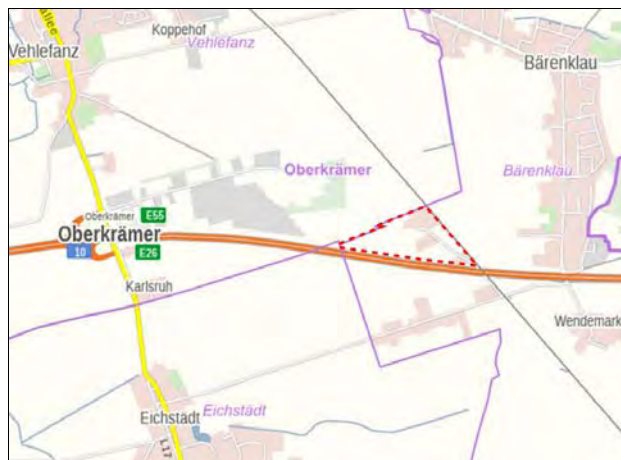




# **1. Änderung Nr. 73/2020 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer**

## **„Gewerbegebiet Bärenklau“, OT Bärenklau**



## **Satzung**

**Begründung der 1. Änderung Nr. 73/2020 des Bebauungsplanes  
Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes**



**September 2020**

<b>Bebauungsplan der</b>	<b>Gemeinde Oberkrämer</b> Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
<b>Landkreis</b>	Oberhavel
<b>Land</b>	Brandenburg
<b>ursprünglicher Bebauungsplan:</b>	„Gewerbegebiet Bärenklau“, Gemeinde Oberkrämer( Fassung 1997) Brandenburgische Landgesellschaft mbH i. L. Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes Potsdam
<b>Planverfasser</b>	
1. Änderung	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 in 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916 Mail: ludewig@planungsbueroludewig.de

Abbildung Deckblatt: Ausschnitt topografische Karte, unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

## Inhaltsverzeichnis

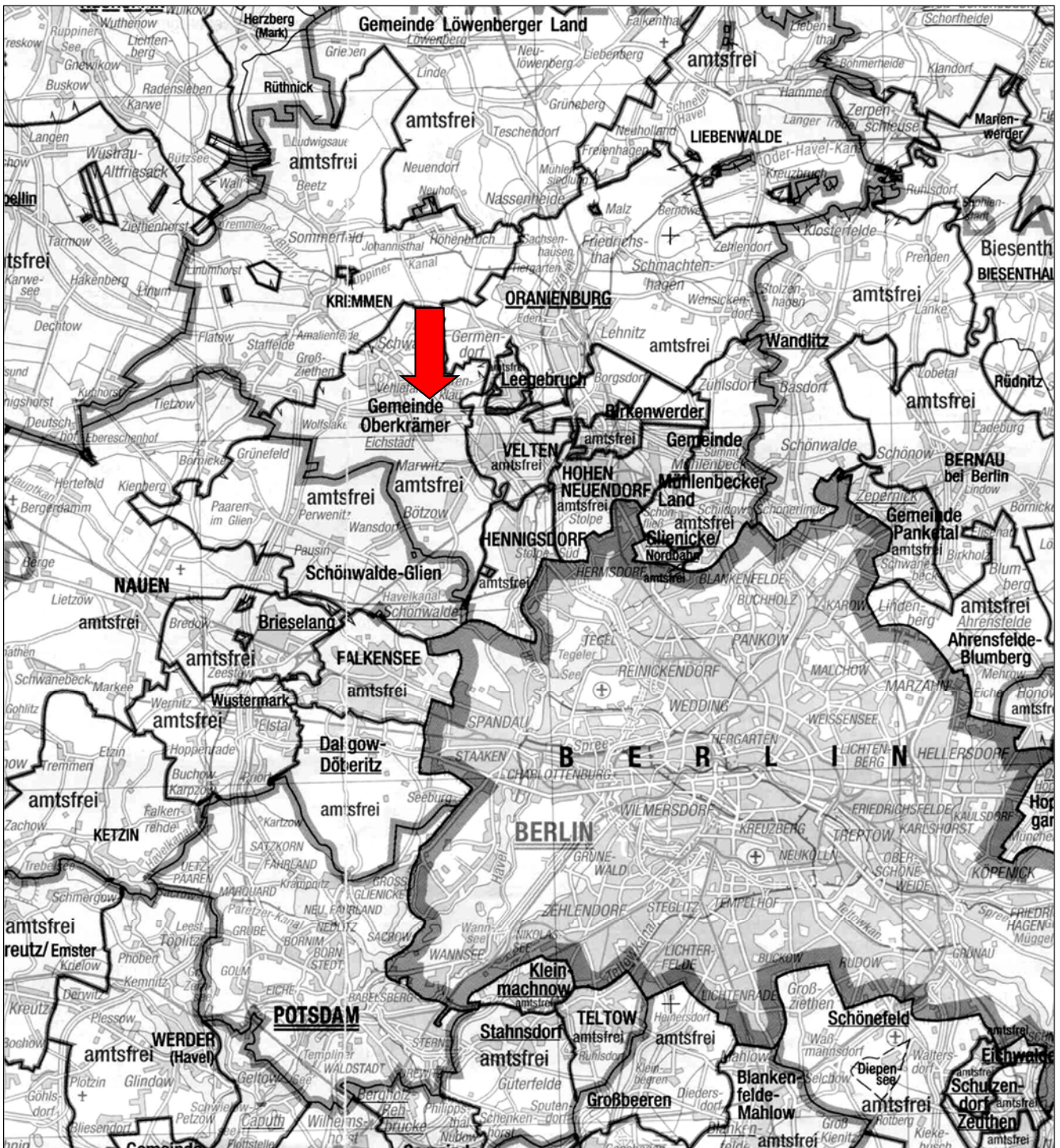
<b>Begründung der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
1.1 Lage in der Region	4
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“, zugleich Plangebiet der 1. Änderung	6
<b>2. Ziel, Zweck, Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
2.1 Ziel, Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	7
2.2 Verfahren der Änderung	7
2.3 Rechtliche Anforderungen an die einfache Änderung eines Bebauungsplanes nach §13 BauGB	7
2.4 Begründung der Anwendung des Verfahrens der einfachen Änderung eines Bebauungsplanes nach §13 BauGB	8
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>8</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in der vorliegenden Planung	8
3.2 Regionalplanung	12
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	12
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	12
<b>4 Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>12</b>
4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes	12
4.2 Bisherige Planverfahren zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes, Wirkung der hier vorliegenden Änderung	13
4.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau"	13
4.4 Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes " Gewerbepark Vehlefanz "	15
4.5 Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung	19

<b>5.</b>	<b>Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung</b>	<b>19</b>
5.1	Übersicht	19
5.2	Bestand im Plangebiet	20
5.3	Umgebung des Plangebietes	22
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>23</b>
6.1	Straßenseitige Erschließung	23
6.2	Abfallentsorgung	25
6.3	Leistungsgebundene Ver- und Entsorgung	25
6.4	Niederschlagswasser	28
6.5	Ruhender Verkehr	28
6.6	Öffentlicher Personennahverkehr	28
<b>7.</b>	<b>Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen des Bauungsplanes</b>	<b>25</b>
7.1	Zulassung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind oder Wirkungen wie von Gebäuden haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	29
7.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind oder die Wirkungen wie Gebäude haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	30
7.3	Umstellung der Planung auf das aktuelle Höhenbezugssystem und Ersatz der bisher festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von maximal 8 m durch eine Höhe, bei der die im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten maximal 3 Vollgeschosse vollziehbar ist	31
7.4	Klarstellungen zur textlich festgesetzten Pflanzbindung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Zulassung einer Ausnahme zur Anordnung der zu pflanzenden Gehölzflächen	34
<b>8.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf kommunale und private Belange sowie auf die Landwirtschaft</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt</b>	<b>36</b>
10.1	Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht	36
10.2	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	36
10.3	Biotopschutz	37
10.4	Artenschutz	38
10.4.1	Habitate innerhalb des Plangebietes	38
10.4.2	Bedeutung des Untersuchungsraumes einschließlich der Umgebung des Plangebietes als Habitat für geschützte Tierarten	39
10.4.3	Auswirkungen / Maßnahmen zum Artenschutz	39
10.5	Immissionsschutz	41
10.6	Störfälle	41
10.7	Auswirkungen auf den Gewässerschutz / Trinkwasserschutz / Niederschlagsentwässerung	42
10.8	Auswirkungen auf den Bodenschutz / Altlasten / Munitionsbergung / Bergbau	44
10.9	Auswirkungen auf den Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz	45
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen auf die benachbarte Bahnlinie</b>	<b>45</b>
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen auf die benachbarte Autobahn A10</b>	<b>48</b>
<b>Rechtliche Grundlagen des bisherigen Bebauungsplanes</b>		<b>51</b>
<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen Änderung Bebauungsplan</b>		<b>51</b>
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Änderungen</b>		<b>53</b>
<b>Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau" mit Änderungen</b>		<b>53</b>
<b>Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ (Verkleinerung), unverändert übertragen auf eine aktuelle Plangrundlage, Stand der Liegenschaftskarte 24.06.2020</b>		<b>57</b>
<b>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ Legende</b>		<b>58</b>

**Begründung der Änderung des Bebauungsplanes**

**1. Lage des Plangebietes**

**1.1 Lage in der Region**

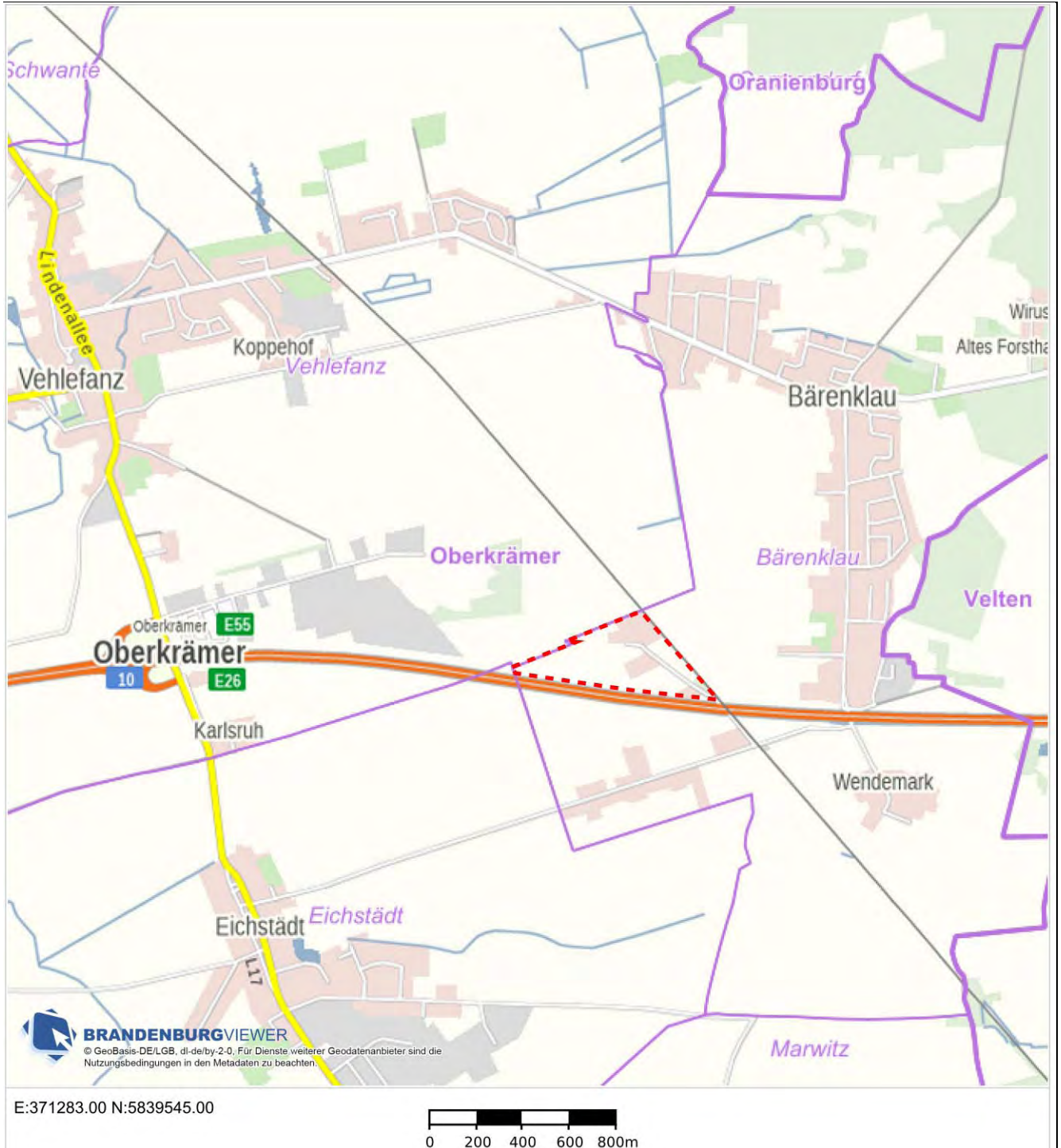


Das Plangebiet liegt im Südwesten des OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, im Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin nördlich der A10 (Berliner Ring). Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 11.500 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel. Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Krimmen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

## 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“. Es liegt im OT Bärenklau beidseits des Bahnweges, nördlich der Autobahn A1 (Berliner Ring), südwestlich der Bahnlinie Bln.-Schönholz - Kremmen, südöstlich angrenzend an den Gewerbepark Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer.

### Topografische Karte mit Umgrenzung des Plangebietes



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

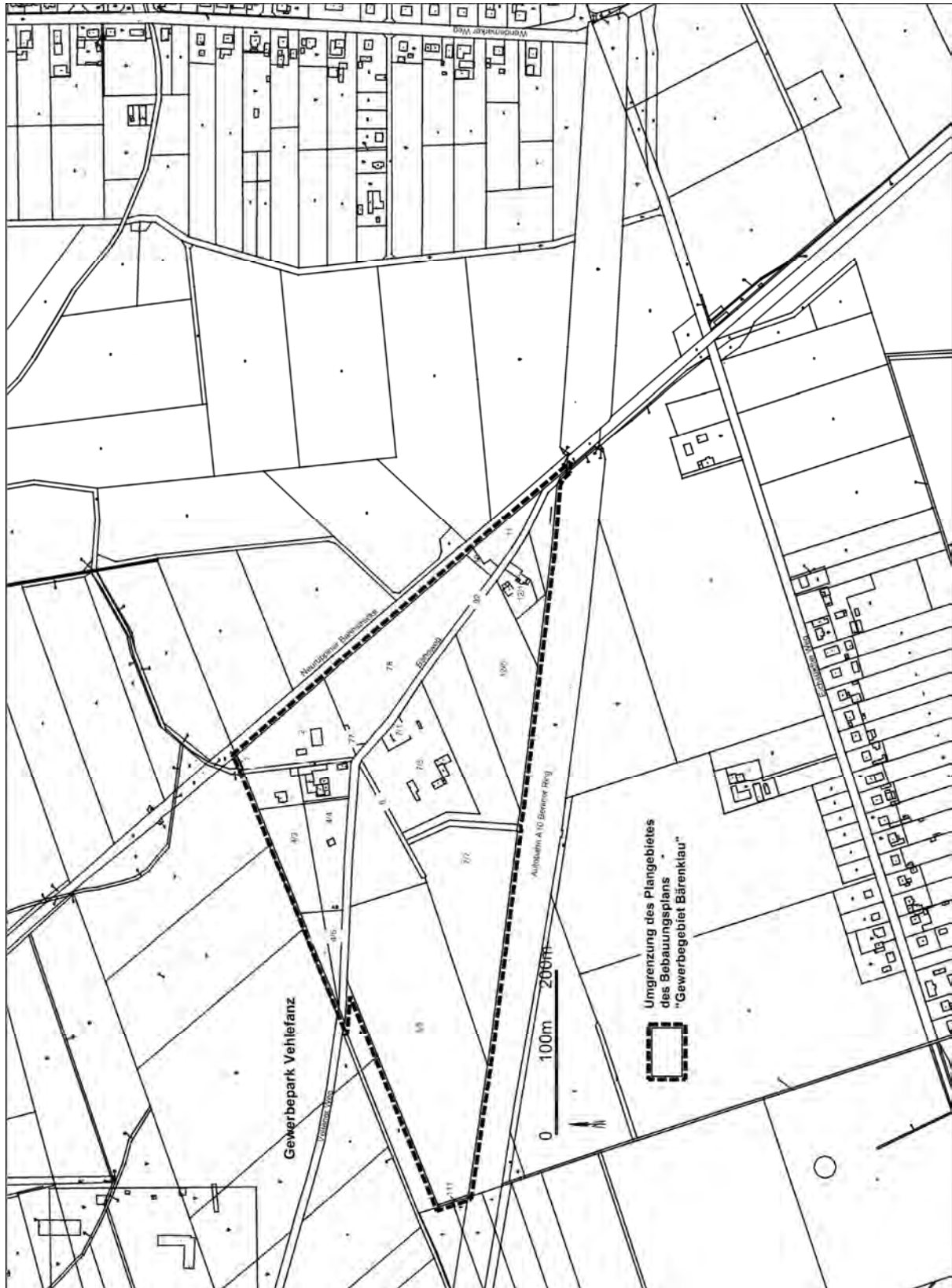
 Umgrenzung des Plangebietes

### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“, zugleich Plangebiet der 1. Änderung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf einzelne textliche Festsetzungen und betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst mehrere Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Bärenklau gemäß Darstellung in der beiliegenden Übersichtskarte. Es hat eine Größe von ca. 16,8 ha.

#### Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“, zugleich Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes



Auszug Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes

---

## **2. Ziel, Zweck, Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes**

---

### **2.1 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**

---

Planungsziele der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Zulassung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind oder gebäudegleiche Wirkungen haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind oder gebäudegleiche Wirkungen haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Umstellung der Planung auf das aktuelle Höhen Bezugssystem und Ersatz der bisher festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von maximal 8 m durch eine Höhe, bei der die im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten maximal 3 Vollgeschosse vollziehbar ist
- Klarstellungen zur textlich festgesetzten Pflanzbindung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Zulassung einer Ausnahme, nach der der bisher festgesetzte 5m breite Gehölzstreifen entlang der 20m breiten festgesetzten Gehölzfläche an der südlichen Grenze parallel der Autobahn innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch in anderer Weise angeordnet werden darf, sofern die zu pflanzende Gehölzfläche bezüglich ihrer Größe gleich bleibt

---

### **2.2 Verfahren der Änderung**

---

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB, da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB und von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen.

