

Amt Oberkrämer
Gemeinde Bärenklau
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Bärenklau“

- Begründung -

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<u>ÜBERSICHT:</u>	
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	1
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 89 BbgBO)	
 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	 9
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 89 BbgBO)	
 Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes	 10
(§ 9 (1) BauGB i.V. m. BauNVO)	
 1. Art der baulichen Nutzung	 10
2. Maß der baulichen Nutzung	13
2.1. Höhe baulicher Anlagen	13
3. Bauweise	14
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	15
5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	16
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	19
7. Verkehrsflächen	
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	20

	Seite
9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	21
10. Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen	22
11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	24
11.0. Pflanzliste	26
11.1. Pflanzbindung für Flächen gemäß § 9 (1) 25. BauGB	29
11.2. Pflanzbindung auf unversiegelten und in der Planzeichnung mit ⁴  bezeichneten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB	31
11.3. Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit ³  bezeichnete Grundstücksflächen	32
11.4. Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	33
 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (BauGB i. V. m. § 89 BbgBO)	 37
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	37
1.1. Fassaden	37
1.2. Werbeanlagen	37
1.3. Einfriedungen	38
1.4. Stellplätze	38
 Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes	 40

	Seite
ALLGEMEINER TEIL	41
I. Vorbemerkungen	41
II. Lage des Plangebietes und Hintergrund der Gewerbeansiedlung	44
1. Räumliche Lage	44
2. Verkehrsanbindung	45
3. Topographie	45
4. Vorhandene Flächennutzung/ Naturausstattung	45
5. Hintergrund der Gewerbeansiedlung	45
III. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	49
IV. Erläuterungen zur Gestaltung und Erschließung des Planungsgebietes, Hinweise von Trägern öffentlicher Belange	54
1. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke	54
2. Verkehrserschließung	54
2.1. Bahnanschluß	54
2.2. Straßengestaltung (Planungsvorschlag)	55
2.3. Autobahnanbindung/ -erweiterung	57
2.4. Öffentlicher Personennahverkehr	58
3. Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	59
3.1. Abwasserbehandlung	59
3.2. Niederschlagswasser von Straßen	60
3..3. Wasserversorgung	60
3.4. Brandschutz	61

	Seite
3.5. Energieversorgung	62
3.6. Gasversorgung	63
3.7. Fernmeldeversorgung	64
3.8. Abfallentsorgung	65
3.9. Altlasten/ Boden- und Gewässerschutz	66
4. Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen	68
4.1. Umwelt- und ressourcenschonende Energieverwendung und Bauweise	68
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	70
6. Denkmalpflege	73
7. Sonstige Hinweise und Belange beteiligter Planungsträger	74
Bodenordnungsverfahren	76

ÜBERSICHT:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 9 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit BauNVO (Baunutzungsverordnung) und § 89 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung))

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ ist gemäß § 8 (4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, d. h. dem künftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

TEXTLICHE BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

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

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt mit immissionswirksamen Einschränkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB.

§ 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

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

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

- Seite 2 -

Bauweise (§ 9 1) 2. BauGB , BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet 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 150,0m zulässig sind.

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.

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

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.

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

Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

In dem GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w'' von

$L_w'' = 60 \text{ dB (A)/qm}$ zur Tagzeit und

$L_w'' = 50 \text{ dB (A)/qm}$ zur Nachtzeit

nicht überschreitet (Berechnungsgrundlage: DIN 18005).

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 25. BauGB)

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf überbaubaren Grundstücksflächen ist - soweit nicht schadstoffbelastet und technisch möglich - überwiegend vor Ort, d. h. auf den Grundstücken zu versickern bzw. durch Zisternen oder vergleichbare Becken zurückzuhalten.

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

Pflanzliste

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

Einzelbäume: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche

(Mindestqualität: Hochstämme (H.) oder Stammbüsche (Stbu.), 3 x verpflanzt (3xv.) mit Drahtballen (Db.), Stammumfang 12 cm (StU 12-20))

Gehölzstreifen, Gehölzunterwuchs unter Einzelbäumen:

Hochstämme und Heister: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, 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 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.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (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.), 2 x verpflanzt

(2xv.), Höhe 120 cm (120-180 h), Stammumfang ab 6 cm (StU 6); als

Heister: Heister (Hei.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 150 cm (150-200 h);

als Strauch: Strauch (Str.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (60-150 h))

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

Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder

(Mindestqualität: Heister (Hei.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 125 cm (125-250 h);

Sträucher (Str.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (60-150 h))

V. Wasser- und Sumpfpflanzen

Gemeines Schilf, Schlank Segge, Flatter-Binse, Breitblättriger 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 1 x verpflanzt (1xv.),

Höhe 80 cm (80-125 h); als Heister: Leichte Heister (l.Hei.), 1 x

verpflanzt (1xv.), Höhe 60 cm (60-100 h); als Sträucher: Sträucher

(Str.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (60-150 h))

VI. Dachbegrünung

Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schillergras), Sukkulente (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 (Wildformen)

Pflanzbindung für Flächen gemäß § 9 (1) 25. BauGB

Auf den nach § 9 (1) 25 a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit ∇^1 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 zu betragen.

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

Auf den nach § 9 (1) 25 a.) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit ∇^2 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./ 50 qm zu bepflanzen.

Pflanzbindung auf unversiegelten und in der Planzeichnung mit ∇^4 bezeichneten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB

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.

- Seite 6 -

Als Gehölzunterwuchs der Einzelbäume sind Sträucher der Pflanzliste, I. in einer Dichte von höchstens 0,3 St. Strauch/ qm anzupflanzen.

Je vier Pkw-Stellplätzen oder je 80 qm Parkfläche ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste, I. anzupflanzen und zu erhalten.

Unversiegelte Straßenrandstreifen bis 0,5 m Breite sind mit Landschaftsrasen, Parkplätze in Rasingitter-/pflastersteinen sind mit Parkplatzrasen nach DIN 18 917 einzusäen.

Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit  bezeichnete 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 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. Pflanzlücken für die Selbstbesiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.

Je fünf 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 89 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung))

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Fassaden

Die 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. Fertigteilfassaden in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 7032-7039, 1013-1015, 9001, 9002, 9010,
3. Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen, RAL 200-2011, 3000-3011, 1032.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30 % der Fassadenflächen nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Über 1,5 m Einfriedungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung mit Pflanzen der Pflanzliste, V. vorzusehen.

Mauern als Grundstücksgrenzungen sind unzulässig.

Beton- oder Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig.

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 überschreiten. Folgende Materialien eignen sich in diesem Zusammenhang für eine Befestigung dieser Flächen:

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

Begründung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit BauNVO (Baunutzungsverordnung) und § 89 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung))

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ ist gemäß § 8 (4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, d. h. dem künftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

Hinweis:

Die Gemeinde Bärenklau besitzt derzeit noch keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Das vorliegende Planungsziel ist nach Mitteilung des Landkreises Oranienburg vom 06.04.1993 mit dem Kreisentwicklungsplan grundsätzlich vereinbar.

Nachfolgend gilt:

Textliche Festsetzungen sind fett hervorgehoben.

Die getroffenen Festsetzungen sind gemäß § 8 (1) BauGB rechtsverbindlich.

Die Begründung zu einzelnen Festsetzungen wird durch Hinweise und Anmerkungen vorgenommen. *Hinweise*, betreffen die Realisierung des Bebauungsplanes, sie sind durch Voranstellung des Wortes **Hinweise** hervorgehoben.

Anmerkungen, dienen dem Verständnis der Festsetzungen, sie sind durch die Voranstellung des Wortes **Anmerkungen** kenntlich gemacht.

Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

(Hinweis: Im Gegensatz zu den bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sind die planzeichnerischen Festsetzungen in kursiven Text gefaßt und durch die Voranstellung der Formulierung: *Entsprechend der Planzeichnung ...* gekennzeichnet.)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bärenklau“ gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

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

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO mit emissionswirksamen Einschränkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB festgesetzt.

§ 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise:

Im Zusammenhang mit Festsetzungen zum Immissionsschutz innerhalb des Gewerbegebietes wird auf Abschn. 10. verwiesen.

Hinweis:

Über die Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe sollte im Einzelfall auf kommunaler Ebene entschieden werden, insbesondere unter den Zielsetzungen Immissionen zu begrenzen und Arbeitsplätze in Bärenklau zu schaffen.

Bei der Ansiedlung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollte das Interesse zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung im Mittelpunkt stehen.

Auf die Eigenart ländlich-dörflicher Siedlungsgefüge - gekennzeichnet durch einen hohen Grad der Funktionsdurchmischung und eine nicht allzu spezialisierte Gewerbestruktur - ist innerhalb des „Gewerbegebietes Bärenklau“ besondere Rücksicht zu nehmen.

Anmerkungen:

Die Ausweisungsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ befindet sich außerhalb des eigentlichen Ortskernes und ist so weder von ihrer Lage her noch mit Blick auf das Ortsbild für die Bebauung mit *Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke* geeignet.

Zudem ist der Bedarf an dieser Art Anlagen innerhalb der Gemeinde Bärenklau langfristig gedeckt.

Vergnügungsstätten bedingen in der Regel Lärmbelastungen und einen zeitweise hohen Verkehrsdurchgang im Gebiet besonders an Wochenenden und in den späten Abend- und Nachtstunden..

Der vorgenommene Ausschluß mit Mitteln der Bauleitplanung begründet sich darauf, daß die im Zusammenhang mit einer möglichen Nutzung des Gebietes durch Vergnügungsstätten eintretenden Belastungen als erheblich einzustufen sind.

Anmerkungen:

Der Ausschluß bestimmter Vorhaben und Anlagen gründet sich auf folgender Planungsabsicht:

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind dabei insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (entsprechend § 1 (5) 1. BauGB)

In diesem Sinne werden, um die bestehenden benachbarten Ansiedlungen nicht erheblich zu belästigen, bestimmte potentiell immissionsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Dieses betrifft auch Vergnügungsstätten, da hier mit nicht unerheblichen Lärmimmissionen zu rechnen wäre.

Hinweis:

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen - dies betrifft Anlagen und Vorhaben, die im Anhang zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) konkret benannt sind - sollte grundsätzlich innerhalb des Festsetzungsgebietes vermieden werden.

Gleiches betrifft die Errichtung und den Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen, die der Genehmigung nach § 7 des Atomgesetzes (AtG) bedürfen oder die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Sicherstellung und Endlagerung radioaktiver Abfälle, die ohnehin einer Planfeststellung nach § 9 b des Atomgesetzes (AtG) bedarf.

Hinweis:

Bezüglich der zu erwartenden Umwelt- und Emissionswirkungen und aus der Verpflichtung gegenüber der Allgemeinheit heraus, ist politisch darüber zu entscheiden, ob eine Ansiedlung im Einzelfall erwünscht bzw. unerwünscht ist. Der an langfristigen Zielen orientierten Umweltvorsorge sollte dabei gegenüber kurzfristigen Interessen der Vorrang eingeräumt werden. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität muß vermieden werden.

Anmerkung:

Zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ferner:

2. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas (entsprechend § 1 (5) 7. BauGB)

Entsprechend der genannten Schutzgüter ist auch hier der Ausschluß immissionsintensiver Betriebe geboten.

Darüber hinaus soll eine Beschränkung solcher Betriebe vorgenommen werden, die aufgrund der zu erwartenden jährlich zu befördernden Güter in Tonnen eine erhebliche Umweltbelastung durch den Kfz-gebundenen Verkehr bedingen. Durch den Ausschluß von transportintensiven Betriebsformen und Anlagen kann letztlich auch eine nachhaltige Schonung nichterneuerbarer Rohstoffvorkommen erreicht werden.

Hinweis:

Auf den Flurstücken 12/1, 7/1, 4/4 und 7/6 (der Gemarkung Bärenklau, Flur 5, also innerhalb des Festsetzungsgebietes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“, s. zeichnerischer Planteil) existiert ein Gebäudebestand, der grundsätzlich Bestandsschutz genießt. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen im Sinne von § 1 (10) Satz 2 BauNVO sind zulässig, auch dann, wenn die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO (s. oben) derartige Nutzungen nicht zulassen!

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 Geschosflächenzahl (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 Geschosflächenzahl (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 Vehlefanzen (Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanzen“) und zur „freien Landschaft“ hin.

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

3. Bauweise

(§ 9 1) 2. BauGB , BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet 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 150,0m zulässig sind.

Anmerkung:

Abweichend von den Bestimmungen des § 22 (1) und (2) BauNVO, wonach bei der offenen Bauweise (o) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können deren Länge 50,0 m nicht überschreiten darf, sind bei der abweichenden Bauweise auch Gebäudelängen über 50,0 m bis maximal 150,0 m zulässig. Diese Regelung soll eine, dem Gewerbegebietscharakter entsprechende Nutzung eröffnen.

Hinweis:

Ab 70,0 m Fassadenlänge ist die Wirkung der Baumasse durch Versprünge bzw. Gliederungselemente architektonisch zu mildern.

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) Satz 1 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. Danach sollten je nach Art der baulichen Nutzung folgenden Stellplatzflächenzahlen nicht überschritten werden:

- Bei Handwerks- und Industriebetrieben sollte je 50 - 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte maximal ein Stellplatz bereitgestellt werden.

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Für Besucher ist ein Anteil von 10 bis maximal 30 von Hundert der errechneten Zahl der Stellplätze nach der Nutzfläche bzw. für Beschäftigte möglich.

- Bei Lagerräumen, Lagerplätzen, Ausstellungs- und Verkaufsplätzen sollte je 80 - 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten maximal ein Stellplatz bereitgestellt werden.

- Seite 17 -

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

- Bei Kraftfahrzeugwerkstätten sollten je Wartungs- oder Reparaturstand maximal 6 Stellplätze bereitgestellt werden.
- Bei Tankstellen mit Pflegeplätzen sollten je Pflegeplatz maximal 10 Stellplätze bereitgestellt werden.
- Bei automatischen Kraftfahrzeugwaschstraßen sollten je Waschanlage maximal 5 Stellplätze vorgehalten werden.

Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

- Bei Kraftfahrzeugwaschplätzen zur Selbstbedienung sollten je Waschplatz maximal 3 Stellplätze vorgehalten 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.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 (1) 10. BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung wird eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB mit der Zweckbestimmung als Autobahnerweiterungsfläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Hinweis:

Die tatsächliche Nutzung dieser Fläche als Autobahnerweiterung macht in jedem Fall die Durchführung eines vorheriges Planfeststellungsverfahrens erforderlich.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11. BauGB i. V. m. § 125 (3) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien bestimmt.

Anmerkung:

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den in der Ortsbezeichnung benannten und zum Teil bereits in Straßenbauweise befestigten „Bahnweg“.

Ausgehend von der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes durchquert die Straße das Plangebiet, in südöstlicher Richtung verlaufend.

Im Westen besteht über die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“ ein Anschluß an die Landesstraße L17.

Aus der Ortslage Bärenklau erfolgt die Erschließung des Gebietes nach Passieren der Autobahn - BAB 10 (Berliner Ring) bzw. der Bahnlinie. Eine Verbindung besteht - ausgehend vom südöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - sowohl in Richtung Bärenklau als auch in Richtung Eichstädt.

Hinweis:

Die öffentlichen Parkplätze befinden sich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche.

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

Entsprechend der Planzeichnung werden die im Planungsgebiet bestehenden Gräben als Wasserflächen mit der Zweckbindung Biotop festgesetzt.

Anmerkung:

Diese Festsetzung umfaßt auch einen derzeit abschnittsweise verrohrten Grabenbereich im Süden des Geländes. Dieser verrohrte Grabenabschnitt wird im Zuge durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen entsiegelt. und offen geführt.

Beiderseits des Grabens werden jeweils ca. 10,0 m breite Säume geschaffen, die einschließlich des Grabens, als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" gemäß § 9 (1) 25. BauGB festgesetzt werden.

Hinweis:

Um nachteilige Auswirkungen auf das Wasserregime und die Naturlandschaft des Grabenbiotops zu verhindern, ist eine Nutzung des Grabens zur bedarfsweisen Brandbekämpfung ausdrücklich untersagt.

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

Entsprechend der Planzeichnung sind Flächen gemäß § 9 (1) 21. BauGB ausgewiesen.

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.

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

Hinweis:

Die festgesetzten Trassen sind von jeglicher Überbauung auszunehmen.

Anmerkung:

Die Festsetzung dient dem Zweck, die nördlich der Autobahntrasse bestehenden Flurstücke Nr. 6/1 6/4, Flur 3 der Gemeinde Eichstädt zu erreichen (s. zeichnerischer Planteil).

Das Flurstück Nr. 10 liegt im Osten des Plangebietes und stellt einen vorhandenen und benutzten Verbindungsweg zwischen Bahnweg und den östlich der Bahnlinie Berlin - Kremmen bestehenden Flächen der Gemeinde Bärenklau dar.

**10. Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
(§ 9 (1) 24. BauGB)**

In dem GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w'' von

$$L_w'' = 60 \text{ dB (A)/qm zur Tagzeit und}$$

$$L_w'' = 50 \text{ dB (A)/qm zur Nachtzeit}$$

nicht überschreitet (Berechnungsgrundlage: DIN 18005).

Anmerkung:

Vor allem zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und Bewohner innerhalb des Plangebietes, wird eine Einschränkung der Zulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung über die Beschränkung ihrer Schallimmissionen vorgenommen.

Hinweis:

Der flächenbezogene Schalleistungspegel L_w'' ist das (logarithmische) Maß für die im Mittel je Quadratmeter Fläche abgestrahlte Schalleistung. Er kann als Emission festgesetzt werden. Die Höhe des als zulässig festzusetzenden Schalleistungspegels L_w'' kann mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung ermittelt werden. Ausgangsgröße ist dabei die am Immissionsort entsprechend dem Schutzbedürfnis als angemessen anzusehende Geräuschimmission. Sie ist durch einen Immissionswert, der im Rahmen der Abwägung zu ermitteln ist, zu kennzeichnen.

Für die Berechnung der zulässigen Emission kann die flächenbezogene Schalleistung durch eine Punktschallquelle im Flächenschwerpunkt ersetzt werden, wenn die größte Längenausdehnung der Fläche (meist Diagonale) weniger als das 0,7fache des Abstandes der Punktschallquelle vom Immissionsort beträgt. Größere Flächenschallquellen müssen für die Berechnung daher in Teilflächen unterteilt werden, die die vorgenannte Bedingung erfüllen.

Hinweis:

Nach Ansicht des Amtes für Immissionsschutz Neuruppin ist in diesem Sinne eine Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln L_w'' für das „Gewerbegebiet Bärenklau“ möglich und sinnvoll.

- Seite 23 -

Hinweis:

Eine Unterschreitung der festgesetzten L_w -Werte ist zulässig und ausdrücklich anzustreben.

Anmerkung:

Der Ausschluß bestimmter Vorhaben und Anlagen dient der Gefahrenabwehr mit dem Zweck, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf überbaubaren Grundstücksflächen ist - soweit nicht schadstoffbelastet und technisch möglich - überwiegend vor Ort, d. h. auf den Grundstücken zu versickern bzw. durch Zisterne oder vergleichbare Becken zurückzuhalten.

Anmerkung:

Die getroffenen Hinweis und Angaben zur Minderung der Niederschlagsabflüsse bewirken eine Entlastung der Vorfluter sowie eine Anreicherung der Grundwasservorräte und dienen somit Zielsetzungen des § 9 (1) 20. BauGB.

Hinweise:

Für eventuell auftretende Abflußspitzen ist ein Überlaufanschluß an das Leitungssystem für die Niederschlagsableitung erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Speicheranlagen sollte mindestens 30 l pro qm versiegelter Fläche betragen.

Die Verpflichtung zur überwiegenden Versickerung des Niederschlagswassers auf den gewerblich genutzten Grundstücksflächen, bedeutet den rechnerisch überwiegenden Anteil des anfallenden Niederschlags, gemessen am Jahresmittel, einer örtlichen Versickerung zuzuführen soweit die erforderlichen technischen und Standortbedingungen (z.B. die Versickerung aufnehmender Bodenkörper, Grundwasserstand) gegeben sind.

Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlägen müssen nach dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138 (1990) errichtet werden. Mit den Bauanträgen haben die Bauwilligen jeweils den Nachweis der Versickerung entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 138 vorzulegen.

Im Einzelfall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen, die im AB Neuruppin zu beantragen ist. Telefonische Auskünfte sind unter der Nummer (03391) 3300 zu erhalten.

Bei Bedarf ist auf den gewerblich genutzten Grundstücksflächen eine dezentrale Behandlung der Niederschlagswasser (z.B. bepflanzter Absetzteich mit Ölsperre und durchströmtem Bodenfilter) vor die eigentliche Versickerung / Einleitung in den Sammler zu schalten.

In Bereichen, in denen mit Wasserschadstoffen umgegangen werden könnte, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), geändert durch Gesetz vom 12.09.1990, Artikel 5 (BGBl. I S. 205) sowie § 20 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. Bbg. Teil I Nr. 22 S. 302) verbindlich anzuwenden.

Die Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken, ist nicht ausgeschlossen, erfordert jedoch bei der anschließenden Einleitung in die kommunale Schmutzwasserkanalisation eine gesonderte Gebührenabrechnung.

Die Anwendung dieser Wahlmöglichkeit zur Regenwasserbehandlung dient gleichfalls der Verminderung von Abflußspitzen und zur Schonung von Trinkwasserressourcen.

Der grundsätzlichen Verpflichtung zur Vermeidung abzuführender Niederschlagswässer ist auch durch eine flächen- und umweltschonende Bauweise nachzukommen.

Diesbezüglich sind folgende Gesichtspunkte, die einer Erhöhung der örtlichen Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung dienen, im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen:

- Die Anwendung von extensiven Dachbegrünungsmaßnahmen mit dem Ziel einer Abflußverzögerung bzw. Niederschlagsspeicherung im Substrat der Dachbegrünung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbeläge für Lagerplätze, Stellplätze und sonstige Flächen, sofern eine Oberflächen- und Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann.

Hinweis

Bei Bepflanzungen und Eingriffen in den Gehölzbestand sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes zu beachten:

DIN 18920, DIN 21998, das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie die ZTV - Baum.

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

11.0. Pflanzliste

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

Einzelbäume: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche

(Mindestqualität: Hochstämme (H.) oder Stammbüsche (Stbu.), 3 x verpflanzt (3xv.) mit Drahtballen (Db.), Stammumfang 12 cm (StU 12-20))

Gehölzstreifen, Gehölzunterwuchs unter Einzelbäumen:

Hochstämme und Heister: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, 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 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.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (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

- Seite 27 -

(Mindestqualität: Als Stammholz: Hoch- oder Halbstamm (StH.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 120 cm (120-180 h), Stammumfang ab 6 cm (StU 6); als Heister: Heister (Hei.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 150 cm (150-200 h); als Strauch: Strauch (Str.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (60-150 h))

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

Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubekirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder

(Mindestqualität: Heister (Hei.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 125 cm (125-250 h);
Sträucher (Str.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (60-150 h))

V. Wasser- und Sumpfpflanzen

Gemeines Schilf, Schlank Segge, Flatter-Binse, Breitblättriger Rohrkolben, Wurzelnde Simse, Wasser-Schwaden, Ästiger Igelkolben, Pfeilkraut, Gemeiner Froschlöffel, Sumpfschwertlilie, Schwanenblume

V. Naturhecken

Hainbuche, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Schlehe, Weißdorn

(Mindestqualität: Als Heckenware: Heckenware geschnitten 1 x verpflanzt (1xv.), Höhe 80 cm (80-125 h); als Heister: Leichte Heister (l.Hei.), 1 x verpflanzt (1xv.), Höhe 60 cm (60-100 h); als Sträucher: Sträucher (Str.), 2 x verpflanzt (2xv.), Höhe 60 cm (60-150 h))

VI. Dachbegrünung (extensiv)

Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schillergras), Sukkulente (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 (Wildformen)

Hinweise:

Das gesamte Pflanzenmaterial der Anpflanzungen im „Gewerbegebiet Bärenklau“ muß nachweislich den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB e.V.) entsprechen.

Abweichend von den getroffenen Vorgaben (s. oben) zur Mindestqualität können größere bzw. qualitativ höherwertigere Pflanzen gepflanzt werden; jede Qualitätsunterschreitung ist unzulässig.

11.1. Pflanzbindung für Flächen gemäß § 9 (1) 25. BauGB

Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB) festgesetzt und die vorzunehmenden Bepflanzungsmaßnahmen für die einzelnen Flächen bestimmt.

Hinweis:

Flächen, die gemäß § 9 (1) 25. BauGB festgesetzt werden, gehen im Zuge der Umlegung in den Besitz der Gemeinde über. Die planungsrechtliche Absicherung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben.

Die Gemeinde übernimmt damit zugleich alle Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der grünplanerischen und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen auf diesen Flächen bestehen.

Anpflanzen, Gehölzstreifen

Auf den nach § 9 (1) 25 a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit $\frac{1}{P}$ 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 zu betragen.

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

Anmerkung:

Im Süden des Planungsgebietes ist ein 20,0 m breiter Abstandsgehölzstreifen auf 650,0 m Länge zur möglichen Autobahnerweiterungsfläche hin zu pflanzen, im Nordosten ein 20,0 m breiter Abstandsgehölzstreifen auf 360,0 m Länge zur Strecke der Deutschen Bahn AG hin.

Gehölzgruppen werden zum natürlichen Schutz vor Wind, Hitze und Emissionen als Abgrenzung zur Autobahn und zur Strecke der Deutschen Bahn AG gepflanzt.

Bewußt behaltene Pflanzlücken werden der Selbstbesiedlung überlassen. Mit den Schneisen wird zugleich der Winddurchgang erhalten.

- Seite 30 -

Über die Pflege und Nutzung (Brennholz, Nutzholz, Früchte) der Schutzstreifen (Verjüngungs- und Rückschnitt, Anbringen von Vogelnistkästen u.ä.) sollte im Vorfeld eine dauerhaft tragbare Regelung zwischen der Gemeinde, der Autobahnmeisterei und den Anliegern vereinbart werden. Von Seiten der Gemeinde ist zu betonen, daß der Schutzstreifen vor allem für die Anlieger von Nutzen ist und deshalb auch deren Beteiligung an der Pflege erwartet wird.

Hinweis:

Bei Anpflanzungen im Näherungsbereich der Strecke der Deutschen Bahn AG ist zu beachten, daß die Sicherheit des Bahnbetriebes und auf der Gleisanlage in keiner Weise gefährdet ist. Es dürfen sowohl die Signalsicht, die Profilverfreiheit als auch die Sicht auf Bahnübergänge nicht eingeschränkt werden.

Anpflanzen, Streuobstwiesen

Auf den nach § 9 (1) 25 a.) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit ∇^2 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./ 50 qm zu bepflanzen.

Hinweise:

Im Nordwesten und Südwesten des Planungsgebietes werden Ausgleichsflächen von zusammen etwa 7.550 qm Größe zur Verfügung gestellt, mit Obstgehölzen bepflanzt und nachfolgend extensiv (Streuobstwiese) bewirtschaftet. Die Flächen schließen direkt an selbe Biotoptypen an (vorhandene Streuobstwiese nördlich des „Bahnweges“/ Streuobstwiese (Neuanlage) im Bereich des „Gewerbeparks Vehlefan“).

Anmerkungen:

Die Anpflanzungen auf festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB werden seitens der Gemeinde Bärenklau erstellt und verbleiben in kommunalem Eigentum.

11.2. Pflanzbindung auf unversiegelten und in der Planzeichnung mit $\frac{4}{\nabla}$ bezeichneten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB

Anmerkung:

Für verbleibende unversiegelte Flächen im Straßenraum werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

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 Sträucher der Pflanzliste, I. in einer Dichte von höchstens 0,3 St. Strauch/ qm anzupflanzen.

Je vier Pkw-Stellplätzen oder je 80 qm Parkfläche ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste, I. anzupflanzen und zu erhalten.

Unversiegelte Straßenrandstreifen bis 0,5 m Breite sind mit Landschaftsrasen, Parkplätze in Rasengitter-/pflastersteinen sind mit Parkplatzrasen nach DIN 18 917 einzusäen.

Hinweise:

Entlang der Zufahrtsstraße werden großkronige Bäume einseitig als Baumreihe gepflanzt. Der Pflanzabstand von der Fahrbahn sollte dabei mindestens 1,0 m, besser 2,0 m ... 2,5 m betragen. Zu beachten ist die Einordnung von Fahrzeugstellplätzen, Grundstückszufahrten und möglicherweise einer Trafostation. Zu der Straßenbeleuchtung muß ein 3,0 m breiter Abstand eingehalten werden. Die Pflanzabstände sind so zu wählen, daß sich die Hochstämme breitkronig entwickeln können und später Straßen und Parkplätze beschatten.

Raseneinsaat nach DIN 18 917 mit Landschafts- bzw. Parkplatzrasen erfolgt auf Park- und Fahrzeugstellplätzen sowie auf Randstreifen im Straßenraum, die aufgrund ihrer Breite (bis zu 0,5 m) keine Gehölzbepflanzung zulassen.

11.3. Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit ∇^3 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

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

Je fünf 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.

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.

- Seite 33 -

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

Zum Zwecke einer freiwilligen Umsetzung grünordnungsplanerischer Aspekte, ist die Schaffung einer Beratungsstelle für die Öffentlichkeit anzuregen bzw. wenn vorhanden in der Baugenehmigung auf eine solche Stelle hinzuweisen.

Fassaden- und Dachbegrünungen schaffen klimatische und lufthygienische Teilausgleiche und tragen zur Verbesserung der Gebäudeansicht bei. Über den festgesetzten Umfang hinausgehende Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

Die Begrünung der Flachdächer sollte extensiven Charakter tragen, durch eine entsprechende Pflanzenauswahl wird dem Rechnung getragen (s. 11.0 - Pflanzliste, VI. und VII.).

11.4. Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25. b) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB) festgesetzt und das Erhaltungsziel für die einzelnen Flächen benannt.