---

### **2.3 Rechtliche Anforderungen an die einfache Änderung eines Bebauungsplanes nach §13 BauGB**

---

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB.

#### **§ 13 Vereinfachtes Verfahren**

*(1) Werden durch die **Änderung** oder Ergänzung eines **Bauleitplans** die **Grundzüge der Planung nicht berührt** oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*(2) Im vereinfachten Verfahren kann*

- 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,*
- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.*

*Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.*

*(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.*

## 2.4 Begründung der Anwendung des Verfahrens der einfachen Änderung eines Bebauungsplanes nach §13 BauGB

---

Gemäß §13(1) BauGB ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens für die Änderung eines Bebauungsplanes unter folgenden Voraussetzungen möglich, die bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt berücksichtigt sind:

### Anforderung:

**Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden.**

### Berücksichtigung:

Unter Punkt 7. dieser Begründung erfolgen die Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen des Bauungsplanes. Hier wird zu den einzelnen geplanten Änderungen jeweils auch begründet, weshalb diese die Grundzüge der Planung nicht berühren.

### Anforderung:

**Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden.**

### Berücksichtigung:

Die hier vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau bezieht sich nicht auf die zulässige Art der baulichen Nutzung oder auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung und begründet insofern keine neue Zulässigkeit von Vorhaben.

Demnach begründet die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

### Anforderung:

**Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

### Berücksichtigung:

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Es befindet sich auch nicht im Nahbereich von Natura-2000-Gebieten. (siehe unter 10.1)

## 3. Übergeordnete Planung

---

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

---

#### 3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

---

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBI.IS.235) sowie
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBI. II, Nr. 35)

#### 3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in der vorliegenden Planung

---

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 12.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages  
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBI. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)



- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018*
- *Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 10. Juni 2020 (ABl. Nr. 24, S. 525)*

### **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### **Hinweise**

- *Derzeit wird der Regionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Prignitz-Oberhavel neu aufgestellt. Der von der Regionalversammlung Prignitz-Oberhavel gebilligte Entwurf befindet sich zz. in der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Stellungnahmen können bis zum 25.08.2020 abgegeben werden.*
- *Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.*
- *Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.*
- *Wir bitten*
  - o *Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen /Satzungen nur in digitaler Form durchzuführen;*
  - o *bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen /Satzungen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan/ die Satzung und die Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link);*
  - o *dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.oost@gl.berlin-brandenburg.de.*
  - *Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.“*

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 12.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„Gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken.*

*Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.*

*Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.*

### Luftfahrt

*Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff i. V. m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme.*

*Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.*

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

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die Straßenbaulastträger und die Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen stehen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant, die wie folgt berücksichtigt werden:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Der Geltungsbereich des vorliegend zu ändernden Bebauungsplanes liegt nach den Regelungen des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1 (siehe hierzu nachfolgend)

➤ **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

**Grundsätze aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung**

- (1) Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.
- (2) Zur bestmöglichen Nutzung der Chancen und Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln räumlich und sektoral konzentriert werden.
- (3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

**Grundsätze aus LEPro 2007 § 5 Siedlungsentwicklung**

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

**Grundsatz 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung**

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten und teilweise bereits realisierten Gewerbegebietes innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Hauptstadtregion.

Damit entspricht der bisherige Bebauungsplan einschließlich der hier vorliegenden Änderung den **Grundsätzen aus § 2 und § 5 LEPro 2007** sowie dem **Grundsatz 2.2 LEP HR**.

➤ **Siedlungsentwicklung**

**Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

**Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007**

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

**Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007**

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

**Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

**Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Wegen der Lage des Plangebietes der Änderung des Bebauungsplanes in einem planungsrechtlich festgesetzten und teilweise bereits realisierten Gewerbegebiet innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR entspricht die vorliegende Planung den **Grundsatz aus § 5 Abs. 1, Abs. 2 und 3 LEPro 2007**, den **Grundsätzen 5.1 LEP HR**.

Die vorliegende Planung trägt nicht zur Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen bei und entspricht insofern auch **Ziel 5.4 LEP HR**.

## ➤ **Freiraumentwicklung**

### **Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

- (1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.
- (3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.
- (4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

### **Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

### **Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Freiraumflächen einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen in Anspruch genommen. Die insgesamt geplante Bodenversiegelung bleibt unverändert. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR.**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf den Freiraumverbund, sodass auch **Ziel 6.2 LEP HR** nicht entgegsteht.

## ➤ **Klima, Hochwasser und Energie**

### **Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

- (1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
- (5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

### **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

- (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen
  - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
  - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
- (2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

### **Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung der Energieeinsparverordnung zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Somit entspricht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**. Die **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** stehen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

**Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

---

**3.2 Regionalplanung**

---

**3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung**

---

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)  
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie)

**3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung**

---

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 08.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

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

*Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*

*Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*

**Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73/2020 "Gewerbegebiet Bärenklau" (Stand: Juni 2020) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.**

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 16,8 ha großen Fläche westlich der Ortslage Bärenklau als Gewerbegebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von dreigeschossigen Gewerbetrieben aller Art geschaffen werden. Mit der hier vorliegenden Änderung sollen die textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den Pflanzbindungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen modifiziert werden.*

*Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.“*

---

**4 Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes**

---

**4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes**

---

Die wirksame **Flächennutzungsplanung** der Gemeinde Oberkrämer stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §8(2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Landschaftsplan trifft hierzu keine abweichende oder entgegenstehende Aussage.

**4.2 Bisherige Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Wirkung der hier vorliegenden Änderung**

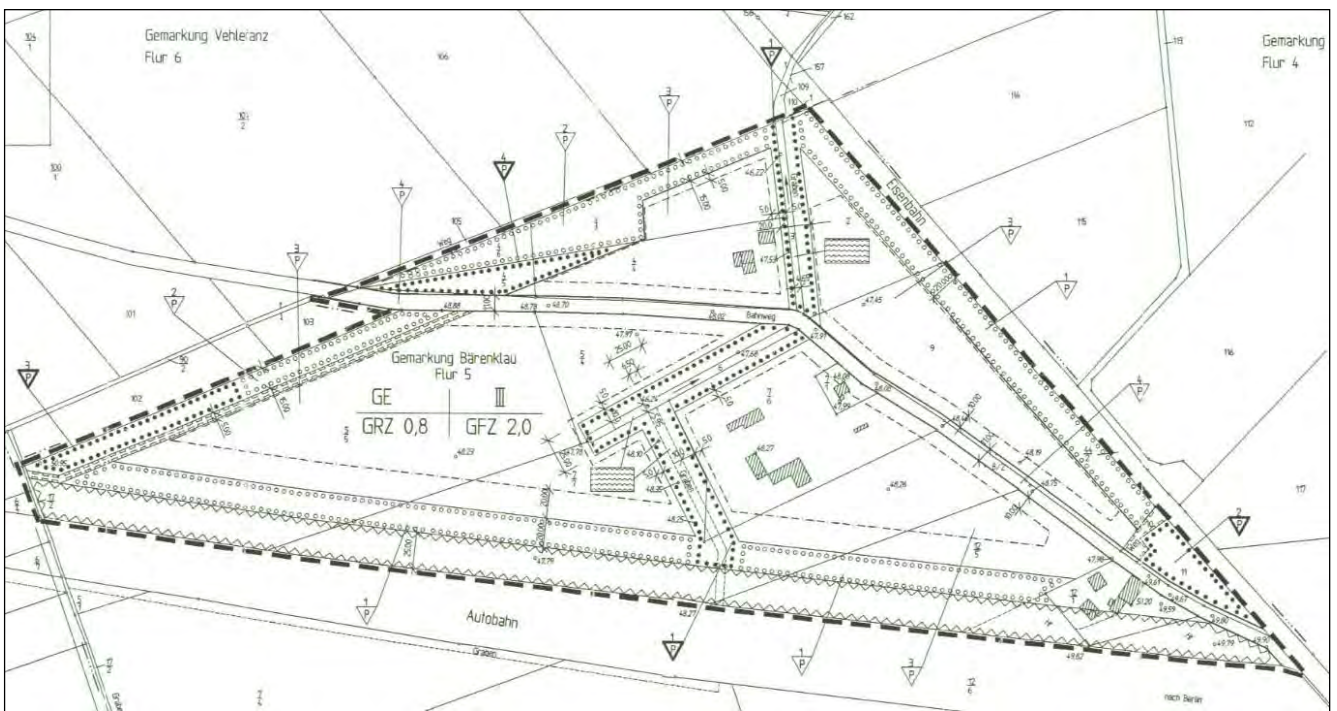
Der **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“** wurde in der Fassung vom Juli 1997 in Kraft gesetzt. Dieser Bebauungsplan ist Grundlage der hier vorliegenden **1. Änderung**.

Nach Abschluss des hier vorliegenden Änderungsverfahrens ist die hier geplante 1. Änderung zusammen mit den übrigen fortgeltenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Plangebiet.

**4.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau"**

Der bisherige Bebauungsplan Gewerbegebiet Bärenklau (Brandenburgische Landgesellschaft mbH i. L. Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes, Potsdam, Juli 1997) trifft folgende Festsetzungen:

**Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau in der Fassung vom Juli 1997**



PLANZEICHENERKLÄRUNG		FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GE	III	GRZ 0,8	GFZ 2,0
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) 1. BauGB, BauNVO)			
	GE – GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO) mit emissionswirksamen Einschränkungen		
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) 1. BauGB, BauNVO)			
GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 16 und § 19 BauNVO)		
GFZ 2,0	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (§ 16 und § 20 BauNVO)		
III	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und § 20 BauNVO)		
<b>BAUGRENZEN</b> (§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 und 23 BauNVO)			
	BAUGRENZE (§ 23 (1) und § 24 BauNVO)		
	ANPFLANZEN, STREUOBSTWIESEN		
	BEPLANZUNG VON NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN		
	ANPFLANZEN VON BAUMREIHEN UND STRÄUCHERN AUF GRÜNSTREIFEN SOWIE RASENSAAT AUF RANDSTREIFEN IM STRASSENRAUM		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 (1) 25. b) BauGB)		
	ERHALTUNG GRABENGEWÄSSER, FREILEGUNG UNTERSCHER GRABENABSCHNITTE		
	ERHALTUNG LAUBGEBÜSCH		
	ERHALTUNG BRACHE		
	ERHALTUNG, OBSTWIESE		
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 (1) 11. BauGB)			
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		
	STRASSENABGRENZUNGSLINE		
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 (1) 16. BauGB)			
	WASSERFLÄCHEN, BIOTOP		
<b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT</b> (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)			
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25. a) BauGB)		
	ANPFLANZEN, GEHÖLZSTREIFEN		
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>			
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN WIRTSCHAFTSRECHTES ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21. BauGB)		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, ZWISCHEN DER AUTOBAHNWEITENUNGSFLÄCHE (§ 9 (1) 10. und 16) BauGB)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (1) 7) BauGB)		
<b>KARTENGRUNDLAGE</b>			
	WOHN- UND WIRTSCHAFTSBEBAUUNG		
	GEMARKUNGSGRENZE		
	VORHANDENE FLUGGRENZE		
	Flur 5		
	VORHANDENE FLURNUMMER		
	VORHANDENE FLURSTÜCKNUMMER		
	VORHANDENE FLURSTÜCKNUMMER		
	HÖHEN in m ü NN		

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wurden die **zeichnerischen Festsetzungen** des Bebauungsplanes **unverändert auf eine aktuelle Plangrundlage übertragen**. (siehe am Ende dieser Begründung)

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau"

<p><b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET BÄRENKLAU"</b></p> <p>Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau" ist gemäß § 5 (4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, d. h. den künftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.</p>	<p><b>7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)</b></p> <p>Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf überbaubaren Grundstücksflächen ist - soweit nicht schalltechnisch- und technisch möglich - überwiegend vor Ort, d. h. auf den Grundstücken zu versickern bzw. durch zoternen- oder versickerbare Becken zurückhalten.</p> <p>Anpflanzungen im gesamten Planungsgebiet sind unter Verwendung von Arten und Qualitäten der Pflanzliste vorzunehmen.</p>	<p><b>VI. Dachbegrünung</b></p> <p>Gräser (Blauschwengel, Baugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schilfgras), Sukkulenten (Dachwurz, Schapell-Mauerstiefel, Wilder Hasenpfleger), Kräuter (Frühlings-Fingerringkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasone, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume), Getreide (Farber-Getreide, Purpur-Weidel)</p> <p><b>VI. Kletterpflanzen an Gebäudefassaden</b></p> <p>Winden-Kletterich, Efeu, Weinrebe, Wilder Weib Echtes Geißblatt, Deutsches Geißblatt (Wildrosen)</p>
<p><b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 89 BbgBO)</b></p>	<p><b>7.1 Pflanzliste</b></p> <p><b>I. Gehölze für Pflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 1) BauGB auf festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) 2) BauGB und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen</b></p> <p>Einzelbäume</p> <p>Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche (Mindestqualität: Hochstämme (H) oder Stammbüsche (StB)), 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (Db), Stammumfang 12 cm (StU 12-20)</p> <p>Gehölzstreifen, Gehölzunterwuchs unter Strauchern</p> <p>Hochstämme und Heister</p> <p>Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Hänge-Birke, Feld-Ulme, Zitter-Pappel, Eberesche, Vogel-Kirsche (Mindestqualität: Hochstämme (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang 8 cm (StU 8-12), Heister (Hei), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 125 cm (125-250 hl))</p> <p>Straucher</p> <p>Dorn-Weide, Sal-Weide, Mandel-Weide, Lavendel-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Sandorn, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Weibdorn, Schwarzdorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hilde-Kornel, Purpurn-Krouzdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Holz-Birne, Hunds-Rose, Wilde Brombeeren (Mindestqualität: Straucher (Str), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-80 hl))</p>	<p><b>7.2 Pflanzbindung für Flächen gemäß § 9 (1) 25. BauGB</b></p> <p>Auf den nach § 9 (1) 25 a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Flächen im Süden und im Nordosten des Planungsgebietes sind Gehölze der Pflanzliste I als Abstandsstreifen zu pflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muß mindestens 0,6 St. Gehölz/ qm betragen. Pflanzlöcher für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 17 zur Bepflanzung einzuordnen.</p> <p>Auf den nach § 9 (1) 25 a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Flächen im Südwesten und Nordwesten des Planungsgebietes sind Obstwiesen anzulegen und zu erhalten. Obstwiesen sind in einer Dichte von mindestens einem St. Gehölz der Pflanzliste I / 50 qm zu bepflanzen.</p>
<p><b>I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Gewerbegebiet - GE gemäß § 8 BauNVO, mit emissionswirksamen Einschränkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, BauNVO)</b></p> <p><b>2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Die Werte der in der Planzeichnung eingezeichneten Höhen gehen gemäß § 9 (2) BauGB als festgesetzt. Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 8,0 m über der festgesetzten HN zulässig.</p> <p><b>3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insoweit ab, als daß Gebäude länger als 50,0 m bis zu einer Gebäudelänge von maximal 150,0 m zulässig sind.</p>	<p><b>II. Obstgehölze für Streuobstwiesen</b></p> <p>Kultur-Äpfel, Kultur-Birne, Echte Quille, Zwetsche, Kirsch-Pläume, Eberesche, Echte Walnuß, Sandorn, Weibdorn, Weiße und Schwarze Maulbeere (Mindestqualität: Als Stammholz: Hoch- oder Halbstamm (SH), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 120 cm (120-180 hl), Stammumfang ab 6 cm (StU 6); als Heister: Heister (Hei), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 150 cm (150-200 hl); als Strauch: Strauch (Str), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-80 hl))</p> <p><b>III. Hoch- und Niedergehölze für Pflanzungen in wechselluftbaren bzw. gewässerarmen Bereichen</b></p> <p>Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weibdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder (Mindestqualität: Heister (Hei), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 125 cm (125-250 hl); Straucher (Str), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-80hl))</p>	<p><b>7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit bezeichneten Grundstücksflächen</b></p> <p>Mindestens 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Von den zu begrünenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste I bepflanzt werden. Entlang der im Süden angrenzenden und gem. § 9 (1) 25 a) BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0 m breite Gehölzstreifen anzupflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muß mindestens 0,6 St. Gehölz/ qm betragen. Pflanzlöcher für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 17 zur Bepflanzung einzuordnen. Je fünf Pflanz-Stellplätze ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I anzupflanzen und zu erhalten. Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzliste VI zu begrünen. Mindestens 20 % der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste VI pro 2,0 lfd. m Fassadenlänge zu begrünen.</p>
<p><b>4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><b>5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB)</b></p> <p>Ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 (1) 21. BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf einer 5,0 m breiten Trasse im Bereich der westlichen Grenze des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 (1) 21. BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf dem Flurstück Nr. 10, Flur 5 der Gemarkung Bärenklau festgesetzt.</p>	<p><b>IV. Wasser- und Sumpfpflanzen</b></p> <p>Gemeines Schilf, Schilfk Segge, Ratter-Binse, Breitblättriger Rohrkolben, Wurzelnde Simse, Wasser-Schwaden, Astiger Igelkolben, Pfeilkraut, Gemeiner Froschkraut, Quirl-Schwertlilie, Schwarzwaldlilie</p> <p><b>V. Naturhecken</b></p> <p>Hainbuche, Rot-Weide, Feld-Ahorn, Schlehe, Weibdorn (Mindestqualität: Als Heckenware: Heckenware geschritten 1x verpflanzt (1xv), Höhe 80 cm (80-125 hl); als Heister: Leichte Heister (LHei), 1x verpflanzt (1xv), Höhe 60 cm (60-100 hl); als Straucher: Str (Str), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-100 hl))</p>	<p><b>7.4 Pflanzbindung auf unversiegelten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11. BauGB</b></p> <p>In gesamter Länge entlang der Erschließungsstraße sind einseitig Einzelbäume der Pflanzliste I im Abstand von (15,0 m) - 20,0 m - (25,0 m) zueinander zu pflanzen. Als Gehölzunterwuchs der Einzelbäume sind Straucher der Pflanzliste I in einer Dichte von höchstens 0,3 St. Strauch/ qm anzupflanzen. Je vier Pflanz-Stellplätze oder je 80 qm Parkfläche ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I anzupflanzen und zu erhalten. Straßenrandstreifen bis 0,5 m Breite sind mit Landschaftsrasen, Parkplätzen in Rasengitter-/pflasterstreifen sind mit Parkplätzen nach DIN 18 917 einzudecken.</p>
<p><b>6. Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) 24. BauGB)</b></p> <p>In dem GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (die entsprechenden emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel <math>L_w</math>) von</p> <p><math>L_w = 60</math> dB (A)/qm zur Tagzeit und</p> <p><math>L_w = 50</math> dB (A)/qm zur Nachtzeit</p> <p>nicht überschreitet (Berechnungsgrundlage: DIN 18005).</p>	<p><b>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)</b></p> <p><b>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) 1. BbgBO)</b></p> <p><b>1.1. Fassaden</b></p> <p>Fassaden sind nicht im Rohbaustand zu belassen. Als Fassadenelemente sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kratz- und Glatzputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 7019-7035, 9019, 9002, 9010,</li> <li>2. Fertigfassaden in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 7032-7039, 9019-1075, 9001, 9002, 9010,</li> <li>3. Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen, RAL 2000-2011, 3000-3011, 1032.</li> </ol>	<p><b>12. Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenflächen nicht überschreiten.</p> <p><b>13. Einfriedigungen</b></p> <p>Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Über 1,5 m Einfriedigungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung mit Pflanzen der Pflanzliste V vorzusehen. Mauern als Grundstücksbegrenzungen sind unzulässig. Beton- und Mauerwerkspfosten sind nur bei Toreinfriedungen zulässig.</p> <p><b>14. Stellplätze</b></p> <p>Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenelementen zu befestigen. Dabei muß erreicht sein, daß der Abfließwert auf Stellplatzflächen gemäß DIN 1986 den Wert von 0,5 nicht überschreitet. Folgende Materialien sind für eine Befestigung von Stellplätzen zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Fugenpflaster mit mindestens 3,0 cm breiten Fugen.</li> <li>-Rasengittersteine.</li> <li>-Einkornbetonsteinpflaster.</li> <li>-Rüttelschotterdecken.</li> <li>-unbefestigte Sandflächen.</li> </ul>