Erhaltung Grabengewässer, Freilegung unterirdischer Grabenabschnitte

Erhaltung, Laubgebüsch

Erhaltung, Brache

Erhaltung, Obstwiese

Hinweis:

Flächen, die gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB festgesetzt werden, gehen im Zuge der Umlegung in den Besitz der Gemeinde über. Die planungsrechtliche Absicherung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben.

Die Gemeinde übernimmt damit zugleich alle Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der grünplanerischen und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen auf diesen Flächen bestehen.

Hinweis:

Für vorhandene Lebensräume, die gemäß § 32 BbgNatSchG naturschutzrechtlich geschützt sind, ist bei Beeinträchtigungen eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 BbgNatSchG zu beantragen. Für geschützte Biotop innerhalb des Festsetzungsgebietes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt.

Bäume mit Stammumfang ab 30 cm (in 1,5 m über dem Erdboden) sind in Brandenburg naturschutzrechtlich geschützt. Für Fäll- und Rodungsarbeiten solcher Gehölze sind deshalb in jedem Fall, auch auf Privatgrundstücken, Genehmigungen der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen!

Erhaltung Grabengewässer, Freilegung unterirdischer Grabenabschnitte

Hinweis:

Der oberflächlich verlaufende Entwässerungsgraben ist auf seiner gesamten Länge innerhalb des Planungsgebietes einschließlich seiner beidseitigen Uferbereiche auf insgesamt 6.700 qm Fläche im Bestand zu erhalten.

Der abschnittsweise unterirdisch verlaufende Entwässerungsseitengraben ist auf seiner gesamten Länge innerhalb des Planungsgebietes einschließlich beidseitig 10,0 m breiter Uferstreifen im Bestand zu erhalten. Unterirdisch verrohrte Grabenabschnitte sind soweit möglich freizulegen.

Anmerkung:

Für die mögliche Benutzung von naturschutzrechtlich geschützten Flächen gem. § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) ist eine Ausnahmegenehmigung gestellt und bewilligt worden. Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung (MUNR, Geschäftszeichen N4-44711-206) gemäß § 36 BbgNatSchG vom 09.05.1996 bestimmt als Ausgleich für den Verlust eines Lesesteinhaufens und eines Teils der Streuobstbestände in Nebenbestimmung a) erster Anstrich:

„ ...- Renaturierung eines verrohrten Grabenabschnittes und Herstellung einer Verbindung zu dem bereits vorhandenen offenen Graben.“

Die Ausweisung des derzeit verrohrten Grabens als Fläche gemäß § 9 (1) 25. b) setzt die Nebenbestimmung a) der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung um.

Hinweise:

Die nach § 9 (1) 25. b) BauGB festgesetzten Flächen sind von den vorgesehenen Nutzungen des Gewerbegebietes und in diesem Zusammenhang von jeder Bebauung auszuschließen und naturnah zu entwickeln.

Natur entwickeln meint, im Bereich der Gräben nur einen begründeten und schonenden Eingriff wie die sparsame Anpflanzung standortgerechter Gehölze oder eine naturierende Gestaltung zuzulassen. Der vorhandene Wasser- und Uferbewuchs ist zu erhalten.

Der oberirdisch verlaufende Graben wird gemäß § 9 (1) 16. zugleich als Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (vgl. Kap. Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt.8.). Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 einzuhalten (*MUNR: Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vom 09.05.1996, Nebenbestimmung c)*).

Hinweis:

Vor jeder Benutzung (z.B. zur Niederschlagswasserableitung) und Bepflanzung von Gräben ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ herzustellen.

Erhaltung, Laubgebüsch

Hinweis:

Das Laubgebüsch im Osten des Planungsgebietes ist einschließlich eines darin eingeordneten Lesesteinhaufens auf seiner Gesamtfläche von 1.750 qm im Bestand zu erhalten.

Der Biotoptyp ist nicht als selten oder gefährdet im Naturraum einzustufen, die Einflüsse auf ihn durch angrenzende Verkehrswege sind sehr stark. Das Laubgebüsch bietet trotzdem einen gewissen Schutzraum und eine Rückzugsfläche für Kleintiere und sollte sich somit weitgehend ungestört etablieren können. Eine Bebauung der spitz zulaufenden Fläche wäre ohnehin kaum möglich

Der gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB festgesetzte Bereich ist von den wirtschaftlichen Nutzungen sowie jeder Bebauung auszuschließen.

- Seite 36 -

Erhaltung, Brache

Hinweise:

Ein 2.450 qm großes Flächenstück der Brache im Südwesten des Planungsgebietes ist im Bestand zu erhalten.

Im Südostzipfel des Planungsgebietes, an die Gemarkungen Vehlefanze und Eichstädt grenzend, werden 2.450 qm der Brachfläche, die sich auf den landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Böden entwickelt hat, belassen.

Die gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB festgesetzte Fläche ist von den wirtschaftlichen Nutzungen sowie jeder Bebauung auszuschließen.

Der Bestand ist besonders während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu sichern. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 einzuhalten (*MUNR: Naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigung vom 09.05.1996, Nebenbestimmung c)*).

Erhaltung, Obstwiese

Hinweise:

Ein Teilabschnitt der Obstwiese im Nordwesten des Planungsgebietes von 2.250 qm Fläche ist im Bestand zu erhalten.

Ca. 2.250 qm der bestehenden extensiven Obstwiese nördlich des Bahnweges von gegenwärtig etwa 6735 qm Fläche werden im Bestand erhalten.

Die gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB festgesetzte Fläche ist von den wirtschaftlichen Nutzungen sowie jeder Bebauung auszuschließen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 einzuhalten (*MUNR: Naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigung vom 09.05.1996, Nebenbestimmung c)*).

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

(BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 89 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung))

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

1.1. Fassaden

Die Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen.

Als Fassadenelemente sind zulässig:

- 1. Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne,**
- 2. Fertigteilfassaden in hellen Nuancen erdiger Farbtöne,**
- 3. Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen.**

1.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30 % der Fassadenflächen nicht überschreiten.

Anmerkung:

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu den Werbeanlagen sollen ein ausgeglichenes optisches Siedlungsbild des Gebietes bewirken.

Dabei ist auf eine hervorstechende Material- und Farbverwendung zu verzichten. Grundsätzlich ist ein wenig auffälliger Gesamtcharakter einzelner Gebäude sowie des Straßen- und Siedlungsraumes angestrebt. Dies dient auch der besseren Einbindung der Gewerbeansiedlung in die freie Landschaft.

1.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Über 1,5 m Einfriedungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung mit Pflanzen der Pflanzliste, V. vorzusehen.

Mauern als Grundstücksgrenzungen sind unzulässig.

Beton- oder Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig.

Hinweis:

Bei der Begrünung der Einfriedungen sind sowohl Kletterpflanzen als auch Sträucher gleichermaßen geeignet.

Eine Begrünung ist bei Einfriedungshöhen unter 1,50 m ausdrücklich erwünscht.

Einfriedungen mit standortgerechten Hecken sind ausdrücklich erwünscht.

Anmerkung:

Die Festsetzungen dienen einer Vermeidung auffälliger und hervorstechender, städtebaulich fragwürdiger Gestaltungsprinzipien und -elemente.

1.4. Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien befestigt werden. Dabei muß erreicht sein, daß der Abflußbeiwert auf Stellplatzflächen gemäß DIN 1986 den Wert von 0,5 nicht überschreiten. Folgende Materialien eignen sich in diesem Zusammenhang für eine Befestigung dieser Flächen:

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

Anmerkung:

Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit einer weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet.

Hinweis:

Grundsätzlich gilt:

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 (1) BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 87 (1) 1. BbgBO und können gemäß § 87 (3) BbgBO als solche geahndet werden!

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Das 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);
- das 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;
- die 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);
- die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S. 58);
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (in Kraft seit 01.07.1994);
- die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 01.06.1994 (Amtsblatt für das Land Brandenburg, 5. Jahrgang Nr. 51; Potsdam, den 28.07.1994).

ALLGEMEINER TEIL

Der allgemeine Teil der Begründung zum Bebauungsplan gibt über die Begründung und Kommentierung von Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Erläuterungen zu den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Hinweise und Anregungen der verschiedenen Träger öffentlicher Belange sind in den allgemeinen Teil aufgenommen und erläutert.

I. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau " setzt sich zusammen aus:

- Einem zeichnerischen Planteil im Maßstab 1:2.000 mit baurechtlichen Festsetzungen und
- dem vorliegenden textlichen Planteil, der sog. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.

In der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Ein *Grünordnungsplan* zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ wurde unter Beteiligung zuständiger Träger öffentlicher Belang erstellt und in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ ist vom Rat der Gemeinde Bärenklau als Satzung zu beschließen; die vorliegende Begründung ist vom Rat der Gemeinde zu billigen.

Abweichend von der ersten Vorentwurfsfassung, bei der als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bärenklau vorgesehen war, wird nunmehr die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt (vgl. unter Kap. Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 1.)

Der Bebauungsplan erhält daher die Bezeichnung:

Amt Oberkrämer, Gemeinde Bärenklau: - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“.

Das Gewerbegebiet Bärenklau steht in funktionellem Zusammenhang zur Gewerbeansiedlung innerhalb der Gemeinde Vehlefanze, hier dem Bauvorhaben „Gewerbepark Vehlefanze“.

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ bildet eine gemeinsame Grenze mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ gründet sich auf den Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Bärenklau. Danach ist eine Fläche von ca. 16 ha als Gewerbegebiet vorzusehen.

Das vorliegende Planungsziel ist nach Mitteilung des Landkreises Oranienburg vom 06.04.1993 mit dem Kreisentwicklungsplan grundsätzlich vereinbar.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die folgenden Grundstücke innerhalb der Gemarkung Bärenklau:

Amt Oberkrämer
Gemeinde Bärenklau

lfd. Nr.	Flur	Flurstück
1	5	1
2	5	2
3	5	3
4	5	4/3
5	5	4/4
6	5	4/5
7	5	4/6
8	5	5/4
9	5	5/5
10	5	6
11	5	7/1
12	5	7/6
13	5	7/7
14	5	8/2
15	5	9
16	5	10
17	5	11
18	5	12/1
19	5	12/5
20	5	17/2

- Seite 43 -

Die Größe des Bebauungsplanes umschließt eine Gesamtfläche von ca. 16,21 ha.