#### 4.4 Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes " Gewerbepark Vehlefanz "

Nordwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark Vehlefanz an, der in der Fassung der 5. Änderung vom Februar 2020 folgende Festsetzungen trifft:

##### **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“ mit Änderungen im Rahmen der 5. Änderung**

##### **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

1. **Rechtsgrundlage** (des ursprünglichen Bebauungsplanes)
  - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1888 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)
  - 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. 04.1993 (BGBl. I, S.622), geändert d. 6.VwGOÄndG vom 1.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)
  - 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108).
  - 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58);
  - 1.5 Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.4.93 ( BGBl. I S. 630)
  - 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108),
  - 1.7 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. 06. 1992 (GVBl. I, S. 208); zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)
  - 1.6 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22.7.91 (GVBl. Bbg. I 1991, S. 311);
  - 1.9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. 06.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.98 (GVBl. Bbg I 1998, S. 82);
  - 1.10 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes -(4. BImSchV) vom 20.06.1990 (BGBl. I, S. 1080);
  - 1.11 Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG vom 20.07.1995 (GVBl. Bbg I 1995 S. 210).
  
2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Ursprünglicher Bebauungsplan: nach Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)

  - 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - §15 BauNVO)**
    - 2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)  
Der Bebauungsplan enthält Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und sonstige Sondergebiete „Hotel und Raststätengewerbe“ nach § 11 BauNVO (Siehe Planzeichnung Teil A)
    - 2.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GE (nach §1 Abs.5 und 6 BauNVO) sowie Gliederung des GE gemäß §1(4) BauNVO  
Ausgeschlossen sind die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO.
    - 2.1.2a) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 3.000 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingsstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.  
Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.
    - 2.1.2b) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet mit Ausnahme der Gewerbegebiete (GE 5) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt wurden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.  
  
Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE 5) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie nicht großflächig sind und wenn sie keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
    - 2.1.2 c) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.
    - 2.1.2 d) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis III der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
    - 2.1.2 e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis IV der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)

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

- 2.1.2 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 3) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.2 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 4) und (GE 5) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis VI der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GI (nach §1 Abs. 5 BauNVO) sowie Gliederung des GI gemäß §1(4) BauNVO
- 2.1.3 a) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 5.000 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Bau-recyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.  
Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.
- 2.1.3 b) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt werden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.
- 2.1.3 c) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.
- 2.1.3 d) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Anlagen gemäß Nummer 8.1 Spalte (1) der 4. BImSchV zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen unzulässig sind.
- 2.1.3 e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.3 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I und II der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse II zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.3 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes, die in der Planzeichnung zusätzlich mit (A) gekennzeichnet sind, die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
- nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Photovoltaik-Freiflächenanlagen, mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche baulicher Anlagen.  
Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Wind- oder Sonnenenergie, die auf oder an anderen baulichen Anlagen wie Gebäuden oder Überdachungen errichtet werden.
- 2.1.4 Zulässigkeit und Ausschluss bestimmter Arten der Nutzungen im SO „Hotel und Raststättengewerbe“ (nach §1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO)  
Zulässig sind nur  
- Hotels bis 150 Betten,  
- Raststätten,  
- Handelsbetriebe, die nicht dem Einzelhandel dienen,  
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind und die keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen, zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.  
- sowie die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 bis §21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ nach § 16 Abs. 2 und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)  
Es wird im gesamten Plangebiet festgesetzt: GRZ 0,8

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ nach § 16 Abs. 2 BauNVO)  
Es wird festgesetzt: GFZ 2,0

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Als Obergrenzen werden festgesetzt:

im Industriegebiet	4 Vollgeschosse
im Gewerbegebiet	3 Vollgeschosse
im Sondergebiet	5 Vollgeschosse



**2.2.4a) Höhe der baulichen Anlage ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)**

Als Obergrenzen der Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet werden festgesetzt:

im Industriegebiet	18 m
im Gewerbegebiet	15 m
im Sondergebiet	18 m

Innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes und des Gewerbegebietes, die in der Planzeichnung zusätzlich mit (B) gekennzeichnet sind, darf für technische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu einer Gesamthöhe von 40m über Höhe des nächstgelegenen Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet überschritten werden. Diese Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**2.2.4b) Baumassenzahl (§21 BauNVO)**

Als Obergrenzen werden festgesetzt:

im Gewerbegebiet Baumassenzahl BMZ	7,2
im Industriegebiet Baumassenzahl BMZ	9,6
im Sondergebiet Baumassenzahl BMZ	10,0

**2.2.5.1 Bauweise (nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet und Industriegebiet wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind innerhalb der Baufelder und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist gleich der jeweiligen Länge des Baufeldes.

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.

**2.3 Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB****2.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

**GFL1-** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 95/4 und 94/5, Flur 6 Gemarkung Vehlefanz (Stand Liegenschaftskarte 10.07.2006) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

**GFL2-** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten des Flurstücks 106, Flur 6 Gemarkung Vehlefanz (Stand Liegenschaftskarte 10.07.2006) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

**GFL2.1 -** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 106 und 115/1, Flur 6 Gemarkung Vehlefanz (Stand Liegenschaftskarte 31.01.2019) sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

**GF3 -** Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer und des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“. Für die Zwecke der Gewässerpflege- und Unterhaltung ist eine überfahrbare Grabenquerung herzustellen.

**2.3.2 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes:**

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

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

und Industriegebiet GI 2:  $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Tagzeit,  $L_w = 50 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Nachtzeit;

-Industriegebiet GI 1:  $L_w = 70 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Tagzeit,  $L_w = 55 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Nachtzeit;

- Sondergebiet und

Gewerbegebiet GE 5:.....  $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Tagzeit,  $L_w = 50 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Nachtzeit

überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

**2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1)20. und 25.a) BauGB)****Regenwasserbiotope RB1 und RB2**

Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Straßenraum anfällt und hier nicht versickert oder verdunstet werden kann, ist zur Bildung temporärer Kleingewässer in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten.

**Regenwasserretentionsflächen auf Baugrundstücken**

Auf den Baugrundstücken sind zur Aufnahme des Niederschlagswassers, das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfällt und das nicht am Anfallsort versickert, Regenwasserretentionsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage der Retentionsflächen soll auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzugsweise innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenwasserretention erfolgen, sofern hierfür eine entsprechende Fläche festgesetzt ist. Darüber hinaus erforderliche Flächen für die Regenwasserretention sind auf den übrigen Baugrundstückflächen herzustellen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage ist maximal bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zulässig. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 409 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Baum oder Heister je 25m<sup>2</sup> bepflanzt ist und

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m<sup>2</sup> bepflanzt ist und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 Stück Steckholz wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen

- innerhalb der Straßenverkehrsfläche je angefangene 206 m<sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter hochstämmiger Straßenbaum und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 321m<sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 36 m<sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch

Die Pflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 sind herzustellen:

- ein Amphibientunnel und Amphibienleiteinrichtungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- auf dem Gewerbegebietsgrundstück und der Grünfläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der nördlichen Plangebietsgrenze ein mindestens 10m breiter Bereich, der für Amphibien ungehindert passierbar ist (Amphibienpassage). In diesem Bereich dürfen sich keine Mauern, Sockel oder Stufen befinden. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben. Zwischen dem Amphibientunnel innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Amphibienpassage auf dem Gewerbegebietsgrundstück ist eine für Amphibien ungehindert passierbare Verbindung herzustellen.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach Brandenburgische Bauordnung (BbgBO))

#### 3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

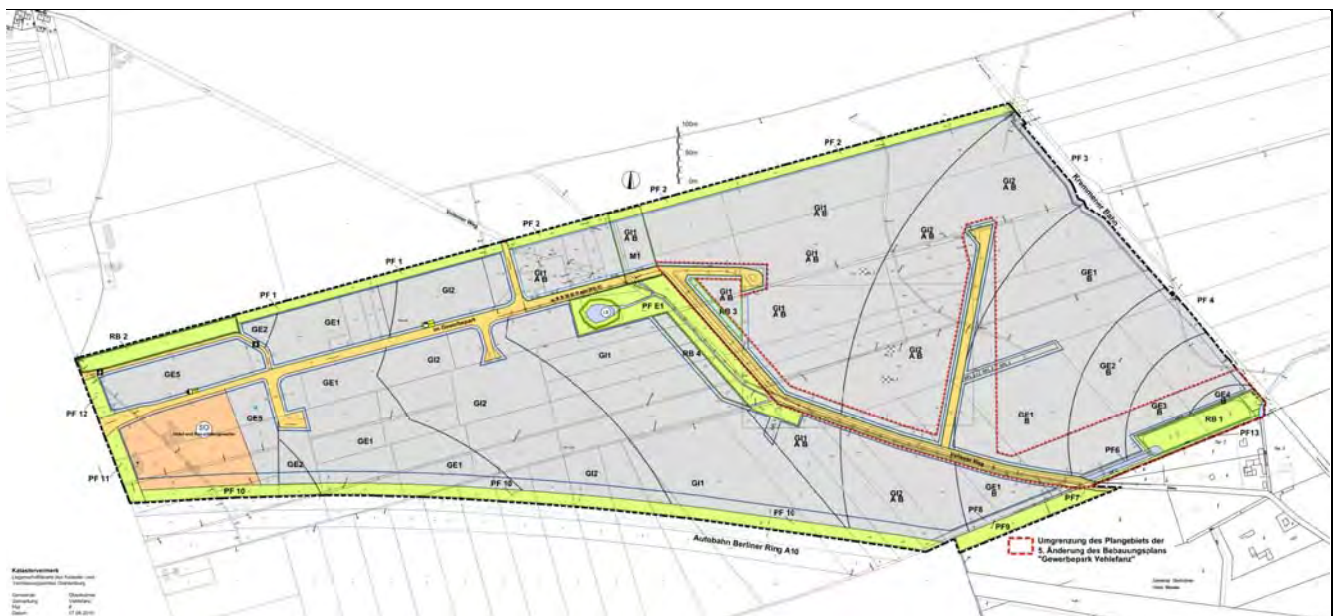
3.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten. Bewegtes und wechselndes Licht ist unzulässig.

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

3.2 Herstellung notwendiger Stellplätze (§81(4) BbgBO)

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer“ auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die gemäß Satzung erforderliche Zahl der Stellplätze darf mit Ausnahme von Speditionsbetrieben um maximal 10% überschritten werden. Darüber hinaus ist die Herstellung weiterer Stellplätze nicht zulässig.

### Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der 5. Änderung sowie mit Eintragung der hier geänderten Festsetzungen (Verkleinerung)



**Planzeichenerklärung B-Plan  
"Gewerbepark Vehlefanz"**

Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB

**GE1 bis GE5** Bezeichnung der Teilflächen

**GI1 bis GI2** Bezeichnung der Teilflächen

**A B** Bezeichnung der Teilflächen, für die im Rahmen der 3. Änderung 42 / 2011 ergänzende lexikalische Festsetzungen getroffen werden.

**sonstige Sondergebiete** §11 BauNVO

**Hotel und Raetzstättengewerbe** Bezeichnung des Sondergebietes

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** §9(12) BauGB

**Baugrenze** §23(1) und (3) BauNVO

**Verkehrsfächen** §9(1) Nr. 11, BauGB

**Straßenverkehrsfäche**

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

**Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**: Geh- und Radweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** §9(1) Nr.12 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizität  
Zweckbestimmung Abwasser

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§9(1) Nr.13 BauGB)

**Grünflächen** §9(1) Nr. 15 BauGB

Mitteiliche Grünfläche

**Wasserflächen** §9(1) Nr. 16 BauGB

**Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** §9(1) Nr.20, 25, BauGB

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) Nr.20 BauGB

**RB1 bis RB4, M1** Bezeichnung der Maßnahme

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1) Nr. 25a BauGB

Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9(1) Nr.25b BauGB

**PF 1 bis PF 13** Bezeichnung der Maßnahme

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes** §9(6) BauGB

**LB** Geschützter Landschaftsbestandteil

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

Kenntzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltverändernden Stoffen belastet sind §9(5) Nr.3 BauGB ALI-3 Bezeichnung der Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(3) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

**GFL 1 GFL 2 GFL 2.1** Teilflächen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

**GF 3** Teilflächen

**Hinweisliche Darstellung**

Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücknummer

vorhandenes Gebäude

**Legende - Ergänzende Darstellungen der 5. Änderung 66 / 2019**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung 66 / 2019

**4.5 Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung**

Für das Plangebiet gilt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze** in der Gemeinde Oberkrämer.

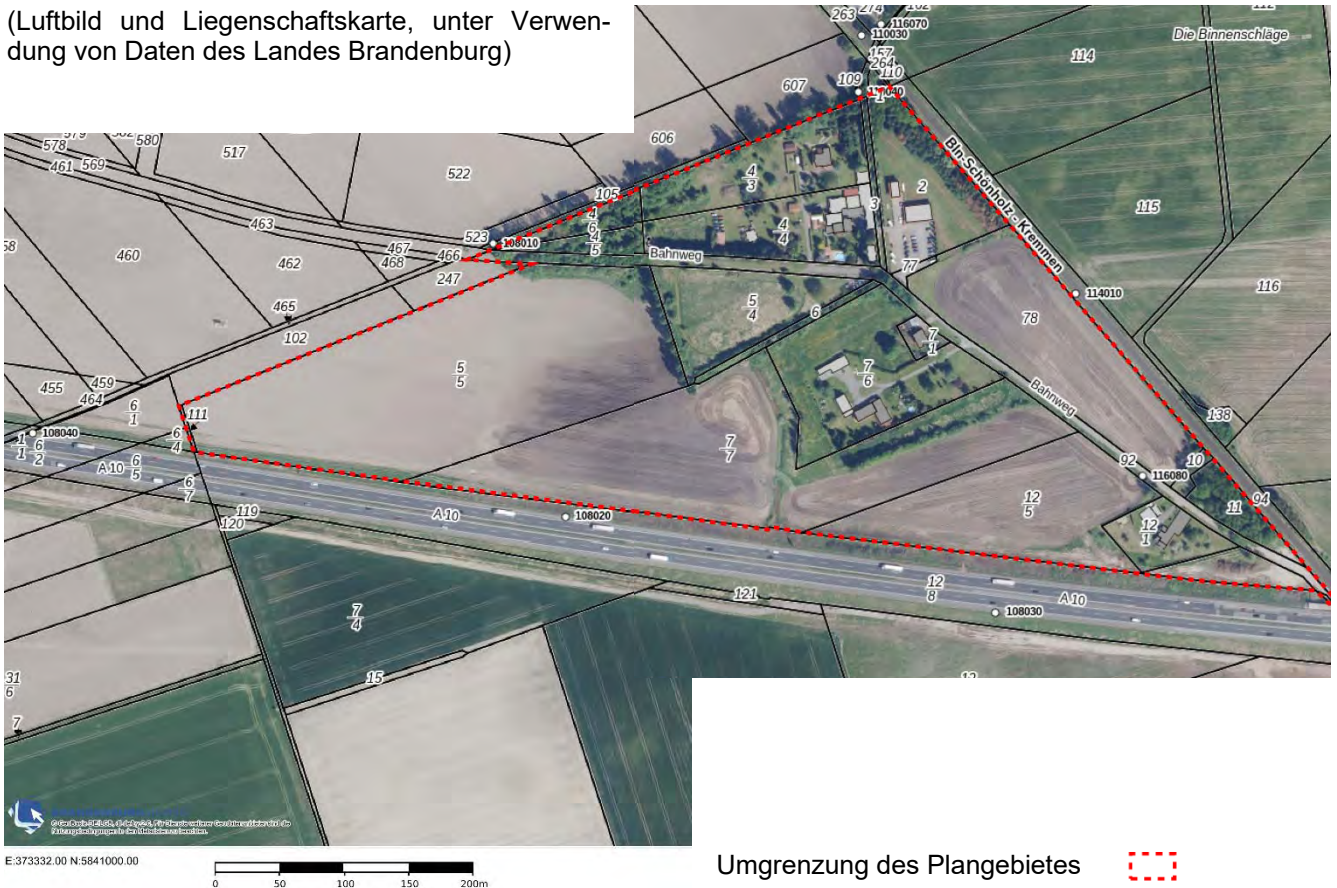
Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe dieser Satzung (in der jeweils rechtskräftigen Fassung) herzustellen. In der Satzung ist entsprechend der jeweiligen Nutzungsart die Zahl der erforderlichen Stellplätze angegeben.