Die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB) beträgt 0,80 ha.

Darüber hinaus wird eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist mit der Zweckbindung -
Autobahnerweiterungsfläche gem. § 9 (1) 10. BauGB von 2,10 ha festgesetzt.

Die Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Ent-
wicklung der Landschaft gem. § 9 (1) 25. BauGB betragen 4,20 ha.

Die verbleibende Baulandfläche beträgt 9,11 ha.

II. Lage des Plangebietes und Hintergrund der Gewerbeansiedlung

1. Räumliche Lage

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche liegt westlich der Gemeinde Bärenklau.

Nordwestlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich die Gemarkung Vehlefanzen.

Ein direkter räumlicher Zusammenhang des Planvorhabens zu den bestehenden Ortsansiedlungen von Bärenklau und Vehlefanzen besteht nicht.

Die Regionalbahnlinie Berlin - Kremmen zertrennt die Gemarkung Bärenklau. Während sich das „Gewerbegebiet Bärenklau“ südwestlich der Bahntrasse befindet, liegt die Ortsbebauung von Bärenklau in nordöstlicher Richtung

2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich folgender Verkehrsstrassen:

Im Süden befindet sich die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden begrenzt.

Im Westen entlang des „Gewerbeparks Vehlefanzen“ verläuft die Landesstraße L17, die hier über die Autobahnanschlußstelle Hennigsdorf unmittelbar an die BAB 10 angebunden ist.

Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft die Regionalbahn Berlin - Kremmen. Auch sie bildet eine Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus besteht im Osten die Ortsverbindungsstraße Vehlefanzen - Wendemark/ über Bärenklau.

Die Verkehrserschließung der Gemeinde Bärenklau besitzt durch die vorhandene Schienenanbindung der Regionalbahn mit dem Haltepunkt Bärenklau infrastrukturelle Möglichkeiten, die aus umwelt-, verkehrs- und raumordnungsplanerischer Sicht als günstig einzustufen sind.

Der Bahnhof befindet sich südlich der Autobahn BAB 10 (Berliner Ring).

3. Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben; eine geringfügige Neigung besteht, ausgehend von 50,95 bzw. 50,20 m über HN gelegenen Höhe, in im äußersten Südosten bzw. Südwesten nahe der Autobahn vornehmlich nordwestliche Richtung bis auf eine Geländehöhe von 46,22 m über HN.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein überwiegend offen geführter Graben, in dem sich oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser und Grundwasser aufnimmt. Im Bereich des südlichen Abschnittes ist der Graben teilweise verrohrt.

4. Vorhandene Flächennutzung/ Naturausstattung

Die Fläche stellt sich heute zum Teil als landwirtschaftliche Ackerbrachfläche dar.

Der überwiegende Anteil der Flächen wird von Frischwiesen bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes bestehen ferner Streuobstbestände in Form von Streuobstwiesen auf einer Fläche von ca. 9.300 qm.

Auf zwei größeren Parzellen findet sich eine Wohnbebauung mit Nebengebäuden in dorftypischer Nutzung.

5. Hintergrund der Gewerbeansiedlung

Im Zuge der Aufstellung des für gewerbliche und industrielle Zwecke bestimmten Bebauungsplanes in der Gemeinde Vehlefan, hier des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan", der in seiner Flächenausdehnung gegenüber dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau" deutlich überwiegt, wurden die zwischen Bahnlinie und Autobahn liegenden Flurstücke der Gemarkung Bärenklau in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen, da auf diesen "Restflächen" innerhalb der Gemeinde Bärenklau eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll.

Eine Ausweisung und Einbeziehung dieser Flächen für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ist aufgrund der räumlichen Lage nördlich der Autobahn und westlich der Regionalbahnlinie sowie vor dem Hintergrund der gewerblich-industriellen Ansiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan" sinnvoll.

Unter der Zielsetzung einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die räumliche Lage der Plangebietsfläche an der Grenze zum „Gewerbepark Vehlefan“ als Arrondierung des Siedlungsgefüges zu bewerten.

- Seite 46 -

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanf" erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Genehmigung Rechtskraft

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau", aber auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanf" kennzeichnen sich aufgrund der flurzertrennenden Bahntrasse vor allem durch den fehlenden räumlichen Zusammenhang zu den übrigen Flächen der Gemeinde Bärenklau.

Dieser Standort begünstigt daher die gemäß § 1 (5) 1. BauGB geforderten " ... allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung", da es bei einer möglichen Ansiedlung auch immissionsintensiverer Betriebe zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung innerhalb der vorwiegend dem Wohnen dienenden Ortschaft Bärenklau kommen würde.

Hinweis:

Es ist jedoch auch darauf hinzuweisen, daß eine allzu starke räumliche und funktionale Trennung von Wohn-, Arbeits- und Versorgungsfunktionen sowohl aus städtebaulicher als auch aus verkehrsplanerischer Sicht problembehaftet ist.

Im Sinne einer städtebaulich und verkehrsplanerisch erforderlichen Durchmischung bzw. räumlich auch fußläufig erreichbaren Zuordnung dieser Funktionen, ist eine kleinräumige und in ihrer Emissionswirkung einzuschränkende gewerbliche Nutzung auch im Bereich der bestehenden Ortslage von Bärenklau nicht auszuschließen bzw. bauleitplanerisch abzusichern.

Insbesondere ist diesbezüglich eine Verwendung vorhandener gewerblich nutzbarer Gebäude und arrondierbarer Grundstücke innerhalb der Ortslage von Bärenklau anzustreben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit industrieller bzw. gewerblicher Art der baulichen Nutzung beschränkte sich im Vorentwurf auf die Plangebietsflächen innerhalb der Gemeinde Vehlefanf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Gemeinde Bärenklau war seinerzeit ein Dorfgebiet (MD) als Art der baulichen Nutzung vorgesehen.

Im Zuge weitergehender Planungsüberlegungen und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich die Notwendigkeit zu einer Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Es ist nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau" eine vorwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen.

In der Region ist eine gewerbliche Schwerpunktbildung politisch grundsätzlich erwünscht, da im Großraum Berlin durch die Wiedervereinigung ein enormer Bedarf an Siedlungsflächen entstanden ist.

- Seite 47 -

Einerseits kommt es durch den Bedeutungsgewinn des Ballungszentrums Berlin zu einer grundsätzlichen Ausdehnung der Bautätigkeit, wobei eine deutliche Tendenz zur Flächeninanspruchnahme für Wohn- und gewerbliche Nutzungen im Umland von Berlin zu verzeichnen ist.

Diese Entwicklung zur Verlagerung von Wohn- und Gewerbestandorten in die Region verstärkt sich um so mehr, als es andererseits hier im Zuge einer Aufwertung von Berlin zu einer Verstärkung der Dienstleistungsfunktionen kommt. Diese Funktionen konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf das Zentrum von Berlin, so daß gewerbliche Nutzungen, aber auch Wohnnutzungen zusehends in die Randlagen der Großstadt verdrängt werden.

Die beabsichtigte Baugebietsausweisung in der Gemeinde Bärenklau ist vor dem Hintergrund dieser Abwanderungs- und Verlagerungstendenzen gewerblicher und industrieller Produktionszweige in die ländlichen Umlandbereiche von Berlin und Oranienburg zu sehen.

Neben der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung "Gewerbegebiet Bärenklau" befinden sich im Amt Oberkrämer weitere Bebauungspläne, sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnnutzungen im Aufstellungsverfahren bzw. sind bereits genehmigt.

Die Abwanderungstendenzen aus Berlin lassen sich in Bärenklau auch am Zustrom der Wohnbevölkerung erkennen. In der Gemeinde Bärenklau, wie im Amt Oberkrämer an sich, erfolgen derzeit umfangreiche Wohngebietsausweisungen.

Hinweis:

Eine durch Gewerbeansiedlungen beabsichtigte Durchmischung von Wohnfunktionen und Arbeitsplatzangeboten ist aus raumordnungsplanerischer Sicht prinzipiell sinnvoll.

Wesentlich ist jedoch, daß die anzusiedelnden Betriebe zur Deckung des örtlichen Arbeitsplatzbedarfes beitragen werden. Entsprechend der örtlichen Arbeitnehmerstruktur sollten daher vor allem Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die der Arbeitsplatznachfrage im Raum gerecht werden.

Andernfalls würden die negativen Folgen gewerblicher Ansiedlungen überwiegen, beispielsweise durch eine deutliche Zunahme des kraftfahrzeuggebundenen Berufspendleraufkommens mit entsprechend nachteiligen Umweltwirkungen.

- Seite 48 -

Durch die vorhandene Schienenanbindung nach Berlin und Oranienburg mit dem Haltepunkt Bärenklau besitzt die Infrastruktur vergleichsweise günstige Voraussetzungen für eine umweltschonende Verkehrserschließung. Die Förderung des Schienenverkehrs auf der Regionalbahnlinie Berlin - Kremmen ist gerade im Hinblick auf die beabsichtigte Gewerbeansiedlung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Vehlfaß“ von besonderer Bedeutung.

In relativer Nähe befindet sich ferner die Autobahn (BAB 10) mit einem Anschlußknoten über die Landesstraße L 17 zum „Gewerbepark Vehlfaß“.

III. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Recht der Bauleitplanung entwickelte sich historisch aus dem Prinzip der Gefahrenabwehr, der erstmals einige Verordnungen zu Beginn des Jahrhunderts Rechnung trugen.

In den 70er Jahren erfolgte eine Erweiterung des planungsrechtlichen Instrumentariums.

Fortan besteht die Möglichkeit der positiven Lenkung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, wobei sich der Begriff "Städtebau" im Sinne des Bauplanungsrechtes für das gesamte Gemeindegebiet anwenden läßt.

Die gemäß § 9 (8) BauGB geforderte Darstellung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes findet ihren Niederschlag u. a. im Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

V. „Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes " bei der Kommentierung (Hinweise und Anmerkungen) der getroffenen Festsetzungen.