Der Gehölzbestand im Plangebiet unterliegt der **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**.

**5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung**

**5.1 Übersicht**

(Luftbild und Liegenschaftskarte, unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg)



## 5.2 Bestand im Plangebiet

Im Plangebiet ist nördlich des Bahnweges ein **Autohaus** mit zugehöriger **Wohnnutzung** vorhanden. Südlich des Bahnweges sind **3 weitere Wohnnutzungen** vorhanden.

Im Südwesten und Südosten und Osten des Plangebietes sind **landwirtschaftliche Nutzungen** vorhanden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich nördlich des Bahnweges ein **Sendemast**.

Der **Elsgraben** (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085) verläuft durch das Plangebiet von Süden, von einer Unterquerung der Autobahn A10 kommend, in nördlicher Richtung, wo er nördlich des Plangebietes die Bahnlinie Bln. Schönholz-Kremmen unterquert. Er verläuft von dort aus weiter durch den OT Bärenklau und entwässert bei Vehlefanzen in die Hörste.



Westlicher Teil des Plangebietes, Blick vom Bahnweg in Richtung Autobahn (Foto 06/2020)



Bahnweg und ruderales Wiese (Foto 06/2020)  
Blick nach Ost



Bahnweg und ruderales Wiese (Foto 06/2020)  
Blick nach West zum Sendemast



Nussbaum, Birnbaum auf Scherrasen südlich des Bahnweges



Elsgraben nördlich des Bahnweges (Foto 06/2020)



Autohaus nördlich Bahnweg (Foto 06/2020)



Autohaus nördlich Bahnweg (Foto 06/2020)



Wohnbebauung südwestlich Bahnweg (Foto 06/2020)



Wohnbebauung westlich Bahnweg (Foto 06/2020)



hofartige Wohnbebauung westlich Bahnweg (Foto 06/2020)



Wohnhaus westlich des Bahnweges im Süden des Plangebietes nahe der A10



Hirsefeld im Osten des Plangebietes, östlich des Bahnweges, im Hintergrund die Bahnlinie der Kremmener Bahn



Hirsefeld im Osten des Plangebietes, westlich des Bahnweges, im Hintergrund die Autobahn A10

### 5.3 Umgebung des Plangebietes

Im Süden grenzt an das Plangebiet die **Autobahn A10** (Berliner Ring), für welche gegenwärtig der 6-streifige Ausbau erfolgt. Im diesem Zusammenhang wird im östlichen und mittleren Bereich angrenzend an das Plangebiet eine Lärmschutzwand errichtet. Zu den Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auf die benachbarte Autobahn A10 siehe unter 12.



Blick vom Plangebiet nach Süd in Richtung Autobahn A10 (Foto 06/2020)

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die **Bahnlinie** Berlin Schönholz - Kremmen (Kremmener Bahn). Zu den Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auf die benachbarte Bahnlinie siehe unter 11.



Blick von Südost entlang der Bahnlinie der Kremmener Bahn und des Bahnweges



Südöstlich des Plangebietes unterqueren die Bahnlinie der Kremmener Bahn und der Bahnweg gemeinsam die Autobahn A10

Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den **Gewerbepark Vehlefanz**. Hier befinden sich angrenzend an das Plangebiet Grünflächen mit Pflanzbindungen sowie eine Grünfläche für die Regenwasserretention mit zugehöriger Zuwegung über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.



Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht im Gewerbepark Vehlefanz entlang des Grabenzuflusses zum Regenrückhaltebecken (Foto 06/2020), die Gehölze befinden sich auf der Grenze zum Gewerbegebiet Bärenklau



Regenrückhaltebecken im Gewerbepark Vehlefanz angrenzend an das Gewerbegebiet Bärenklau (Foto 06/2020) Blick in Richtung Ost.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Gewerbegebiet Bärenklau wird durch den Bahnweg erschlossen. Der Bahnweg setzt auf der Gemarkung Bärenklau den Veltener Weg fort, der auf der Gemarkung Vehlefanzen den anschließenden Gewerbepark Vehlefanzen erschließt. Gegenwärtig erfolgt der Ausbau des Veltener Weges mit Verlängerung bis zum Bahnweg durch einen Erschließungsträger.

#### Straße im benachbarten Gewerbepark Vehlefanzen

##### **Straße Im Gewerbepark**

Die straßenseitige Erschließung des Gewerbeparkes Vehlefanzen erfolgt über die Straße „Im Gewerbepark“, mit Anbindung an die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) bzw. an die Autobahnauffahrt der A10 Oberkrämer.



Straße Im Gewerbepark, Blick von West nach Ost in Richtung des Änderungsgebietes (Foto 2019)



Straße Im Gewerbepark, Blick von Ost nach West in Richtung der Zufahrt zur Landesstraße L17 (Foto 2019)

##### **Veltener Weg**

Der Veltener Weg, der im Gewerbepark Vehlefanzen derzeit als Bestandteil der inneren Erschließung ausgebaut wird, ist eine historische Wegeverbindung, die im Plangebiet des hier zu ändernden Bebauungsplanes Bärenklau als Bahnweg ihre Fortsetzung findet.



Ausbau Veltener Weg im benachbarten Gewerbepark Vehlefanzen (Foto 05/2019), Blick in Richtung Gewerbegebiet Bärenklau



Ausbau Veltener Weg im benachbarten Gewerbepark Vehlefanzen (Foto 06/2019), Blick in Richtung Nordwest - Gewerbepark Vehlefanzen

## **Erschließung im Plangebiet Gewerbegebiet Bärenklau**

### **Anbindung des Bahnweges an den Veltener Weg**



Blick entlang des Bahnweges (Gewerbegebiet Bärenklau) in Richtung Anschluss Veltener Weg (Gewerbegebiet Vehlendorf) (Foto 06/2020)



Blick zum Anschluss Veltener Weg (im Ausbau) aus Richtung Bahnweg (Foto 06/2020)

### **Bahnweg im östlichen Teil des Gewerbegebietes Bärenklau**

Im östlichen Teil des Gewerbegebietes Bärenklau ist der Bahnweg als örtliche Erschließungsstraße für die dort anliegenden Baugrundstücke ausgebaut.



Bisheriges Ausbauende des Bahnweges, Blick nach West in Richtung der Fortführung durch den Veltener Weg (Foto 06/2020)



Bahnweg, nördlicher Teil, Blick nach West (Foto 06/2020)



Bahnweg, mittlerer Teil, Blick nach Südost (Foto 06/2020)



Bahnweg, südlicher Teil, Blick nach Nordost (Foto 06/2020)



Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 17.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„5. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

**5.1 Weiterführender Hinweis**

**5.1.1 Hinweis für bauliche Anlagen mit Aufenthaltsräumen**

Bei Rettungshöhen (=Brüstungshöhe) oberhalb von 7,2 m (3. Vollgeschoss) sind Aufstellflächen und Zufahrten für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr straßenseitig zu berücksichtigen.

**5.1.2 Hinweis zur Erschließung für bauliche Anlagen**

Bezüglich der Erschließung (Straßen und Löschwasser) gibt es mit Bezug auf die Punkte 6.1 „Straßenseitige Erschließung“ (Begründungstext S. 22) und 6.3 „Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung“ (Begründungstext S. 24) des Entwurfes aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.“

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

## 6.2 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

## 6.3 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet sind an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie angeschlossen.

Im noch nicht baulich genutzten Teil des Gewerbegebietes Bärenklau sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie entsprechend den Erschließungserfordernissen der geplanten gewerblichen Nutzungen neu herzustellen. In diesem Zusammenhang ist auch die Löschwasserversorgung zu sichern.

Am Bahnweg befindet sich im Plangebiet ein Abwasserpumpwerk der Gemeinde Oberkrämer. Die Gemeinde hat die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH - OWA GmbH mit der Betriebsführung der Anlage beauftragt.

Ein Hydrant (H 80) befindet sich auf der Nordostseite des Bahnweges im Süden des Plangebietes.



Abwasserpumpwerk auf der Südwestseite des Bahnweges im mittleren Bereich des Plangebietes



Hydrant H 80 auf der Nordostseite des Bahnweges im Süden des Plangebietes

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH - OWA GmbH** teilte mit Schreiben vom 06.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 03.07.2020 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die 1. Änderung Nr. 73/2020 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ bestehen.

Die vorhandene Bebauung ist an die öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen angeschlossen. Für weitere geplante Bebauungen können Netzerweiterungen erforderlich werden, die zuvor mit der Ge-

meinde Oberkrämer und der OWA GmbH technisch und vertraglich abzustimmen sind. Dies ist vor allem vor dem geplanten Straßenbau zu berücksichtigen.

In der textlichen Beschreibung zum B-Plan bitten wir im Punkt 6.3 (Seite 24) um eine Korrektur.

Für das Abwasserpumpwerk ist die Gemeinde Oberkrämer als Eigentümer verantwortlich. Die Gemeinde hat die OWA mit der Betriebsführung der Anlage beauftragt.

Die Löschwasserversorgung kann gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 zurzeit bis zu einer Höhe von 96 m<sup>3</sup> / h für einen Zeitraum von zwei Stunden über den vorhandenen Unterflurhydranten des öffentlichen Netzes gewährleistet werden.“

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 21.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand.

Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),

- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH ([www.infrest.de](http://www.infrest.de)) oder

- per E-Mail [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: [www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden?](http://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden?)

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicher-zustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)

Anlagen: 1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH; 4 Lagepläne M 1 :500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH; 1 Kabelschutzanweisung“

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens südöstlich des Plangebietes entlang der Bahnlinie, das Plangebiet querend zum Bahnweg, entlang des Bahnweges sowie Anschlüsse der vorhandenen Gebäude im Plangebiet dargestellt. Die Lagepläne und die Kabeleinweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG für EMB Energie Mark Brandenburg GmbH** teilte mit Schreiben vom 08.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

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

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

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

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Anlagen: Plan (Maßstab 1 :500 | Plangröße DIN A0); Plan (Maßstab 1: 10000 | Plangröße DIN A4); Leitungsschutzanweisung; Le-gende Gas“

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im nördlich gelegenen benachbarten Gewerbepark Vehlefanz entlang der bestehenden Straßen dargestellt.

Die Lagepläne und die Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie als Nebenanlagen auf den geplanten Baugebietsflächen zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dafür nicht erforderlich.

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 06.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>3</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

\*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsnetzgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/25H

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.707542, 13.133392

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

#### ONTRAS Gastransport GmbH

#### Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

#### VNG Gasspeicher GmbH

#### Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

#### Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftportal BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

#### Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“

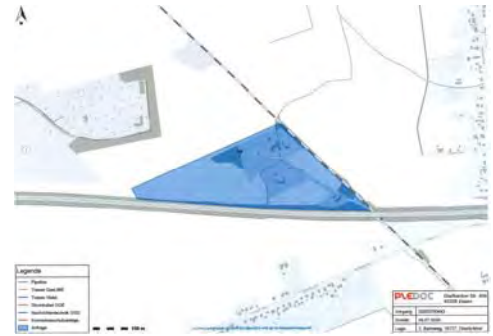
Die **PLEdoc GmbH** teilte mit Schreiben vom 05.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,
- Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zaya Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“



Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 03.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.

Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.“

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 03.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.“

## 6.4 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet des Gewerbegebietes Bärenklau anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 WHG am Anfallort zu versickern bzw. zurückzuhalten. Wegen der teilweise bindigen Böden im Plangebiet sind im Zuge der Realisierung von Planvorhaben hierfür auf den jeweiligen Baugrundstücken ggf. ausreichend große private Retentionsflächen vorzusehen.

## 6.5 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**.

## 6.6 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 10 Gehminuten Entfernung von der Mitte des Plangebietes befindet sich der Regionalbahnhaltelpunkt Bärenklau. Von hier aus verkehrt die Regionalbahn Richtung Hennigsdorf und Kremmen. In Hennigsdorf besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

In ca. 15 Gehminuten Entfernung von der Mitte des Plangebietes befindet sich die Regionalbushaltestelle Kirchallee, OT Bärenklau. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 800 Richtung Oranienburg und Kremmen. In Oranienburg besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn sowie des Regional- und Fernverkehrs.

## 7 Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen des Bauungsplanes

### 7.1 Zulassung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind oder Wirkungen wie von Gebäuden haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die bisherige Festsetzung lautet:

4. (Überschrift auf Planurkunde gestrichen)

Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die **geänderte Festsetzung** lautet:

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

(1) Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Begründung der geplanten Änderungen

Der bisherige Bebauungsplan schließt Nebenanlagen außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Diese Festsetzung ist so nicht vollziehbar, da hier von z.B. auch Grundstückszufahrten, Feuerwehrumfahrten, Einfriedungen, Nebenanlagen für die Niederschlagsentwässerung (siehe unter 10.7) und Anlagen für die Ver- und Entsorgung erfasst sind, die für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sind.

In der **Begründung des bisherigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ (Juli / 1997)** wird hierzu ausgeführt:

**„4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

**Entsprechend der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO bestimmt.**

**Anmerkung:**

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da dies den Grundzügen einer Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes mit variablen und speziellen Anforderungen an die Baukörperorganisation entgegensteht.

Die zur Erschließungsstraße gerichteten Baugrenzen verlaufen im Abstand von 10,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien.

Zur äußeren Grenze des Bebauungsplanes im östlichen Abschnitt, hier grenzt die Bahntrasse an das Festsetzungsgebiet, besteht eine Baugrenze in einem Abstand von 20,0 m.

Zu den Grabenverläufen, einschließlich ihrer als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 25. BauGB festgesetzten Ufer, wird eine Baugrenze festgesetzt, die in einem Abstand von 5,0 m zu diesen Flächen verläuft.

Südlich der Erschließungsstraße wurde am westlichen Rand des Plangebietes ein Abstand der Baugrenze von 5,0 m zu der nach § 9(1)25. festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gewählt.

Zwischen Baugrenze und der Fläche für Landschafts- und Naturschutzmaßnahmen befindet sich eine 5,0 m breite Fläche, die - obschon gewerblich nutzbar - mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 (1) 21. BauGB belastet wird.

Damit besteht ein Zugangsrecht zur Gemarkung Eichstädt (s. Festsetzungen unter Pkt. 9.).

Im Süden des Bebauungsplangebietes wurde zu dem nach § 9 (1) 25. festgesetzten Gehölzstreifen entlang der Autobahn ein Abstand der Baugrenze von 20,0 m gewählt. Zuzüglich des 20,0 m breiten Pflanzstreifens und der nach § 9 (1) 10. und (6) BauGB freigehaltenen Fläche mit Zweckbindung - Autobahnerweiterung von 25,0 m ergibt sich ein Abstand von 65,0 m zur vorhandenen Autobahntrasse.

Im Falle einer tatsächlichen Autobahnerweiterung wäre vom Fahrbahnrand bis zur Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) der gesetzlich geforderte Abstand von 40,0 m in jedem Fall eingehalten.

**Anmerkung:**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. der durch Baugrenzen umschlossenen Flächen, ist die Situierung der Baukörper bei Berücksichtigung der Baugrenzen und Abstandsflächen freigestellt.“

## 5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB, BauNVO)

**Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

### Anmerkungen:

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl anzulegen und zu erhalten. Bei der Erstellung von Garagen und Stellplätzen sind die Vorgaben der BauNVO sowie des § 52 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zu beachten.

### Hinweis:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, können gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien soweit nicht §14(1)Satz1 BauNVO Anwendung findet.

Erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sollten als Stellplätze angelegt werden. Garagen sind zu vermeiden, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Als obere Grenze sollten die im Folgenden angeführten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Verwaltungsvorschriften für die Brandenburgische Bauordnung (VVBbgBO) angenommen werden. (...)

Die Stellplätze sollten in räumlicher Nähe zur Erschließungsstraße konzentriert werden, um lange Erschließungen auf den Grundstücken zu vermeiden.

Dieses beinhaltet, den überwiegenden Anteil der nachzuweisenden Stellplätze im Bereich der zur Erschließungsstraße gewandten Gebäudeseite unterzubringen und nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen anzulegen.“

Der bisherige Bebauungsplan hatte bei der betreffenden Festsetzung offensichtlich Nebenanlagen im Blick, die Gebäude sind oder von denen gebäudeartige Wirkungen ausgehen, da nur diese geeignet sind, die nachteiligen städtebaulichen Wirkungen zu verursachen, die durch die betreffende Festsetzung vermieden werden sollen.

Dem entsprechend wird die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes auf jene Nebenanlagen begrenzt, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Da z. B. Nebengebäude, Garagen und Carports Gebäude sind und z. B. aufgeschichtetes Lagergut (z. B. Holzstapel) eine Wirkung wie von Gebäuden hat, wären diese Nebenanlagen nach der geänderten textlichen Festsetzung weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Da die geplante Änderung der Festsetzung lediglich der Ermöglichung der Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes dient und der bisherigen Planintention nicht widerspricht, berührt sie die Grundzüge der vorliegenden Planung nicht.

Hinweis: Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze regelt die zwischenzeitlich durch die Gemeinde aufgestellte Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.

Zur Bestimmung der Begriffe „Gebäude“ und „Wirkungen wie von Gebäuden“ siehe nachfolgend unter 7.2

## 7.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind oder die Wirkungen wie Gebäude haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die ergänzte Festsetzung lautet:

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

(...)

(2) Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die gemäß Festsetzung I. 7.3 zu bepflanzen sind.

### Begründung der geplanten ergänzten Festsetzung

§31 BauGB regelt hierzu:

#### **§ 31 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Absatz 5 ist entsprechend anzuwenden.

§23 BauNVO regelt hierzu:

#### **§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche**

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Absatz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

Die vorliegend geplante Ausnahme für die zulässige Überschreitung der Baugrenzen bezieht sich nach der Art auf Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Der Umfang der zulässigen Überschreitung soll sich auf die gesamte Fläche des Baugrundstücks außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beziehen.

Die **Bestimmung der Begriffe** „Gebäude“ und „Wirkungen wie von Gebäuden“ ergibt sich wie folgt:

### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

#### **§ 2 Begriffe**

(...)

(2) **Gebäude** sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

### **Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) (BbgBO - GVBI I Nr. 14 vom 20. Mai 2016)**

#### **§ 6 Absatz 1 Satz 2**

Von Anlagen und Einrichtungen gehen in der Regel dann **Wirkungen wie von Gebäuden** aus, wenn sie sich in Bezug auf Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung auf das Nachbargrundstück auswirken können oder nicht mit § 3 Absatz 1 BbgBO im Einklang stehen.

Wirkungen wie von Gebäuden können zum Beispiel ausgehen von

- baulichen Anlagen, die höher als 2 m sind, wie Mauern, großflächigen Werbeanlagen, Behältern, Masten etc.,
- Terrassen, die höher als 1 m sind,
- Hundezwingern und Volieren.

Keine Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel aus von offenen Pergolen, Freisitzen und Schwimmbädern, auch wenn diese aufgestellt und nicht eingelassen sind.

Nach ständiger Rechtsprechung gehen bei Windkraftanlagen, insbesondere auch vom Rotor, Wirkungen wie von Gebäuden aus. Die Berechnung der Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach § 6 Absatz 4 BbgBO.

Veranlassung für die geplante Ausnahme ist die beabsichtigte Realisierung einer Übungsfläche für das sichere Führen von Kraftfahrzeugen auf einer Teilfläche im Plangebiet. In diesem besonderen Fall sind befestigte Übungsfahrflächen einschließlich zugehöriger Beschilderung, Verkehrslenkungs- und Sicherheitseinrichtungen Teil der baulichen Hauptanlage auf dem betreffenden Baugrundstück.

Da der Flächenanteil des Baugrundstücks außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit bis zu 20m Breite einen erheblichen Grundstücksanteil einnimmt, ist die Anlage der Übungsfahrbahnen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.

Ebenso wie andere befestigte Flächen, z.B. Grundstückszufahrten, verursachen die geplanten Übungsfahrflächen keine erheblichen nachteiligen städtebaulichen Wirkungen. Es gehen von Ihnen keine Wirkungen wie von Hochbauten aus. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche baulicher Anlagen und der Umfang der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu leistenden Ausgleichspflanzungen unverändert bleiben, ergibt sich aus der teilweisen Lage der Übungsfahrflächen oder anderer nicht gebäudeartiger Hauptanlagen (z. B. Beschilderung, Verkehrslenkungs- und Sicherheitseinrichtungen, Einfriedungen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch keine Vergrößerung des durch die vorliegende Planung zulässigen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden von dieser Änderung nicht berührt. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl ist auch im Falle der hier geplanten Änderung weiterhin einzuhalten. Von den Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind z. B. auch Lagernutzungen erfasst, die weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig bleiben.

Deshalb berührt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine gebäudeartigen Wirkungen ausgehen, die Grundzüge der Planung ebenso wenig, wie dies bei den gleichartigen Nebenanlagen der Fall ist, die zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung ohnehin erforderlich sind.

### **7.3 Umstellung der Planung auf das aktuelle Höhenbezugssystem und Ersatz der bisher festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von maximal 8 m durch eine Höhe, bei der die im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten maximal 3 Vollgeschosse vollziehbar ist**

Die bisherige Festsetzung lautet:

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB, BauNVO)**

Die Werte der in der Planzeichnung eingetragenen HN Höhen gelten gemäß §9(2) BauGB als festgesetzt. Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 8,0m über der festgesetzten HN zulässig.

In der **Begründung des bisherigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ (Juli / 1997)** wird hierzu ausgeführt:

**„2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)**

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 und § 20 BauNVO auf drei (III) begrenzt.**

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.**

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 und § 20 BauNVO auf 2,0 festgesetzt.**

**Anmerkung:**

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) besteht innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die Möglichkeit, die Grundfläche bis zur maximalen Obergrenze von 80 % der Grundstücksfläche zu überbauen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächliche durch Gebäude, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze überbaute Fläche geringer sein wird als die zulässige GRZ von 0,8. Durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 wird die maximal zulässige Grenze der horizontalen und vertikalen Überbauung (GFZ in Gewerbegebieten von max. 2,4 gemäß § 17 BauNVO) nahezu ausgeschöpft.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl von drei Vollgeschossen, der GRZ und der GFZ wird somit eine flächenschonende, d. h. vergleichsweise intensive Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Diese Absicht wird bewusst angestrebt, um vorgesehene gewerbliche Nutzungen zu konzentrieren, somit den fortschreitenden Landschaftsverbrauch einzudämmen und die erforderliche Verkehrsinfrastruktur zu optimieren, d. h. den Aufwand für die Vorhaltung von Verkehrsflächen zu minimieren.

**2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)**

**Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 58,0 m über HN zulässig.**

**Anmerkung:**

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen dient zur Wahrung der Baukörperproportionen innerhalb des Gewerbegebietes und darüber hinaus zur Anbindung der baulichen Vorhaben an die angrenzende Bebauung innerhalb der Gemarkung Vehlefanz (Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“) und zur „freien Landschaft“ hin.

Hinweis: Einzelbauwerke sollten andere Bauwerke um nicht mehr als 6,0 m überragen.“

Die **geänderte Festsetzung** lautet:

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, BauNVO)**

Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 60,5m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 zulässig.

**Begründung der geplanten Änderungen**

Der bisherige Bebauungsplan basiert auf einer Plangrundlage, die Geländehöhen im damals gültigen Höhenbezugssystem DHHN 92 enthält. Auf diese Geländehöhen bezieht sich die textlich festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Zwischenzeitlich wurde das Höhenbezugssystem DHHN 2016 als amtliches Höhenbezugssystem eingeführt. Die Höhenangaben weichen in den beiden Höhenbezugssystemen voneinander ab.

Deshalb wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung dem Bebauungsplan eine aktuelle Plangrundlage mit aktuellen Geländehöhen im heute geltenden Höhenbezugssystem DHHN 2016 zu Grunde gelegt. Der Höhenbezug für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird so gewählt, dass die Planung vollziehbar ist.

Das Plangebiet weist entsprechend den Höhenangaben im bisherigen Bebauungsplan nur in begrenztem Umfang Höhenunterschiede auf.

Gemäß den aktuellen Höhenmessungen ist im äußersten Westen des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Geländehöhe von bis zu 50,19m über NHN im DHHN 2016 vorhanden. Im übrigen Plangebiet liegt die Geländehöhe, soweit erkennbar, im Wesentlichen unter 50 m über NHN. Im nördlichen Teil des Bahnweges wurden im Bestand Geländehöhe bis 49,37 m über NHN im DHHN 2016 gemessen. Zur Autobahn hin steigt das Gelände im Plangebiet an, da sich im Bereich des Plangebietes die Autobahn in Hochlage befindet.

Der bisherige Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen als zulässig fest. In Anlehnung an § 21 BauNVO kann eine Geschosshöhe von 3,5m einschließlich Fußbodenaufbau, Geschossdecke und anteiliger Höhe für Sockel, Dachkonstruktion und Dachdeckung als angemessen erachtet werden. Bei 3 Vollgeschossen ergibt sich hieraus eine Höhe baulicher Anlagen von 10,5m.



Der bisherige Bebauungsplan setzt eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 8m als Höchstmaß fest. Mit dieser Höhe baulicher Anlagen wäre ein dreigeschossiges Gebäude nicht realisierbar. Die bisherige Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist deshalb nicht vollziehbar. (Hinweis: In der Begründung des bisherigen Bebauungsplanes wird eine Höhe für bauliche Anlagen von 58m über HN als festgesetzt benannt. Dies stimmt jedoch nicht mit der Höhenfestsetzung von 8m auf der Planurkunde des Bebauungsplanes überein.)

Um die Vollziehbarkeit einer dreigeschossigen Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in Anlehnung an §21 BauNVO für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ein 10,5m hohes Gebäude zu Grunde gelegt.

Im nördlich angrenzenden Gewerbepark Vehlefanzen sind in den einzelnen Teilbereichen maximal 3 bis 5 Vollgeschosse und Gebäudehöhen von 15m bzw. 18m zulässig (siehe unter 4.4). Hinter diesen zulässigen Bauhöhen bleibt die geänderte Festsetzung im Bebauungsplan Gewerbegebiet Bärenklau weiterhin wesentlich zurück.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Geländehöhen im aktuellen Höhen Bezugssystem DHHN 2016.

Als Höhenbezug für die Festlegung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden im Ergebnis der aktuellen Höhenmessung 50m über NHN im DHHN 2016 zu Grunde gelegt, da diese Höhe mit Ausnahme kleiner Teilflächen im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch das natürliche Geländeneiveau nicht überschritten wird.

Es ergibt sich  $50+10,5=60,5$  m über NHN im DHHN 2016 als Höchstmaß für die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Da die Änderung der Anpassung des Bebauungsplanes an das aktuelle Höhen Bezugssystem dient und eine bisherige nicht vollziehbare Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch eine vollziehbare Festsetzung ersetzt wird, die der im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten Zahl der Vollgeschosse entspricht, berührt die betreffende Änderung die Grundzüge der Planung nicht.

Die **Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LUBB)** teilte mit Schreiben vom 25.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand: Juni 2020) des Bebauungsplanes Nr. 73/2020 „Gewerbegebiet Bärenklau“ der Gemeinde Oberkrämer wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:*

1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.
3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.
4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73/2020 11Gewerbegebiet Bärenklau“ der Gemeinde Oberkrämer.

*Begründung:*

*Der im Kartenmaterial dargestellte Geltungsbereich zu dem Entwurf (Stand: Juni 2020) des Bebauungsplanes Nr. 73/2020 „Gewerbegebiet Bärenklau“ der Gemeinde Oberkrämer liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauberlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen.*

*Durch die geänderte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (max. 60,5 m über NHN) wird die nach § 14 Abs. 1 LuftVG zulässige Höhe von 100,0 m über Erdoberfläche nicht überschritten. Insoweit sind Beeinträchtigungen ziviler luftrechtlicher Belange nicht zu erwarten.*

*Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).*

*Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf (Stand: Juni 2020) des Bebauungsplanes Nr. 73/2020 „Gewerbegebiet Bärenklau“ der Gemeinde Oberkrämer.*

*Hinweise:*

1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und /oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde bitte erneut zur Prüfung einzureichen.
2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits an dieser Stelle darauf hin, dass sich die Zustimmungs-/ Genehmigungspflicht auch auf temporäre Hindernisse erstreckt. Das heißt, die Einsatzpläne von Kränen oder ähnlichen Baugeräten, die eine Maximalhöhe von 100,0 m über Grund überschreiten, sind bei der Luftfahrtbehörde entsprechend zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
3. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn, zu beteiligen.
4. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung/ Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren.“

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auch eine Anpassung an das aktuellen Höhen Bezugssystem DHHN 2016.

Um die Vollziehbarkeit einer dreigeschossigen Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in Anlehnung an §21 BauNVO für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ein 10,5m hohes Gebäude zu Grunde gelegt.

Als Höhenbezug für die Festlegung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden im Ergebnis der aktuellen Höhenmessung 50m über NHN im DHHN 2016 zu Grunde gelegt, da diese Höhe mit Ausnahme kleiner Teilflächen im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch das natürliche Geländeneiveau nicht überschritten wird.

Es ergibt sich  $50+10,5=60,5$  m über NHN im DHHN 2016 als Höchstmaß für die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Diese Höhen liegen erheblich unterhalb der Höhen, die gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LUBB) für die Luftfahrt relevant sind.

## 7.4 Klarstellungen zur textlich festgesetzten Pflanzbindung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Zulassung einer Ausnahme zur Anordnung der zu pflanzenden Gehölzflächen

Die bisherige Festsetzung lautet:

### 7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit



#### bezeichneten Grundstücksflächen

Mindestens 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Von den zu begrünenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste I. bepflanzt werden.

Entlang der im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0m breite Gehölzstreifen anzupflanzen.

Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muss mindestens 0,6 St. Gehölz / m<sup>2</sup> betragen. Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.

Je 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I. anzupflanzen und zu erhalten.

Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzliste VI. zu begrünen.

Mindestens 20% der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste VII. pro 2,0 lfd. m Fassadenbreite zu begrünen.

Die geänderte Festsetzung lautet:

### 7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit



#### bezeichneten Grundstücksflächen

(1) Mindestens 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

(2) <sup>1</sup>Von den zu begrünenden Flächen gemäß Absatz 1 müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste I. bepflanzt werden.

<sup>2</sup>Entlang der im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0m breite Gehölzstreifen anzupflanzen.

<sup>3</sup>Die Gehölzpflanzungen gemäß Satz 1 schließen auch die Gehölzpflanzungen gemäß Satz 2 mit ein.

<sup>4</sup>Ausnahmsweise sind die Gehölzpflanzung gemäß Satz 2 auch mit anderer Anordnung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie weiterhin unmittelbar an die im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche anschließen und die Flächengrößen der zu pflanzenden Gehölzflächen den sich aus Satz 2 ergebenden Flächengrößen entsprechen.

<sup>5</sup>Die Pflanzdichte in den Gehölzflächen muss mindestens 0,6 St. Gehölz / m<sup>2</sup> betragen. <sup>6</sup>Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.

(3) Je 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I. anzupflanzen und zu erhalten.

(4) Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzliste VI. zu begrünen. Mindestens 20% der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste VII. pro 2,0 lfd. m Fassadenbreite zu begrünen.

In der **Begründung des bisherigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ (Juli / 1997)** wird hierzu ausgeführt:

**„11.3. Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit  bezeichnete Grundstücksflächen**

**Anmerkungen:**

*Der vermehrten Bedeutung grünordnungsplanerischer Aspekte sollte durch weiterreichende Überlegungen, insbesondere auch auf den gewerblich genutzten Grundstücken Rechnung getragen werden.*

*Für nicht überbaubare Freiflächen im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:*

**Bepflanzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
(...)**

**Hinweise:**

*Mit dem Bauantrag ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens eine 35 %ige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden muß. Diese Grünfläche muß eine mindestens 25 %ige Gehölzpflanzung einschließen. Als Richtwert sind je Baum 35 qm, je Heister 15 qm und je Strauch 1,5 qm anzusetzen. Darüber hinausgehende Gehölzpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.*

*Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.*

*Die Trenn-/Abstandsgrünstreifen dienen als Schutz vor Lärm, Staub, Emissionen und Wind sowie zum Gründurchgang für die Klimaverbesserung und Belüftung des Gewerbegebietes.*

*(...)*

**Begründung der geplanten Änderungen**

Die bisherige textliche Pflanzfestsetzung 7.3 (Pflanzbindung für nicht überbaubare Grundstücksflächen) wird zur leichteren Verständlichkeit in Absätze unterteilt und sinnfällig auf einander bezogen.

Der Bebauungsplan setzt parallel der Autobahn zeichnerisch eine 20m breite anzupflanzende flächige Gehölzpflanzung fest. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird hieran angrenzend zusätzlich ein 5m breiter anzupflanzender Gehölzstreifen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, sodass sich insgesamt eine durchgängig 25m breite Gehölzpflanzung ergibt.

Um den Spielraum für die Grundstücksnutzung und -gestaltung angemessen zu vergrößern, ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer Ausnahme geplant, die gestattet, die zusätzliche Gehölzpflanzung (bisher 5m breiter Streifen) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch anders anzuordnen, solange diese weiterhin an die 20m breite flächige Gehölzpflanzung anschließt und die Gesamtfläche der zu pflanzenden Gehölze im Vergleich zur bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes gleich bleibt.

Da die zu pflanzenden Gehölzflächen dem Umfang nach gleich groß bleibt, weiterhin im gleichen Bereich des Plangebietes liegt und wegen des Anschlusses an die 20m breite ebenfalls festgesetzte Gehölzpflanzung der flächige Charakter der Gehölzpflanzung insgesamt in jedem Fall gesichert ist, berührt die geplante Ausnahme die Grundzüge der Planung nicht.

**8. Durchführung der Planung**

---

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger.

**9. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf kommunale und private Belange sowie auf die Landwirtschaft**

---

Mit den vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes wird die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes in Bezug auf die Realisierungsmöglichkeit erforderlicher Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Umsetzbarkeit der bereits festgesetzten maximal 3-geschossigen Bebaubarkeit des Plangebietes gewährleistet.

Für den seltenen Fall von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wird die Möglichkeit der ausnahmsweisen Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eröffnet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die sich hieraus ergebende zulässige Versiegelung verändern sich hierdurch nicht.

Für die durchzuführenden Anpflanzungen im Plangebiet wird der Spielraum für die Pflanzstandorte geringfügig vergrößert. Der Umfang der Pflanzungen bleibt unverändert.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 17.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„2. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

**2.1 Weiterführender Hinweis**

(...)

2.1.2 Hinweise des FD Landwirtschaft und Naturschutz

a) Landwirtschaft

*Die in der Übersicht dargestellte Fläche ist teilweise im landwirtschaftlichen Feldblockkataster registriert und wird landwirtschaftlich genutzt. Eventuell bestehende Pachtverträge oder andere Nutzungsberechtigungen müssen berücksichtigt werden.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Das Plangebiet umfasst Flächen, die noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der bestehende Bebauungsplan setzt auf diesen Flächen Gewerbegebiet fest. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch andere Nutzungen keine Auswirkungen, da diese Inanspruchnahme mit dem bisherigen Bebauungsplan bereits besteht.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 17.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„4. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht**

**4.1 Weiterführende Hinweise**

4.1.1 Hinweise

*Fischereirechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder in Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche, um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Der Landesjagdverband e.V. wurde zur hier geplanten Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Es liegt hierzu keine Stellungnahme vor.