Die gemäß § 8 BauGB rechtsverbindlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sind eine Ausfüllung der in § 1 (5) 1. bis 9. BauGB vorgegebenen Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, so auch Bebauungsplänen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (5) 1. BauGB)

Anmerkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“, das sich in räumlicher Nähe zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ befindet, erfolgt in räumlicher Distanz zu den Wohnlagen von Vehlefan und Bärenklau. Störungen, die sich aus der gewerblichen Nutzung ergeben könnten, sind daher für die örtliche Ansiedlung nicht zu befürchten.

Dem Anspruch zur Beachtung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Sicherheit der Wohnbevölkerung in Vehlefan und Bärenklau dienen insbesondere die unter Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes,

Pkt. 1. (Art der baulichen Nutzung), unter Punkt 2. (Maß der baulichen Nutzung) und unter Punkt 11. getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (5) 2. BauGB);

Anmerkung:

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann und soll kaum den unter Punkt 2. genannten Aufgaben und Grundsätzen dienen.

Durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ wird eine positiv zu bewertende Beschäftigungszunahme im Raum eintreten. Mittelfristig wird gegebenenfalls die Notwendigkeit bestehen - unter der Zielsetzung eine räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten zu etablieren - eine Ausdehnung der Wohnsiedlungsbebauung im Amt Oberkrämer, insbesondere in Bärenklau durchzuführen.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 (5) 3. BauGB)

Anmerkung:

Die Ausweisung des „Gewerbegebietes Bärenklau“ kann aufgrund der eingegrenzten Gebietsstruktur, das heißt der zulässigen Art der baulichen Nutzung, nur eine eingeschränkte Befriedigung der oben genannten Bedürfnisse, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bewirken..

Eine umfassende Gewährleistung dieser Belange ist nur auf der Ebene der Gemeinde bzw. des Amtes Oberkrämer gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ dient an erster Stelle der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit der Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Arbeitsplatzsicherung wiederum schafft Voraussetzungen für die Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse.

Da bestimmte Bedürfnisse weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ noch mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ befriedigt werden können, treten Siedlungsräume höherer Zentralität an deren Stelle.

Die unter Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 1. (Art der baulichen Nutzung) getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungen bieten einen der Gebietsstruktur angepaßten Rahmen auch zur Ansiedlung sozialer und kultureller Einrichtungen.

4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes (§ 1 (5) 4. BauGB)

Anmerkung:

Der dargestellte Zusammenhang erfordert die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Hintergrund, vor dem sich die aktuelle Inanspruchnahme von freier Landschaft zu gewerblichen Zwecken vollzieht, liegt in der jüngeren gesamtdeutschen Geschichte begründet.

Infolge der Wiedervereinigung der Bundesrepublik Deutschland (alt) und der Deutschen Demokratischen Republik, wurde das System der DDR an die bundesdeutschen Bedingungen angepaßt.

Gegenüber den alten Bundesländern besteht in den neuen Ländern ein "Nachholbedarf" hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung.

Dieser Tatbestand äußert sich in einem bislang kaum rückläufigen Bedarf an Bauland für gewerbliche Zwecke, insbesondere in den neuen Bundesländern.

Im Großraum von Berlin besteht ferner ein deutlicher Trend zur Verlagerung und Expansion gewerblicher Nutzungen in das ländliche Umland.

Dieser Trend bestimmt auch den Fortgang der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Bärenklau.

Er kommt durch den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau", der auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefan" der Gemeinde Vehlefan zu sehen ist, zum Ausdruck.

Der Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes dienen u. a. die unter Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 2. (Maß der baulichen Nutzung), unter Punkt 3. (Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche) und unter Punkt 11. getroffenen Festsetzungen.

- Seite 52 -

Einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen außerdem die unter dem Kapitel: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen Festsetzungen.

5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung (§ 1 (5) 5. BauGB)

Anmerkung:

Aspekte des Denkmalschutzes werden hinweisend berücksichtigt.

6. die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 (5) 6. BauGB)

Anmerkungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ sind entsprechend der unter Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 1. (Art der baulichen Nutzung) getroffenen Festsetzungen "Anlagen für kirchliche ... Zwecke" nicht zulässig. Ein entsprechender Bedarf ist in der Gemeinde Bärenklau zur Zeit und voraussichtlich auch künftig nicht gegeben. Zudem befindet sich die Ausweisungsfläche außerhalb des eigentlichen Ortskernes und ist so weder von ihrer Lage her noch mit Blick auf das Ortsbild für die Bebauung mit kirchlichen Anlagen geeignet.

Eine Beeinträchtigung von bestehenden kirchlichen Anlagen ist durch das Bauvorhaben nicht gegeben.

7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima (§ 1 (5) 7. BauGB)

Anmerkungen:

Den unter § 1 (5) 7. BauGB getroffenen Belangen dienen die unter Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 11. (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) getroffenen Festsetzungen.

Belange des Wassers und des Bodenschutzes werden im vorliegenden Kapitel berücksichtigt.

8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (5) 8. BauGB)

Anmerkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ dient aufgrund der festgesetzten Gebietsstruktur, d. h. seiner Art der baulichen Nutzung in erster den Belangen der Wirtschaft.

Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung und Abfallentsorgung sowie der Abwasserbeseitigung finden im vorliegenden Bebauungsplan, entsprechend der von den jeweiligen Trägern öffentlicher Belange gegebenen Anregungen und Hinweise, in Form von Festsetzungen, Hinweisen und Anmerkungen Berücksichtigung

9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 (5) 9. BauGB)

Anmerkung:

Die genannten Belange finden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung, sofern von den am Bauleitplanverfahren beteiligten jeweiligen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise gegeben wurden.

IV. Erläuterungen zur Gestaltung und Erschließung des Planungsgebietes, Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

1. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3. BauGB)

Anmerkungen:

Auf Planvorschläge für künftige Flurstücksgrenzen wurde verzichtet, da dieses den beabsichtigten gewerblichen Nutzungen entgegensteht. Die katastermäßige Neustrukturierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Umlegung.

Ein Mindest- bzw. Höchstmaß der Grundstücksgrößen wird nicht festgesetzt, da dieses ebenfalls den beabsichtigten Nutzungen entgegenlaufen würde.

2. Verkehrserschließung

2.1. Bahnanschluß

Anmerkung:

Das Plangebiet grenzt an die im Nordosten verlaufende Regionalbahnlinie Berlin - Kremmen.

Hinweise:

Die vorhandenen Schienenwege der DB AG genießen Bestandsschutz. Die DB AG wird keine Immissionsschutzmaßnahmen durchführen. Entsprechende Erschütterungs- und Lärmvorsorgemaßnahmen sind durch den jeweiligen Baulastträger zu treffen.

Bei allen im Näherungsbereich der DB AG durchzuführenden Bauarbeiten einschließlich der Begrünungsarbeiten ist zu beachten, daß die Sicherheit des Bahnbetriebes und der Gleisanlagen in keinsten Weise gefährdet wird.

Hinweis:

In einem Abstand von 20,0 m, gemessen von der äußeren Achse des Gleises der Bahnlinie Berlin - Kremmen, ist jegliche Bebauung, auch der Bau von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Anmerkungen:

Im Zuge des Aufbaus eines Regionalbahnnetzes im Land Brandenburg soll die Kremmener Bahn zum Regionalexpreß ausgebaut werden, um somit eine leistungsfähige Anbindung des Raumes Neuruppin/ Kremmen an den Großraum Berlin/ Potsdam zu erreichen.

Ausgehend von der vorhandenen Regionalbahnlinie Berlin - Kremmen ist eine Anbindung des „Gewerbeparkes Vehlefanze“ innerhalb der Gemeinde Vehlefanze vorgesehen. Dieser geplante Anschluß an die Bahnlinie beschränkt sich jedoch zunächst auf die ausgewiesenen Industriegebietsflächen (GI) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“.

Im Geltungsbereich des „Gewerbegebietes Bärenklau“ wird, aufgrund der zu erwartenden Nutzung des Gebietes, mit einem geringeren Bedarf an Transport-, insbesondere Massenguttransportleistungen gerechnet und mittelfristig kein Bahnanschluß für erforderlich angesehen.

Hinweise:

Bei Bedarf ist ein Ausbau des Bahnanschlusses ausgehend vom Industriegebiet (GI) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“, über das Gewerbegebiet (GE) im Geltungsbereich des „Gewerbeparkes Vehlefanze“, bis in den Geltungsbereich des „Gewerbegebietes Bärenklau“ prinzipiell denkbar.

Der Trassenverlauf müßte jeweils außerhalb der Baugrenze, sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“, als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“, angelegt werden. Eine mit Fahrrechten zu belastenden Fläche gemäß § 9 (1) 21. und (6) BauGB wird aber nicht festgesetzt, da bei Bedarf ausreichende nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung stehen würde.

2.2. Straßengestaltung (Planungsvorschlag)

Anmerkung:

Die Straße wird in einer in einer Gesamtbreite von 11,0 m als Planungsvorschlag wie folgt ausgebaut:

Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 5,50 m begrenzt.

- Seite 56 -

Ein 2,50 m breiter kombinierter Rad-/ Gehweg wird durch einen 2,0 m breiten, zur Fahrbahn vorgelagerten Grünstreifen begleitet. Dieser kann bei Bedarf auch als kombinierter Grün-, Parkstreifen ausgebaut werden.

Beiderseits schließt der Straßenraum durch einen 0,50 m breiten unbefestigten Randstreifen zu den Baugrundstücken hin ab.

Hinweise:

Verbindlich sind lediglich die dargestellten Straßenbegrenzungslinien (s. oben, Festsetzung).

Die Ausgestaltung der Erschließungsstraßen entspricht den Empfehlungen der EAE '85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985).

Der Ausbauquerschnitt der Straßen ermöglicht den Begegnungsverkehr von Lkw/ Pkw bei Tempo 50 km/h bzw. ein Sichbegegnen von Lkw/ Lkw bei Tempi < 40 km/h. Eine ordnungsgemäße Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes wird so gewährleistet.

Hinweis:

Für die verkehrliche Erschließung sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO '86) zu berücksichtigen.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sind die 2,0 m breiten kombinierten Grün- bzw. Parkstreifen mit wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien zu versehen.

Im Sinne grünordnungsplanerischer Zielsetzungen werden unversiegelte Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche begrünt (s. Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 11.).

Hinweis:

Die Parkstreifen können mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien befestigt werden (s. Festsetzungen unter Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 11.).