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die der bestehende Bebauungsplan bereits ein Gewerbegebiet festsetzt. Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich deshalb nicht um Außenbereich.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche durch andere Nutzungen keine Auswirkungen, da diese Inanspruchnahme mit dem bisherigen Bebauungsplan bereits besteht.

## **10. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

### **10.1 Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile** nach BbgNatschAG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes, eines Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie**.

Es liegt auch **nicht im Einwirkungsbereich** eines dieser Schutzgebiete.

### **10.2 Eingriff nach dem Naturschutzrecht**

Mit den vorliegend geplanten Änderungen verändert sich nicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung und somit auch nicht die zulässige Versiegelung im Plangebiet.

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bleibt dem Umfang nach unverändert.

Auch die als Ausgleich geplanten Gehölzpflanzungen verändern sich mit den geplanten Änderungen dem Umfang nach nicht. Es wird lediglich ein geringfügig größerer Spielraum für die Anordnung der zu leistenden Gehölzpflanzungen eröffnet. (siehe unter 7.4)

Die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes geplante Umstellung der Planung auf das **aktuelle Höhen Bezugssystem** und der Ersatz der bisher festgesetzten **Höhe baulicher Anlagen** von maximal 8 m durch eine Höhe, bei der die im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzte maximal zulässige 3-Geschossigkeit vollziehbar ist (siehe unter 7.3), hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild**, da eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen auch gemäß bisherigem Bebauungsplan bereits zulässig ist.

Um die Vollziehbarkeit einer dreigeschossigen Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in Anlehnung an §21 BauNVO für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ein 10,5m hohes Gebäude zu Grunde gelegt.

Im nördlich angrenzenden Gewerbepark Vehlefanz sind in den einzelnen Teilbereichen maximal 3 bis 5 Vollgeschosse und Gebäudehöhen von 15m bzw. 18m zulässig (siehe unter 4.4). Hinter diesen zulässigen Bauhöhen bleibt die geänderte Festsetzung im Bebauungsplan Gewerbegebiet Bärenklau weiterhin wesentlich zurück. Die Autobahn A10, die das Plangebiet im Süden begrenzt, liegt hier in Hochlage, sodass die städtebauliche Wirkung der Gebäudehöhe in dieser Richtung gering ist.

Im Nordosten begrenzt die Bahnlinie das Plangebiet, die als verkehrstechnische Einrichtung hier das Landschaftsbild prägt. Eine erhebliche Wirkung der Bauhöhe, die mit 10,5m für ein dreigeschossiges Gebäude noch immer sehr gering ist, ergibt sich für das Orts- und Landschaftsbild insgesamt nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt **vorhandenen Gehölzbestand** zu großen Teilen zur Erhaltung fest. Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes betreffen diese Bereiche und deren Festsetzungen nicht.

Der Gehölzbestand im Plangebiet unterliegt der **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)**.

### 10.3 Biotopschutz

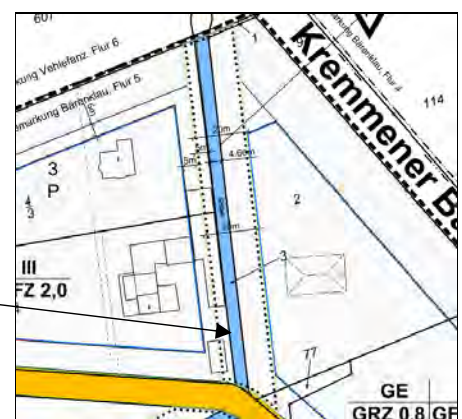
Das Plangebiet umfasst Flächen für die **Landwirtschaft** (Acker, 2020 mit Energiehirse), **ruderales Wiesenflächen**, sowie zu Wohnzwecken und für Gewerbe (Autohaus) genutzte **Baugrundstücke** mit zugehörigen **Wohngärten** und **Scherrasenflächen**. (Fotodarstellung Bestand siehe unter 5.)

Hierbei handelt es sich um **Biotope geringer Wertigkeit** und dort, wo vereinzelter **Gehölzbestand** vorhanden ist, um Biotope **mittlerer Wertigkeit**.

Im Plangebiet befinden sich **Grabenabschnitte des Elsgrabens**, die im Juni 2020 insbesondere südlich des Bahnweges trocken gefallen waren und mit Schilf bewachsen sind. Diese Grabenabschnitte sind **geschützte Biotope**.



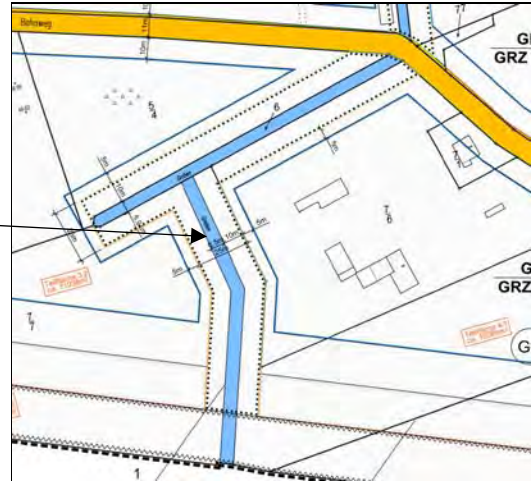
Elsgraben nördlich des Bahnweges (Foto Juni 2020)  
Schilfbestand



Planausschnitt des nachdigitalisierten  
Bebauungsplanes mit Elsgraben  
nördlich des Bahnweges



Elsgraben südlich des Bahnweges (Foto Juni 2020)  
Schilfbestand durchsetzt mit Brennnessel



Planausschnitt des nachdigitalisierten Bebauungsplanes mit Elsgraben südlich des Bahnweges

Der bestehende Bebauungsplan setzt die Gräben als Wasserfläche fest. Die Grabenbereiche einschließlich der Uferzonen und dem hier teilweise vorhandenen Gehölz- und Wiesensaum setzt der Bebauungsplan nördlich des Bahnweges in 20m Gesamtbreite und südlich des Bahnweges in 25m Gesamtbreite als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9(1)25.b) BauGB fest.

Die vorliegenden **Änderungen** des Bebauungsplanes **betreffen diese Bereiche und deren Festsetzungen nicht.**

## 10.4 Artenschutz

### 10.4.1 Habitate innerhalb des Plangebietes

Die Habitatstrukturen des Plangebietes bieten **keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Pflanzenarten.**

Im Plangebiet sind Habitate für **geschützte Tierarten** wie folgt vorhanden:

Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (durch Oberbodenabtrag) - 2020 laufender Baubetrieb	- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - bodenbrütende Vogelarten
Spontanvegetation auf Sekundärstandorten Gräser-dominiert, gehölzfrei	- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat verschiedener Vogelarten und Fledermäuse (Insektenfresser, Samenfresser) - bodenbrütende Vogelarten
Ackerflächen (2020 Energiehirse)	- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - bodenbrütende Vogelarten
Siedlungsgebiet (Gewerbe Autohaus und mehrere Wohnnutzungen)	- siedlungstypische Vogelarten (Freibrüter und Nischenbrüter in Gebäuden oder Höhlenbrüter falls geeignete Höhlungen in alten Bäumen vorhanden sind) - Fledermäuse (falls Versteckmöglichkeiten, Sommer- oder Winterquartiere in Gebäuden oder alten Bäumen vorhanden sind)
Gehölzbestand	- siedlungstypische Vogelarten (Freibrüter oder Höhlenbrüter, Fledermausquartiere, falls geeignete Höhlungen in alten Bäumen vorhanden sind)
Gräben (Elsgraben, Juni 2020 teilweise ohne Wasser)	- Schlammpeitzger - Amphibien - Reptilien (Ringelnatter) - Vorkommen von Biber oder Fischotter unwahrscheinlich, da kaum Wasser vorhanden und zahlreiche verrohrte Grabenanschnitte der Nutzung entgegenstehen
befestigte Fläche Straße, Asphalt	- besonnte Bereiche mit Refugien: Ggf. Reptilien (Blindschleiche / Zauneidechse)
unbefestigte Fläche Straße im Bau (geplant Asphalt)	- keine

#### **10.4.2 Bedeutung des Untersuchungsraumes einschließlich der Umgebung des Plangebietes als Habitat für geschützte Tierarten**

---

Für das Plangebiet und seine Umgebung ergeben sich folgende Potenziale für mögliche Vorkommen geschützter Arten:

##### **Brutvögel**

Für bodenbrütende Vogelarten kommen als Bruthabitat die Ackerrandflächen und ruderalen Wiesenflächen im Plangebiet in Betracht.

Nischenbrüter finden im Untersuchungsraum geeignete Niststandorte im vorhandenen Gebäudebestand

Die Gehölze im Plangebiet bieten voraussichtlich freibrütenden Vogelarten geeignete Habitate. Falls geeignete Höhlungen vorhanden sind, können hier auch höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse Fortpflanzungsstätten haben.

##### **Reptilien**

Vorkommen der Zauneidechse werden im Nahbereich der Bahnlinie am Ostrand des Plangebietes und im Nahbereich des nördlichsten wasserführenden Teiles des Elsgrabens (L 085) vermutet. Hier könnte sich auch ein geeigneter Lebensraum anderer Reptilienarten wie Blindschleiche oder Ringelnatter befinden.

##### **Amphibien**

Der Elsgraben (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085), welcher das Plangebiet am Südostrand begrenzt, ist grundsätzlich für Amphibien geeignet, soweit er nicht trockengefallen ist. Der Graben verbindet die gehölzreichen Flächen um das Autohaus Jackisch und die dort vorhandenen Senken und temporär Wasser führenden Landwirtschaftsflächen mit der stromab liegenden Feldflur um Bärenklau und Vehlefan. Er weist unter dem Bahnweg, unter der Autobahn A10 und unter der Kremmener Bahn jedoch jeweils Verrohrungen auf, die eine Funktion als möglicher Wanderkorridor semiaquatischer Arten erheblich einschränken.

##### **Fledermäuse**

Im Plangebiet befinden sich Bestandsgebäude, die für Fledermäuse geeignete Rückzugs- oder Regenerationsräume beherbergen könnten. Gehölzbestand ist im Plangebiet ebenfalls vorhanden. Falls hier geeignete Höhlungen vorhanden sind, könnten auch Rückzugsräume oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorhanden sein.

##### **Biber, Fischotter**

Der das Plangebiet querende Elsgraben ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Der Graben verbindet die grundwassernahen Gehölz- und Landwirtschaftsflächen um Autohaus Jackisch mit dem Grabensystem des Elsgrabens, des Hörstegrabens und dem Mühlensee in Schwante / Vehlefan. Er weist jedoch unter dem Bahnweg, unter der Autobahn A10 und unter der Kremmener Bahn jeweils Verrohrungen auf und führte im Juli 2020 teilweise kein Wasser. Hierdurch ist das Vorkommen von Biber und Fischotter hier unwahrscheinlich.

#### **10.4.3 Auswirkungen / Maßnahmen zum Artenschutz**

---

Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** regelt hierzu:

##### **§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(1) Es ist verboten,

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

...

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

### **Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz.**

Mit den vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes wird die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes in Bezug auf die Realisierungsmöglichkeit erforderlicher Nebenanlagen auf Baugrundstücken außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Umsetzbarkeit der bereits festgesetzten maximal 3-geschossigen Bebaubarkeit des Plangebietes gewährleistet.

Für den seltenen Fall von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wird die Möglichkeit der ausnahmsweisen Errichtung auf dem Baugrundstück außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eröffnet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die sich hieraus ergebende zulässige Versiegelung verändern sich hierdurch nicht.

Für die durchzuführenden Anpflanzungen im Plangebiet wird der Spielraum für die Pflanzstandorte geringfügig vergrößert. Der Umfang der Pflanzungen bleibt unverändert.

Von besonderer Bedeutung für geschützte Arten können die Bereiche um den Elsgraben sein (Amphibien, Reptilien, in den Gehölzen Brutvögel und ev. Fledermäuse). Der bestehende Bebauungsplan setzt die Gräben als Wasserfläche fest. Die Grabenbereiche einschließlich der Uferzonen und dem hier teilweise vorhandenen Gehölz- und Wiesensaum setzt der Bebauungsplan nördlich des Bahnweges in 20m Gesamtbreite und südlich des Bahnweges in 25m Gesamtbreite als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9(1)25.b) BauGB fest.

Für weitere Gehölzflächen trifft der vorliegende Bebauungsplan ebenfalls Festsetzungen zu deren Erhalt.

Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes betreffen diese Bereiche und deren Festsetzungen nicht.

Da der **bisher vorliegende Bebauungsplan (1997) keine Festsetzungen zum Artenschutz** enthält, sind im Zusammenhang mit **Vorhaben im Plangebiet die Erfordernisse des Artenschutzes** zu beachten.

Unabhängig von der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau in Bezug auf den Artenschutz insbesondere Folgendes zu beachten:

- Vor Abrissarbeiten sind die betreffenden baulichen Anlagen auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten geschützter Vogelarten und Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Vorhandensein betroffener Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- grabfähige Sandflächen und ruderalen Wiesenflächen, die länger als seit 3 Jahre bestehen, sollen vor Baufreimachung oder Durchführung anderer Eingriffe auf Reptilien (Zauneidechse) abgesucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Vorhandensein von Reptilien (Zauneidechse) ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Baufreimachung auf ruderalen Wiesenflächen und Ackerflächen sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvogelarten erfolgen (siehe nachfolgende Regelungen §39 BNatSchG).

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu insbesondere im §39 Abs.5:

#### **§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,



3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
  - a) behördlich durchgeführt werden,
  - b) behördlich zugelassen sind oder
  - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 17.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„2. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

**2.1 Weiterführender Hinweis**

(...)

2.1.2 Hinweise des FD Landwirtschaft und Naturschutz

(...)

b) untere Naturschutzbehörde

Der Entwurf zur Begründung legt in nachvollziehbarer Weise dar, dass durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Ebenso ist plausibel dargelegt, dass die Funktionalität der bereits festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durch die Planänderung nicht beeinträchtigt wird.

Die zusätzlich festgesetzten Hinweise zum Artenschutz werden begrüßt.“

## 10.5 Immissionsschutz

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Diese Festsetzungen werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

Weitere Belange des Immissionsschutzes, auch zur Berücksichtigung des Verkehrslärms von Bahn und Autobahn sowie der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen, sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 28.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„Immissionsschutz**

Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“

## 10.6 Störfälle

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Deshalb hat die vorliegende Änderung **keine Auswirkungen** auf die Zulässigkeit von Vorhaben, die selbst **Störfallbetriebe** sind oder sich in deren Einwirkungsbereich befinden.

Das **Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2**, teilte zum Vorentwurf der **5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Vehlefan** (angrenzend an das hier vorliegende Plangebiet) mit Schreiben vom 19.06.2019 mit:

**„Belang Immissionsschutz**

Zur 5. Änderung des o.g. Entwurfes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Wir weisen an dieser Stelle aber daraufhin, dass sich im angrenzenden Bereich des Plangebietes die Biogasanlage der Biogasproduktion Vehlefan GmbH (BST-Nr.: 10655780000-4001) befindet.

Die Biogaserzeugungsanlage wird aufgrund der maximal möglichen Gasspeicherkapazität von 31.014 kg als Betriebsbereich der unteren Klasse eingestuft und unterliegt den Grundpflichten der 12. BImSchV.

Der Achtungsabstand (Abstandsklasse 1) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, usw. gemäß § 50 BImSchG i. V. m. KAS 18 und 32 beträgt aufgrund der Lagermenge an Biogas und der Befestigung der Gasfolien (Doppelmembranspeicherdach) mittels Klemmschlauchtechnik 250 m.

Dieser Achtungsabstand wird zzt. nicht eingehalten.

Die Autobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Betriebsbereich.

*Der angemessene Sicherheitsabstand wurde vom Betreiber bisher nicht ermittelt.*

*Wir verweisen nochmals auf den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG.*

*Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung von Bedeutung.*

*Wir bitten daher, ein Exemplar des B-Planes mit der Begründung an das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Postfach 6010 61, 14410 Potsdam zu senden.“*

**Berücksichtigung:** Der Hinweis in der Stellungnahme bezieht sich auf die bestehende **Biogasanlage im Plangebiet des benachbarten Bebauungsplanes Gewerbegebiet Vehlafanz**. Sie ist **ca. 800m** vom Plangebiet des **Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau** entfernt, das Gegenstand der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ist.

Nach telefonischer Rückfrage beim Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Frau Wolfram) vom 17.09.2019, hat eine Kontrolle der o. g. Biogasanlage durch das Landesamt für Umwelt ergeben, dass die Befestigung der Gasfolien (Doppelmembranspeicherdach) nicht mittels Klemmschlauchtechnik sondern mittels Klemmschienen erfolgt. Somit ergäbe sich für die bestehende Biogasanlage ein Achtungsabstand von 200m. Der vorliegend zu ändernde **Bebauungsplan Gewerbegebiet Bärenklau** liegt deutlich **außerhalb des Achtungsabstandes der Biogasanlage**.

Grundsätzlich sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet u. a. auch die Anforderungen zu beachten, die sich in Bezug auf Störfallbetriebe aus der 12. BImSchV (*Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist*) und den weiteren hierzu einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien ergeben. Hierbei sind sowohl Störfallbetriebe in der Umgebung des jeweiligen Planvorhabens zu beachten als auch die mögliche Einstufung des jeweiligen Planvorhabens als Störfallbetrieb. Erforderlichen Falls sind angemessene Sicherheitsabstände durch Abstandsgutachten zu ermitteln.