Grundstücksein- und -zufahrten sollten minimiert und gegebenenfalls zusammengefaßt werden.

Das heißt, daß die Einfahrten nach Möglichkeit in Höhe der Grenzen zweier beieinanderliegender Grundstücke erstellt werden sollten.

2.3. Autobahnanbindung/ -erweiterung

Hinweise:

Aus der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn - BAB 10 ergeben sich einzuhaltende Erfordernisse, die jede Beeinträchtigung des Straßenverkehrs ausschließen sollen.

- Das Brandenburgische Autobahnamt Stolpe weist darauf hin, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Einhaltung der Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung vom 19.04.1994 (BGBl I, S. 854 ff.) erforderlich ist.
- Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen ist zustimmungspflichtig.
- Von den Flächen künftiger Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 10 gefährden.
- Veranlasser von weiteren Planungen haben zu beachten, daß die BAB 10 bereits über zwei Jahrzehnte existiert. Sie haben diesem Umstand bei Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Spätere Forderungen an die Straßenbauverwaltung können nicht geltendgemacht werden.
- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 10 ansprechen sollen, sind gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz unzulässig. Ausnahmen, eine blendfreie Gestaltung vorausgesetzt, bedürfen gemäß § 9 (8) Bundesfernstraßengesetz in jedem Einzelfall der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Hinweis:

Für die mögliche Verbreiterung der Bundesautobahn, hierzu ist ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren erforderlich, ist im Süden des Planungsgebietes ein 20,0 m breiter Geländestreifen als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) 10. und (6) BauGB festgesetzt.

Anmerkung:

Im Zuge einer Erweiterung der BAB oder der Bahntrasse werden die Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV) auf Werte von 69 dB (A) am Tage und 59 dB (A) in der Nacht begrenzt. Werden diese

Werte überschritten, sind seitens des jeweiligen Planungsträgers Maßnahmen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung unerlässlich.

2.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Anmerkung:

Der Ort Bärenklau wird durch die Buslinien der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH, Rungestraße 8, 16515 Oranienburg angefahren.

Hinweis:

Im Zuge einer geplanten gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte die Ausgestaltung der Linien und die Fahrplangestaltung den neuen Erfordernissen angepaßt werden, da eine Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr unabdingbar erscheint.

3. Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 13. und 14. BauGB)

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) 1. BauNVO Anwendung findet.

Hinweis:

Leitungen sind von einer Überbauung grundsätzlich auszunehmen.

Der Betrieb außerhalb von Verkehrsflächen gelegener Leitungen ist zu gewährleisten. Entsprechendes gilt für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Bereich von Verkehrsflächen.

3.1. Abwasserbehandlung

Hinweis:

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Abwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und mittels einer Pumpstation in das Kanalisationsnetz der Gemeinde Bärenklau befördert.

Die Abwassersammler der Gemeinde Bärenklau sind an eine Kläranlage mit biologischer Reinigungsstufe angeschlossen.

Hinweis:

Die Führung der Abwassersammelleitungen soll in den Verkehrsflächen erfolgen. Eine zeichnerische Darstellung der künftigen Leitungstrassen ist daher im Bebauungsplanes nicht vorgenommen worden.

Die Festsetzung von Flächen, die gemäß § 9 (1) 21. BauGB mit Leitungsrechten zu belasten sind, ist im Fall der Abwasserleitungen daher ebenfalls nicht erforderlich.

Anmerkung:

Abwasserleitungen und -anlagen der PWA GmbH (Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlungs- GmbH - Versorgungsbereich Falkensee, Postfach 15, 14601 Falkensee, hier vertreten durch die Havelländische Wasser GmbH und Co. KG, Postfach 601654, 14416 Potsdam) bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

3.2. Niederschlagswasser von Straßen

Anmerkung:

Regenwasser von Straßen wird gesammelt und in den vorhandenen Gräben, der das Bebauungsplangebiet durchkreuzt, geleitet.

Die Notwendigkeit einer zentrale Behandlung des Niederschlagswassers vor seiner Einleitung in den Graben, bspw. in einem Absetzteich mit Ölsperre und einem bepflanzten, durchströmten Bodenfiltern, ist zu prüfen (Einleitungsgenehmigung des Landrates) und gegebenenfalls vorzunehmen.

Der Grabenlauf wird in seiner gesamter Breite als Wasserfläche nach § 9 (1) 16. BauGB ausgewiesen (s. planzeichnerische Festsetzungen).

Darüber hinaus wird der Grabenlauf einschließlich beidseitig zugeordneter Schutzstreifen in einer Breite von ca. 25,0 m als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB ausgewiesen (s. Kapitel: Begründung der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pkt. 11.).

3.3. Wasserversorgung

Anmerkung:

Die Wasserversorgung wird über das örtliche Trinkwassernetz erfolgen.

Träger der Trinkwasserversorgung ist die Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (PWA), hier vertreten durch die Havelländische Wasser GmbH und Co. KG (HWG), Postfach 601654, 14416 Potsdam.

Hinweis:

Die Anschlußmöglichkeiten des Plangebietes und weitere Bedingungen einer geordneten Wasserversorgung sind im Zuge der zukünftigen Bauausführung mit der PWA abzustimmen.

Anzustreben ist der Bau einer Ringleitung, um einen Austausch des Wassers zu gewährleisten.

Hinweis:

An das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im von außerhalb im Nordwesten und Nordosten eine Wasserversorgungsleitung St NW 200, deren Bestand zu sichern ist.

3.4. Brandschutz

Hinweis:

Der Brandschutz von 1600 l/min Löschwasser ist durch das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde zu gewährleisten.

Die allgemeingültigen brandschutztechnischen Grundsätze sind zu berücksichtigen. In diesem Sinne sind folgende Regelungen zu beachten, die im Zuge der geplanten Erschließung des Baugebietes zur Anwendung kommen:

- Die Löschwassermenge ist entsprechend des Brandschutzgesetzes des Landes Brandenburg vom 14.05.1991 unter Berücksichtigung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz/ Löschwasser, Arbeitsblatt 405, zu gewährleisten.
- Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 96 cbm/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.
- Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen untereinander darf 120,0 m nicht überschreiten; die der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300,0 m nicht überschreiten.
- Für die Feuerwehren sind Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen auf der Grundlage des § 5 Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) zu erstellen.
- Die Zufahrtsmöglichkeiten von Verkehrsflächen sind durch Absenkung der Bordsteine deutlich zu machen.

- Seite 62 -

- Der § 17 (4) BbgBO fordert für jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoß mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege.

Führt der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr, so ist das nur bis zur Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen bis maximal 8,0 m Höhe möglich.

Das bedeutet, daß Nutzungseinheiten, die diesen Rettungsweg benötigen, nur genehmigt werden können, die die vorgenannte Forderung erfüllen.

Eine Rettung aus größerer Höhe ist nur mit einer Kraftdrehleiter der Feuerwehr (DL 23/30) möglich, mit der die Freiwilligen Feuerwehren in der Regel nicht ausgerüstet sind.

3.5. Energieversorgung

Anmerkung:

Die Stromversorgung wird durch die Märkische Energieversorgungs AG (MEVAG), Postfach 100169, 14601 Neuruppin gewährleistet. Eine Beteiligung der MEVAG wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen.

Hinweis:

Die Verlegung von MS- und NS- Kabeln sollte möglichst im öffentlichen Gelände erfolgen. Werden hierfür keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze/ Zäune entsprechende Freistreifen zu erhalten. Energieversorgungsanlagen dürfen nicht überbaut werden. Bei Bedarf sind Umlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit der MEVAG abzustimmen.

Für notwendige Trafostationen werden Grundstücksflächen von 6,0 m x 6,0 m benötigt.

Die Lage der Versorgungseinrichtungen ist rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen bei dem Meisterbereich Elt.-Verteilung, Hennigsdorf, Telefon (03302) 88 74 200 zu erfragen.

Hinweis:

Für die Erschließung werden durch die MEVAG Baukostenzuschüsse auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und entsprechende Anschlußkosten berechnet. Dazu sind weitere Einzelheiten mit Herr Waclawczyk (Abteilung N-EA), Tel. (03322) 280 221 abzustimmen. Die geplanten Vorhaben sind rechtzeitig, spätestens ein Jahr vor Baubeginn anzumelden.

3.6. Gasversorgung

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Gashochdruckleitung der EMB (Erdgas Mark Brandenburg, Glasmeisterstraße 14 - 22, 14482 Potsdam) berührt.

Hinweise:

Versorgungsanlagen der Erdgas Mark Brandenburg sind von einer Überbauung grundsätzlich auszunehmen.

Da die Planunterlagen über den Trassenverlauf nicht nach den geltenden technischen Normen angefertigt wurden, ist im Näherungsbereich der Leitungstrasse äußerste Vorsicht geboten.

Eine graphische Darstellung der Leitungstrasse erfolgte im zeichnerischen Planteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ nicht, da seitens der EMB keine geometrisch genauen Angaben sowie keine Vollständigkeit der Leitungen getroffen werden können.

Hinweis:

Um die Beschädigung möglicher Gasleitung zu verhindern, ist folgendes zu beachten:

- Vor Baubeginn ist grundsätzlich eine Vororteinweisung durch die Erdgas Mark Brandenburg erforderlich.
- Im Bereich der Gasleitung ist Handschachtung gefordert.
- Bei Kreuzungen und Parallelverlegungen von Kabeln, Wasserleitungen, Kanalisation und dergleichen mit Gasleitungen und Kabeln der EMB sind die Hinweise bzw. Richtlinien der EMB zu beachten.

Hinweis:

Im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke ist zu prüfen, ob Investoren einen Gasanschluß wünschen. In diesem Fall werden durch die Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Postfach 900142, 14437 Potsdam die notwendigen Maßnahmen einer Erschließung durchgeführt.

Der Anschluß des Plangebietes an die Erdgasversorgung sollte aus Gründen der umweltschonenden Energieverwendung gefördert werden.

3.7. Fernmeldeversorgung

Anmerkung:

Durch die Deutsche Telekom / Direktion Potsdam, Am Kanal 14 - 16, 14467 Potsdam werden die Fernmeldeanschlüsse erstellt.

Im Plangebiet bestehen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost.