## **10.7 Auswirkungen auf den Gewässerschutz / Trinkwasserschutz / Niederschlagsentwässerung**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet weist wegen des lehmigen Bodens eine schlechte Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser auf. Gemäß §54 BWG ist das Niederschlagswasser vorzugsweise vor Ort zu versickern. Wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens sind hierfür ausreichende Flächen für die Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Die vorliegend geplante Änderung zur Zulassung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind oder gebäudegleiche Wirkungen haben, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe unter 7.1) ermöglicht auch die Anordnung von entsprechenden Nebenanlagen für die Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 17.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„2. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

**2.1 Weiterführender Hinweis**

**2.1.1 Hinweise des Fachdienstes (FD) Wasserwirtschaft**

*Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.*

*Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.*

*Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.*

*Die Abstände zum Gewässer II. Ordnung (Eisgraben) sind gemäß § 87 BbgWG zu beachten.*

*Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

### **Eisgraben**

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit eMail 08.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„der 1. Änderung (Nr. 73/2020) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau", Gemeinde Oberkrämer stimmen wir zu.*

*Es befindet sich der Graben L 088006 (Gewässer 2. Ordnung) Planungsgebiet, dessen Unterhaltung stets gewährleistet sein muss. Dazu ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig (Brandenburgisches Wassergesetz).*

*Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen und im Grabenprofil bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes betreffen keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 28.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„Wasserwirtschaft**

*Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage*

*Anlage: Wasserkörpersteckbrief 2015 - Elsgraben*

*Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:*

**1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen**

*Im Plangebiet befindet sich der Elsgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.*

*Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).*

**2. Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung** (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4)

**Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)**

*Mit dem Elsgraben befindet sich ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer.*

*Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.*

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

*Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:*

*<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/>*

Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet

*Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Ruppiner Kanal“ (HvO\_Ruppink). Dieses GEK liegt noch nicht vor.*

*Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden ([https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE)).*

*Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Elsgraben.*

Anforderungen an planerische Festlegungen

*Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes betreffen keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

Eine Relevanz der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL besteht deshalb nicht. Somit bestehen auch keine Auswirkungen der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele für den Wasserkörper Elsgraben.

## 10.8 Auswirkungen auf den Bodenschutz / Altlasten / Munitionsbergung / Bergbau

Die vorliegende Änderung bezieht sich nicht auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die damit zulässige Versiegelung im Plangebiet. Sie hat insofern **keine Auswirkungen auf den Bodenschutz**.

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 17.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

### „2. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

#### 2.1 Weiterführender Hinweis

(...)

##### 2.1.4 Hinweis der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

*Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.*

*Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).*

*Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungs-gesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen.*

*Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Der Gemeinde liegen **keine Informationen** zu einer **Kampfmittelbelastung** des Plangebietes vor. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Der **Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 20.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.*

*Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.*

*Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Der Gemeinde liegen **keine Kenntnisse zu bergbaulichen Rechten oder Einschränkungen** für das Plangebiet vor.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte mit Schreiben vom 23.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.*

*1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.*

*3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden. Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes hingewiesen.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

## 10.9 Auswirkungen auf den Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Im Bereich des Plangebiets sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Die grundsätzlich geltenden Regelungen des BbgDSchG sind im Falle des Auffindens bisher unbekannter Bodendenkmale zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 20.07.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„Im Bereich der oben genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir allerdings darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:*

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

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

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

## 11. Auswirkungen auf die benachbarte Bahnlinie

(Bestandsdarstellung siehe unter 5.)

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet die Bahnlinie Berlin Schönholz - Kremmen.

Das **Eisenbahnbundesamt, Landeseisenbahnaufsicht (LEA)** teilte mit eMail vom 13.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg ist gemäß § 5 Abs. 1a Nr. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zuständig für die Aufsicht über die nichtbundeseigenen Eisenbahnen im Land Brandenburg. Ich teile Ihnen mit, dass keine von der Landeseisenbahnaufsicht wahrzunehmenden Belange berührt werden.*

*Das Baugebiet liegt direkt neben der DB-Strecke Hennigsdorf - Neuruppin.*

*Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass durch diese Stellungnahme Belange bundeseigener Bahnen nicht erfasst sind.“*

**Berücksichtigung:** Es erfolgte eine Beteiligung des Eisenbahn- Bundesamtes Außenstelle Berlin für die Bundeseigenen Bahnen.

Das **Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin** teilte mit eMail vom 27.08.2020, 12:14 Uhr zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnfernstromleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes Eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.*

*Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.*

*Hinsichtlich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bärenklau" wird in Bezug auf das Flurstück 11 der Flur 5 der Gern. Bärenklau darauf hingewiesen, dass dieses sich nach hiesigem Erkenntnisstand im Eigentum der DB befindet. Ob das Grundstück als Bahnanlage gewidmet ist und damit bei einer nicht bahnbetrieblichen Nutzung freigestellt werden müsste, konnte ich nicht abschließend klären. Dies könnte beispielsweise in der ungenauen Lage der Bahnanlagen zur Grundstücksgrenze oder eines mgl. Sicherheitsabstand zum Böschungsfuß im Grenzbereich begründet sein. Sollte dieses Grundstück überplant werden, bedarf es hierzu einer weitergehenden Prüfung und ggf. eine Freistellung nach § 23 AEG (Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt).*

*Ich möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass es der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung des Bahnanlagen, mit der in Rede stehende Planung kollidieren. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass ein entsprechender Instandhaltungstreifen entlang der Bahnanlagen frei zu halten ist.*

*Forderungen des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Verfahren zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft auch nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen. Daher ist in diesem Falle zwingend der Betreiber bzw. der Eigentümer der Eisenbahnbetriebsanlagen zu beteiligen.*

*Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Betriebsanlagen der Bahn Bestandsschutz genießen. Dieser beinhaltet insbesondere, dass künftige Anwohner/Nutzer an der bestehenden Betriebsanlage Immissionen, wie z. B. Schallimmissionen und Erschütterungen, zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen ergeben. Die Verlagerung dieser Belange auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren verwundert. Der Bebauungsplan hat eventuelle Konflikte zu lösen und die ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen für das Plangebiet festzulegen.*

*Daneben haben Sie tangierende Planungen zu berücksichtigen. Dies betrifft aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamts das i2030 Vorhaben Prignitz-Express/Velten (<https://www.i2030.de/nordwest/>). Inwieweit dies Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat, kann von hier, ein Antrag liegt bisher nicht vor, nicht eingeschätzt werden, sollte aber geprüft werden.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Das Flurstück 11 der Flur 5 der Gern. Bärenklau welches sich gemäß Stellungnahme des Eisenbahn- Bundesamtes Außenstelle Berlin vom 27.08.2020 im Eigentum der DB befindet, ist von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das genannte Flurstück wird im bisherigen Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt eines Laubgebüsches festgesetzt. Gemäß der Stellungnahme des Eisenbahn- Bundesamtes Außenstelle Berlin konnte nicht abschließend geklärt werden, ob das Grundstück als Bahnanlage gewidmet ist und damit bei einer nicht bahnbetrieblichen Nutzung freigestellt werden müsste. Dies könnte beispielsweise in der ungenauen Lage der Bahnanlagen zur Grundstücksgrenze oder eines mgl. Sicherheitsabstand zum Böschungsfuß im Grenzbereich begründet sein. Sollte dieses Grundstück überplant werden, bedarf es hierzu einer weitergehenden Prüfung und ggf. eine Freistellung nach § 23 AEG (Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt). Der vorliegende Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück keine bauliche oder andere Nutzung fest. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes betrifft dieses Flurstück nicht.

#### Nachfragen Planungsbüro mit eMail vom 27.08.2020:

*vielen Dank für Ihre schnelle Stellungnahme. Bitte teilen Sie mir noch mit, wer für die betroffene Bahnlinie (Bln.-Schönholz - Kremmen) sowie für eventuell betroffene Bahnfernstromleitungen die Betreiber bzw. Eigentümer der Eisenbahnbetriebsanlagen sind, damit auch dieser zur Planung beteiligt werden kann. Um die Beteiligung online durchführen zu können, wäre ich auch für die Mitteilung einer entsprechenden e-Mail-Adresse der zuständigen Stelle sehr dankbar.*

*Unter dem genannten Link konnte ich den Planungsstand zum Vorhaben Prignitz-Express/Velten nicht genau erkennen. Es ergab sich jedoch kein Hinweis darauf, dass bereits ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“, der vorliegend lediglich in einigen Punkten geändert wird, besteht bereits seit 1997. Deshalb gehe ich davon aus, dass er bei einem später begonnenen Planfeststellungsverfahren Prignitz-Express/Velten entsprechend berücksichtigt wird. Ist das soweit richtig?*

Zum Ergebnis siehe nachfolgende eMail des Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin 27.08.2020, 15:54 Uhr.

Das **Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin** teilte mit eMail vom 27.08.2020, 15:54 Uhr auf o. g. Nachfrage mit:

*„üblicherweise werden Stellungnahmen der DB gesammelt von der DB Immobilien - Region Ost.*

*Bitte versuchen Sie es bei Herrn Konstantinos Karagiannis, Tel. 030 297- 57245, E-Mail:*

*konstantinos.karagiannis@deutschebahn.com . Andere Ansprechpartner sind mir nicht bekannt.*

*Wie ich bereits in meiner E-Mail dargestellt habe, liegt bei uns kein Antrag für den Prignitz-Express/Velten vor. Insofern ist natürlich auch noch kein Planfeststellungsbeschluss ergangen. Wie gesagt mir liegen zu diesem Verfahren keine Planungen vor. Soweit Sie mit Ihrer Planungen Zwangspunkte schaffen sollten, wären diese später zu berücksichtigen. Allerdings sollten, soweit zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, m. E. vermeidbare Überschneidungen möglichst vermieden werden.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die DB Immobilien - Region Ost wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt. Die betreffenden Hinweise werden entsprechend dieser Abwägung berücksichtigt.

Die **DB Immobilien - Region Ost** teilte mit Schreiben vom 28.08.2020 zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

*„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.*

#### *1. Immobilienrechtliche Belange*

*In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen.*

*Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.*

*Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.*

## **2. Infrastrukturelle Belange**

*Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.*

*Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen und Betriebseinrichtungen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.*

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

*Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.*

*Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:*

- *Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.*
- *Mindestabstände zur Gleismitte für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m und für Bäume 12,00 m.*

*Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von dem geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.*

*Maßnahmen und Festsetzung aus Bebauungsplan dürfen nicht dazu führen, dass eine Veränderung des Grundwasserspiegels erfolgt. Eine Beeinträchtigung von Bahnanlagen darf aus Sicherheitsgründen nicht erfolgen und muss zwingend ausgeschlossen werden.*

*Für Schäden, die der DB aus den geplanten Maßnahmen entstehen, haften der Planungsträger bzw. der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben.*

*Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Verursachers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.*

*Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.*

*Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.*

*Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.*

*Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.*

*Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.“*

## **Berücksichtigung:**

Gemäß Stellungnahme des Eisenbahn- Bundesamtes Außenstelle Berlin vom 27.08.2020 zur vorliegenden Planung handelt es sich bei dem bahneigenen Grundstück um Flurstück 11 der Flur 5 der Gemarkung Bärenklau.

Das **Eisenbahn- Bundesamt Außenstelle Berlin** teilte mit eMail vom 27.08.2020, 12:14 Uhr hierzu mit:

*„(...) Hinsichtlich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bärenklau" wird in Bezug auf das Flurstück 11 der Flur 5 der Gem. Bärenklau darauf hingewiesen, dass dieses sich nach hiesigem Erkenntnisstand im Eigentum der DB befindet. Ob das Grundstück als Bahnanlage gewidmet ist und damit bei einer nicht bahnbetrieblichen Nutzung freigestellt werden müsste, konnte ich nicht abschließend klären. Dies könnte beispielsweise in der ungenauen Lage der Bahnanlagen zur Grundstücksgrenze oder eines mgl. Sicherheitsabstand zum Böschungsfuß im Grenzbereich begründet sein. Sollte dieses Grundstück überplant werden, bedarf es hierzu einer weitergehenden Prüfung und ggf. eine Freistellung nach § 23 AEG (Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt). (...)*

Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Das Flurstück 11 der Flur 5 der Gem. Bärenklau welches sich gemäß Stellungnahme des Eisenbahn- Bundesamtes Außenstelle Berlin vom 27.08.2020 im Eigentum der DB befindet, ist von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das genannte Flurstück wird im bisherigen Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt eines Laubgebüsches festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück keine bauliche oder andere Nutzung fest. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes betrifft dieses Flurstück nicht.

Der Bebauungsplan setzt angrenzend an die Bahnlinie unverändert ein Gewerbegebiet fest. Die nächstgelegene Baugrenze, die die überbaubare Grundstücksfläche umschließt, hat einen Abstand von 20m zum Flurstück der Bahnlinie (Flurstücksgrenze).

Der Bebauungsplan setzt auf der Fläche zwischen Baugrenze und Bahnlinie zeichnerisch eine Pflanzbindung gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (Anpflanzen Gehölzstreifen) fest. Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

## 7.2. Pflanzbindung für Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25.a BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit



bezeichneten Flächen im Süden und im Nordosten des Planungsgebietes sind Gehölze der Pflanzliste I. als Abstandsstreifen zu pflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muss mindestens 0,6 St. Gehölz/m<sup>2</sup> betragen.

Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Verhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.

Diese Festsetzung wird von der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen *Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen* nicht zulässig sein.

Mit der vorliegenden Änderungen sollen nun bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, die *keine Gebäude* sind oder von denen *keine Wirkungen wie von Gebäuden* ausgehen.

Wegen der fortgeltenden Pflanzbindung auf der Fläche zwischen Baugrenze und Bahnlinie kommt hier eine Errichtung von flächenhaften baulichen Anlagen, z. B. Befestigungen, nicht in Betracht. Durch die vorliegende Änderung wird es jedoch möglich, an der Grenze zur Bahn eine Grundstückseinfriedung (Einzäunung) herzustellen. Hierdurch kann die Sicherheit an der Bahnlinie im bebauten Bereich verbessert werden.

Bei der Realisierung von Planvorhaben oder Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Bahnlinie sind grundsätzlich die Anforderungen der Sicherheit des Bahnverkehrs zu beachten.

## 12. Auswirkungen auf die benachbarte Autobahn A10

(Bestandsdarstellung siehe unter 5.)

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Stolpe** teilte mit Schreiben vom 24.09.2020, Poststempel 01.10.2020 (Fristablauf 28.08.2020) zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit:

„die vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Vorhaben wurden geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung ergeht dazu folgende Stellungnahme.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Autobahn (A) 10 und grenzt auf einer Länge von ca. 880 m unmittelbar an das bundeseigene Straßengrundstück. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Veränderung von Zulassungen für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Klarstellung der textlich festgesetzten Pflanzbindung unmittelbar nördlich entlang der Autobahn.

Für den betroffenen Abschnitt der Autobahn (A) 10 existieren konkrete Ausbauabsichten.

Die A 10 wird hier in den folgenden Jahren im Rahmen einer öffentlich privaten Partnerschaft (ÖPP) durch die Havelandautobahn GmbH & Co. KG, Eschborner Landstraße 130 - 132, 60489 Frankfurt am Main, als künftigen Betreiber der Autobahn neu gebaut, betrieben und unterhalten. Die Bauarbeiten zur Erweiterung der Autobahn von 4 auf 6 Fahrstreifen sind planfestgestellt, haben bereits begonnen und sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzlich gelten für alle baulichen Anlagen neben Autobahnverkehrsflächen die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. 1 S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2020, BGBl. 1 S. 1528). Gemäß den Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

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

Der die A 10 betreffende Änderungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an die Autobahn und soll in der Neufassung der Bebauungsplanfestsetzungen einen 45 m breiten Streifen entlang der A 10 von baulichen Anlagen freihalten. Dies betrifft im Wesentlichen die Anbauverbotszone. In diesem Bereich sind aus straßenrechtlicher Sicht Flächenbefestigungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, Unterstände, Carports, Technikcontainer, Geräteschuppen o. ä. Nebengebäude jedoch nicht.

Jedoch wurde ausdrücklich von der Klarstellung des Begriffes „Hochbau“ Abstand genommen. Ein Hochbau im straßenrechtlichen Sinne ist alles, was sich über die Erdgleiche erhebt. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG den Hochbauten gleichgestellt. Insofern bleibt aus Sicht der Autobahnverwaltung unklar, ob durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan tatsächlich die Anbauverbotszone nach erfolgtem sechsstreifigen Ausbau freigehalten wird.

Daneben wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf verwiesen, dass bei der Realisierung von Planvorhaben oder Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Autobahn grundsätzlich die Anforderungen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten sind. Dieser Grundsatz wird von der Autobahnverwaltung mitgetragen. Daher muss, wie in



der Vergangenheit bereits erfolgt, eine Beteiligung der Bundesstraßenverwaltung im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen. Für künftige Bauvorhaben ist dies ebenfalls sicherzustellen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Planung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 10 ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegen stehen. Deshalb ist ihre Errichtung unzulässig. Überdies muss sichergestellt werden, dass von den im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 10 gefährden. Schmutz- und Abwässer - auch in geklärtem Zustand - sowie sonstige gesammelte Wässer aller Art dürfen dem Straßengelände oder den Entwässerungsanlagen der A 10 sowie der Autobahnbrücke weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden. Die genannten Sachverhalte sind in geeigneter Form im Bebauungsplan zu verankern.“

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu beachten. Zum Freihalten des 40-m-Bereichs von Hochbauten siehe nachfolgende Ausführungen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die **Autobahn A10**. Gegenwärtig erfolgt der **6-streifige Ausbau** der Autobahn A10.

Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) regelt hierzu:

#### § 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

##### (1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. **Hochbauten jeder Art** in einer Entfernung **bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen** und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, **je-weils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn**, (...).

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der **Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde**, wenn

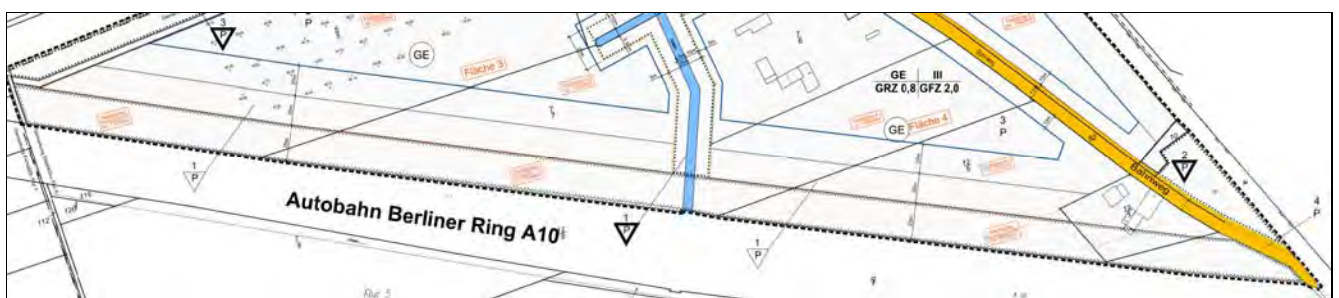
1. **bauliche Anlagen** längs der **Bundesautobahnen** in einer Entfernung **bis zu 100 Meter** und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

(...)

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Die Zustimmung nach Absatz 2 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

**Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau, die für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes unverändert auf eine aktuelle Plangrundlage übertragen wurde**



Der Bebauungsplan trifft angrenzend an die Straßenverkehrsfläche (Flurstücksgrenze) der Autobahn A10 folgende Festsetzungen:

- |  |   |
|--|---|
| - in 25m Breite entlang der Flurstücksgrenze zur Autobahn: | Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, Zweckbestimmung Autobahnerweiterungsfläche          |
| - anschließend in 20m Breite:                              | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   |
| - anschließend in 20m Breite:                              | Baugrundstücksfläche außerhalb der durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche |

In einem Abstand von bis zu 45m ab der Flurstücksgrenze zur Autobahn setzt der vorliegende Bebauungsplan angrenzend an die Autobahn eine 25m breite Fläche fest, die von Bebauung freizuhalten ist und daran anschließend eine 20m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Insofern bleibt auf Grund dieser Festsetzungen ein **45m breiter Streifen entlang der Flurstücksgrenze der Autobahn A10 frei von baulichen Anlagen.**

Ab einem Abstand von 45m bis zu einem Abstand von 65 m setzt der Bebauungsplan Baugrundstücksflächen außerhalb der durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche fest.

Auf dieser Fläche waren nach bisheriger Festsetzung des Bebauungsplanes *Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen* nicht zulässig.

Mit der vorliegenden Änderungen werden nun als Ausnahme Anlagen ausgenommen, die *keine Gebäude* sind oder von denen *keine Wirkungen wie von Gebäuden* ausgehen. Hierdurch wird z. B. die Herstellung von Flächenbefestigungen oder Grundstückseinfriedungen der Baugrundstücke im betreffenden Bereich möglich. (siehe hierzu unter 7.1 und 7.2) Da Anlagen mit der städtebaulichen Wirkung von Gebäuden im Bereich zwischen Baugrenze und Bahnlinie auch entsprechend der geplanten Änderung nicht errichtet werden dürfen, ergeben sich hieraus keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für den Verkehr auf der Autobahn A10.

Der Begriff „Hochbauten“ wurde für die Festsetzung nicht gewählt, da keine ausreichende Bestimmtheit für diesen Begriff gegeben ist. Die Begriffe „Gebäude“ und „Anlagen mit Wirkungen wie Gebäude“ sind hingegen in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und der Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung näher bestimmt. (siehe unter 7.2.) Von den Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind z. B. auch Lagernutzungen erfasst. Insofern geht die geplante Beschränkung zulässiger Anlagen über den Ausschluss von Hochbauten, wie ihn das FStrG vorsieht, hinaus.

Bei der Realisierung von Planvorhaben oder Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Autobahn sind grundsätzlich die Anforderungen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

## Rechtliche Grundlagen des bisherigen Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049);
- 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG) Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErLG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622); zuletzt geändert durch das 6. VwGoändG vom 01.11.1996;
- 4. 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);
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Planz V '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (in Kraft seit 01.07.1994);
- Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBgBO) vom 1. Juni 1994 (Amtsblatt für das Land Brandenburg, 5. Jahrg. Nr. 51, Potsdam, den 28. Juli 1994).

## Rechtliche Grundlagen, Quellen Änderung Bebauungsplan

### Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist- Brandenburgisches
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan II Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843) (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer

## Quellen

- Bebauungsplan Gewerbegebiet Bärenklau (Brandenburgische Landgesellschaft mbH i. L. Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes, Potsdam, Juli 1997)
- Bebauungsplan Gewerbepark Vehlefan, Fassung der 5. Änderung vom Februar 2020
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Karten-grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete - (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

## Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Änderungen

### Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau" mit Änderungen

(Ergänzungen sind punktiert unterstrichen, Streichungen sind durchgestrichen dargestellt.)

**Textliche Festsetzungen** (§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO)

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB BauNVO)

Gewerbegebiet - GE gemäß §8 BauNVO mit emissionswirksamen Einschränkungen gem. §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

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

###### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB, BauNVO)

Die Werte der in der Planzeichnung eingetragenen HN Höhen gelten gemäß §9 Abs.2 BauGB als festgesetzt. Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 8,0m über der festgesetzten HN zulässig. Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 60,5m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 zulässig.

##### 3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insoweit ab, als dass Gebäude länger als 50,0m bis zu einer Gebäudelänge von maximal 150,0m zulässig sind.

##### 4. (Überschrift im Rahmen der ursprünglichen Plangenehmigung gestrichen) (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, BauNVO) . **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

(1) Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die gemäß Festsetzung I. 7.3 zu bepflanzen sind.

Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Ein Geh- und Fahrrecht gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf einer 5,0m breiten Trasse im Bereich der westlichen Grenze des Bebauungsplans festgesetzt.

Ein Geh- und Fahrrecht gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf dem Flurstück Nr. 10, Flur 5 der Gemarkung Bärenklau festgesetzt.

##### 6. Zur Minimierung von schädigenden Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In dem GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW" von  
 LW" = 60 dB (A) /m<sup>2</sup> zur Tagzeit und  
 LW" = 50 dB (A) /m<sup>2</sup> zur Nachtzeit  
 nicht überschreitet. (Berechnungsgrundlage: DIN 18005).

## **7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**

Niederschlagswasser von Flächen auf überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend vor Ort, d.h. auf den Grundstücken zu versickern.

Anpflanzungen im gesamten Planungsgebiet sind unter Verwendung von Arten und Qualitäten der Pflanzliste vorzunehmen.

### **7.1 Pflanzliste**

#### I. Gehölze für Pflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB, auf festgesetzten Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Einzelbäume:

Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche  
(Mindestqualität: Hochstämme (H.) oder Stammbüsche (Stbu.), 3x verpflanzt (3xv.) mit Drahtballen (Db.), Stammumfang 12cm (StU 12-20))

Gehölzstreifen, Gehölzunterwuchs unter Einzelbäumen:

Hochstämme und Heister: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Hänge-Birke, Feld-Ulme, Zitter-Pappel, Eberesche, Vogel-Kirsche  
(Mindestqualität: Hochstämme (H.), 2x verpflanzt (2xv.), Stammumfang 8cm (StU 8-12); Heister (Hei.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 125cm (125-250 h))

Sträucher:

Ohr-Weide, Sal-Weide, Mandel-Weide, Lavendel-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Sanddorn, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Holz-Apfel, Purgier-Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Holz-Birne, Hunds-Rose, Wilde Brombeeren  
(Mindestqualität: Sträucher (Str.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-150 h))

#### II Obstgehölze für Streuobstwiesen

Kultur-Apfel, Kultur-Birne, Echte Quitte, Zwetsche, Kirsch-Pflaume, Eberesche, Echte Walnuss, Sanddorn, Weißdorn, Weiße und Schwarze Maulbeere  
(Mindestqualität: Als Stammholz: Hoch- oder Halbstamm (StH.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 120cm (120-180 h), Stammumfang ab 6cm (StU 6);  
als Heister: Heister (Hei.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 150cm (150-200 h);  
als Strauch: Strauch (Str.) 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-150 h))

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

Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingriff-liger Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder  
(Mindestqualität: Heister (Hei.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 125cm (125-250 h);  
Sträucher (str.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-150h))

#### IV. Wasser- und Sumpfpflanzen

Gemeines Schilf, Schlank-Segge, Flatter-Binse, Breiblättriger Rohrkolben, Wurzelnde Simse, Wasser-Schwaden, Ästiger Igelkolben, Pfeilkraut, Gemeiner Froschlöffel, Sumpf-Schwertlilie, Schwanenblume

#### V. Naturhecken

Hainbuche, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Schlehe, Weißdorn  
(Mindestqualität: Als Heckenware: Heckenware geschnitten 1x verpflanzt (1xv.), Höhe 80cm (80-125 h);  
als Heister: Leichte Heister (l.Hei.), 1x verpflanzt (1xv.) Höhe 60cm (60-100 h);  
als Sträucher: Str. (Str.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-100 h))

#### VI Dachbegrünung

Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schillergras); Sukkulenten (Dachwurz, Scharfer Mauerpfeffer, Milder Mauerpfeffer); Kräuter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume); Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide)

#### VII. Kletterpflanzen an Gebäudefassaden

Winden-Knöterich, Efeu, Weinrebe, Wilder Wein, Echtes Geißblatt, Deutsches Geißblatt (Wildform)

## 7.2. Pflanzbindung für Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB



Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25.a BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Flächen im Süden und im Nordosten des Planungsgebietes sind Gehölze der Pflanzliste I. als Abstandstreifen zu pflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muss mindestens 0,6 St. Gehölz/m<sup>2</sup> betragen.

Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Verhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.



Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25.a BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Flächen im Südwesten und Nordwesten des Planungsgebietes sind Obstwiesen anzulegen und zu erhalten. Obstwiesen sind in einer Dichte von mindestens einem St. Gehölz der Pflanzliste II / 50qm zu bepflanzen.

## 7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit



### bezeichneten Grundstücksflächen

(1) Mindestens 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

(2) Von den zu begrünenden Flächen gemäß Absatz 1 müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste I. bepflanzt werden.

<sup>2</sup>Entlang der im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0m breite Gehölzstreifen anzupflanzen.

<sup>3</sup>Die Gehölzpflanzungen gemäß Satz 1 schließen auch die Gehölzpflanzungen gemäß Satz 2 mit ein.

<sup>4</sup>Ausnahmsweise sind die Gehölzpflanzung gemäß Satz 2 auch mit anderer Anordnung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie weiterhin unmittelbar an die im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche anschließen und die Flächengrößen der zu pflanzenden Gehölzflächen den sich aus Satz 2 ergebenden Flächengrößen entsprechen.

<sup>5</sup>Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifenflächen muss mindestens 0,6 St. Gehölz / m<sup>2</sup> betragen. <sup>6</sup>Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.

(3) Je 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I. anzupflanzen und zu erhalten.

(4) Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzliste VI. zu begrünen. Mindestens 20% der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste VII. pro 2,0 lfd. m Fassadenbreite zu begrünen.

## 7.4. Pflanzbindung auf in der Planzeichnung mit bezeichneten



### Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

In gesamter Länge entlang der Erschließungsstraße sind einseitig Einzelbäume der Pflanzliste I im Abstand von (15,0m) - 20,0m - (25,0m) zueinander zu pflanzen.

Als Gehölzunterwuchs der Einzelbäume sind Sträucher der Pflanzliste in einer Dichte von höchstens 0,3 St. Strauch /m<sup>2</sup> anzupflanzen.

Je vier PKW-Stellplätzen oder je 80m<sup>2</sup> Parkfläche ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I anzupflanzen und zu erhalten.

Straßenrandstreifen bis 0,5m Breite sind mit Landschaftsrasen, Parkplätze in Rasengitter- / -pflastersteinen sind mit Parkplatzrasen nach DIN 18917 einzusäen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89 Abs.1 Nr.1 BbgBO)

#### 1.1. Fassaden

Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen. Als Fassadenelemente sind zulässig:

1. Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 1013-1015, 9001, 9002, 9010
2. Fertigteilfeassaden in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 7032-7039, 1013-1015, 9001, 9002, 9010,
3. Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen, RAL 2000-2011, 3000-3011, 1032.

## **1.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenflächen nicht überschreiten.

## **1.3. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Über 1,5m Einfriedungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung mit Pflanzen der Pflanzliste V. vorzusehen. Mauern als Grundstücksbegrenzungen sind unzulässig. Beton- und Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig.

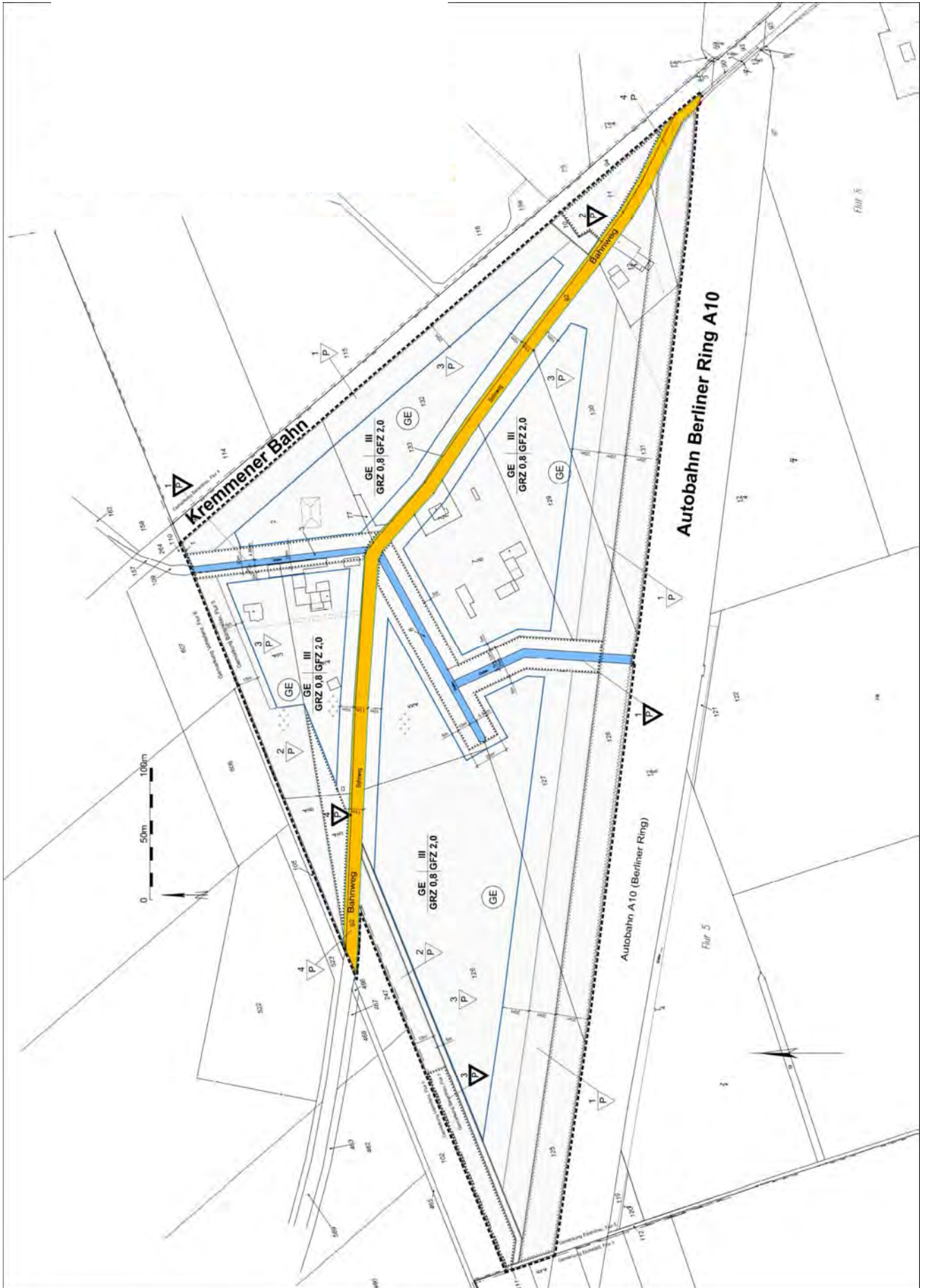
## **1.4. Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu befestigen. Dabei muss erreicht sein, dass der Abflussbeiwert auf Stellplatzflächen gemäß DIN 1986 den Wert von 0,5 nicht überschreitet. Folgende Materialien sind für eine Befestigung von Stellplätzen zu verwenden:

- Fugenpflaster mit mindestens 3,0cm breiten Fugen,
- Rasengittersteine,
- Einkornbetonsteinpflaster,
- Rüttelschotterdecken,
- unbefestigte Sandflächen.



**Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ (Verkleinerung), unverändert übertragen auf eine aktuelle Plangrundlage, Stand der Liegenschaftskarte 24.06.2020**




**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ Legende**

Festsetzungen in Tabellenform bedeuten:


<b>Art der baulichen Nutzung GE</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse III</b>
<b>Grundflächenzahl GRZ 0,8</b>	<b>Geschossflächenzahl GFZ 2,0</b>

**Art der baulichen Nutzung** §9(1) Nr.1 BauGB


 **Gewerbegebiete** §8 BauNVO  
mit emissionswirksamen Einschränkungen

**Maß der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§16 und §19 BauNVO)  
GFZ 2,0 Geschossflächenzahl (§16 und §20 BauNVO)  
III Zahl der Vollgeschosse (§16 und §20 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** §9(1)2, BauGB


 Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO

**Verkehrsflächen** §9(1) Nr.11. BauGB


 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie


**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** §9(1) Nr.16 BauGB


 Wasserflächen, Biotop


**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
§9(1) Nr.20, 25. BauGB


 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern §9(1) Nr. 25a BauGB


 2 Anpflanzen Gehölzstreifen


 3 Anpflanzen Streuobstwiesen

 4 Bepflanzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen

 5 Anpflanzen von Baumreihen und Sträuchern auf Grünstreifen sowie Raseneinsaat auf Randstreifen im Straßenraum

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 (1) Nr.25b BauGB


 1 Erhaltung Grabengewässer  
2 Freilegung unterirdischer Grabenabschnitte


 3 Erhaltung Laubgehüsch


 4 Erhaltung Brache

 5 Erhaltung Obstwiese

**Sonstige Planzeichen**

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Zweckbindung: Autobahnerweiterungsfläche


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

**Hinweisliche Darstellung**

 Maßangabe in Meter

 Höhenangabe NHN im DHHN 2016 (Übernahmen aus dem vermessenen Lageplan der öbVI Dipl.Ing. G.Jursa / Dipl.Ing. Ch.Umpfenbach)

**Darstellungen der Plangrundlage**

 vorhandene Flurstücksgrenze

 vorhandene Flurstücksnummer

 vorhandenes Gebäude