Durch die Baumaßnahme könnte es erforderlich werden, daß die vorhandenen Fernmeldeeinrichtungen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Der Bauträger wird gebeten, sich mindestens 12 Monate vor Beginn der Maßnahme mit dem zuständigen Fernmeldeamt Potsdam - Dienststelle Pl L 9, Tel (0331) 8656190 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Anmerkung:

Bei der Realisierung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Deutschen Bundespost nicht zu erwarten.

Hinweis:

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes, d. h. der Durchführung der Erschließung des Plangebietes ist eine Beteiligung des Fernmeldeamtes Potsdam mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich zu beantragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau ist erforderlich, daß Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Potsdam - Dienststelle PIL 4, Tel. (0331) 8656140, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3.8. Abfallentsorgung

Hinweis:

Die Abfallentsorgung ist entsprechend der Vorgaben des Landesabfallvorschlagesgesetzes des Landes Brandenburg vom 20.01.1992 zu organisieren.

Anmerkung:

Die Abfallentsorgung wird durch die AWU Oranienburg GmbH durchgeführt.

Hinweis:

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine weitergehende Abstimmung mit der AWU, Postfach 27, 16727 Velten erforderlich. Diese Abstimmung ist von den Gewerberaumnutzern durchzuführen.

Die Sammlung von Abfällen hat auf den Grundstücken zu erfolgen.

Baurestmassen

Hinweise:

Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert am 13.08.1993, zu organisieren und durchzuführen.

Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung oder sonstigen Entsorgung zuzuführen.

Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß § 8 Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberwV) vorliegt.

- Seite 66 -

Die zuständige Behörde zur Erfüllung der Anzeigepflicht im Sinne von § 8 (3) AbfRestÜberwV ist das Landesumweltamt Brandenburg.

Der Abfallerzeuger hat sich vor der Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, daß der Abfallbeförderer eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern von Abfällen gemäß § 12 AbfG besitzt.

3.9. Altlasten/ Boden- und Gewässerschutz

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes, Michendorfer Chaussee 114, 14473 Potsdam keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Hinweis:

Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

Bodenschutz

Hinweis:

Zum Schutz des Bodens sind folgende Festsetzungen zu beachten:

1. Ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden ist durch die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen bzw. durch den Rückbau bereits versiegelter und die Rekultivierung von aufgelassenen Verkehrsflächen geboten.
2. Der Nachweis bisheriger und die Einschätzung künftiger möglicher Bodenkontaminanten und -kontaminationen sowie eine gegebenenfalls notwendige Einleitung von Maßnahmen zur Beseitigung, Minderung und/oder Abwendung von Bodenbelastungen und -schädigungen ist durchzuführen.
3. Ein sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen ist vorgeschrieben.
4. Für die Beurteilung von Bodenbelastungen sind die Prüfwerte der Kategorie I b der Brandenburger Liste Teil 1 (Prüfwerte zur Sanierung kontaminierter Standorte) heranzuziehen. Umfang und Bela-

- Seite 67 -

stung sowie der Verbleib von bautechnisch bedingtem Aushub bzw. bei Auftrag von Fremdboden sind anzugeben.

5. Der Schutz des Mutter- bzw. Oberbodens bei Bauarbeiten ist zu gewährleisten.
6. Der Schutz des Bodens vor Erosionen sowie Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase sicherzustellen.

Gewässerschutz

Hinweis:

Zum Schutz des Grundwassers und oberirdischer Gewässer sind folgende Regelungen zu beachten:

- Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen, daß Wasserschadstoffe nicht versickern oder abfließen können. Entsprechendes gilt für die weitere bauliche bzw. gewerbliche Nutzung des Gebietes.
- Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und der entsprechenden Landeswassergesetze sind grundsätzlich anzuwenden.

4. Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
(§ 9 (1) 24. BauGB)

4.1. Umwelt- und ressourcenschonende Energieverwendung und Bauweise

Hinweise:

Im Sinne einer energiesparenden und umweltschonenden Bauweise und Wärmebedarfsdeckung bei den Gebäuden sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zur Wärmebedarfsdeckung der Gebäude sind ausschließlich Techniken anzuwenden, die zur Reduzierung der Abgas-Immissionen, d. h. zur Minderung des Treibhauseffektes beitragen. Dabei ist der aktuelle "Stand der Technik" maßgeblich.
- Die aktuellen Forderungen zum energiesparenden Wärmeschutz bei neu zu errichtenden Gebäuden sind auch unter Einbeziehung passiver Anwendungsmöglichkeiten z. B. bei der Fassadengestaltung (z.B. Fassadenbegrünung) zu beachten.
- Gemäß § 8 (2) Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) ist eine Verwendung elektrischer Direktheizungen bzw. Nachtstromspeicherheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 2 kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit bei Neuanschlüssen unzulässig.
- Im Sinne einer die Umwelt und den Naturhaushalt schonenden Bauweise ist die sparsame Verwendung und umweltschonende Anwendung von Energie- und Materialrohstoffen auch bei Baustoffen und Bauteilen ausdrücklich erwünscht und entsprechend anzuwenden.
- Der Bau von Niedrigenergiehäusern sowie die Nutzung alternativer Energien wie Solaranlagen, d. h. Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen ist gestattet und ausdrücklich erwünscht.
- Gegenüber anderen fossilen Energieträgern ist einer Erdgas-betriebenen Heizungsanlage mit Brennwerttechnik der Vorrang einzuräumen.
- Die Nutzung anderer alternativer, umweltschonender Energiequellen ist innerhalb des rechtlichen Rahmens ausdrücklich gestattet bzw. erwünscht.
- Grundsätzlich ist der aktuelle "Stand der Technik" maßgeblich, da eine Weiterentwicklung der Techniken zur Wärmebedarfsdeckung von Gebäuden berücksichtigt werden muß.

Hinweis:

Im Zuge der Veräußerung von Bauflächen sollte durch den Verwertungsausschuß die Erarbeitung eines Energiekonzeptes in Auftrag gegeben werden, wobei dieses Gutachten Aussagen über die sinnvolle Zuordnung verschiedener Gewerbebetriebe liefern könnte, um z. B. Abwärme zu nutzen. Der räumlich-funktionelle Zusammenhang zwischen dem „Gewerbegebiet Bärenklau“ und dem „Gewerbepark Vehl-fanz“ ist dabei zu berücksichtigen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) 20. und 5. BauGB)

Anmerkung:

Der Notwendigkeit einer stärkeren Beachtung umweltplanerischer Aspekte entspricht das BauGB in § 1 (5) 7..

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne "die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen".

Hinzu kam mit der Novellierung des BBauG die ausdrückliche Betonung der Verpflichtung zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Hinweis:

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll nur in dem notwendigen Umfang erfolgen, das heißt, sich am tatsächlichen Bedarf orientieren.

In diesem Zusammenhang sollte der tatsächliche Flächenbedarf durch die Gemeindevertretung realistisch eingeschätzt werden.

Anmerkung:

Diese Forderung wird in besonderem Maße vom Amt für Agrarordnung Brieselang vertreten.

Hinweis:

Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, d. h. einer geordneten Verwertung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dient die Anordnung eines Baugebotes gemäß § 176 BauGB. Danach ist der Grundstückseigentümer zu verpflichten, sein Grundstück nach Erwerb innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Eine Frist von drei Jahren sollte dabei nicht überschritten werden.

Hinweis:

Um den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen und Nutzungsstrukturen an der jeweiligen Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke auszurichten und die Erhaltung der bestehenden Nut-

- Seite 71 -

zungsstrukturen möglichst bis zu einer tatsächlich Bebauung zu gewährleisten, sind folgende Regelungen zu beachten:

1. Dauerkulturen, die auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen, und auf diesen Flächen vorhandene kulturtechnische Anlagen sind zu entschädigen. Ostdeutsche Besonderheiten, daß für Boden und Nutzungen sowie bauliche Anlagen getrenntes Eigentum vorliegen können, sind zu berücksichtigen.
2. Der Rückbau kulturtechnischer Anlagen muß so erfolgen, daß auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Anlagen gewährleistet bleibt.

Anmerkung:

Werden durch zusätzliche Ersatzmaßnahmen (für Eingriffe in Natur und Landschaft) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, so erhebt das Amt für Agrarordnung Brieselang den Anspruch auf erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Da landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Bebauungsplanes durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht betroffen sind, erfolgte keine weitere Beteiligung des Amtes für Agrarordnung Brieselang.

Anmerkung:

Die Festsetzungen von Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (im Sinne von § 9 (1) 20. und 25. BauGB) haben einerseits städtebauliche Bedeutung, tragen andererseits gleichfalls dazu bei, die ökologischen Folgen der im Zuge der Baugebietsausweisung zu erwartenden nachteiligen Veränderungen auszugleichen.

Neben der Verbesserung bzw. Wahrung der ökologischen Funktionen im Siedlungsraum, gemäß § 1 (5) 7. BauGB, dienen grünordnungsplanerische Zielsetzungen gleichfalls:

- Einer städtebaulichen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes gemäß § 1 (5) 1. BauGB,
- einer Unterstützung bei der Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse nach § 1 (5) 3. BauGB,
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 (5) 4. BauGB.

- Seite 72 -

Hinzu treten weitere positive Wirkungen grünordnungsplanerischer Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie der Versorgung mit Energie und Wasser (vgl. § 1 (5) 8. BauGB), wie z. B. Energieeinsparung durch bauphysikalisch sinnvolle Wärmedämmung, durch Wand- und Dachbegrünungen und Windschutzpflanzungen.

6. Denkmalpflege

Anmerkung:

Die innerhalb der Ortslage befindlichen Bau- und Bodendenkmale werden durch die beabsichtigten Ausweisungen eines Gewerbegebietes nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.. Bodendenkmale werden nicht vermutet.

Hinweis:

Da bei bevorstehenden Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden könnten, ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen folgender Wortlaut des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 in den Bauschein aufzunehmen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerke, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel, Tel. (03301) 811623 anzuzeigen (§ 19 (1) und (2) DSchG Bb).
2. Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 (3) DSchG Bb).
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 (4) und § 20 DSchG Bb).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Anmerkung:

Weitere Verhaltensvorschriften ergeben sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.1991.

7. Sonstige Hinweise und Belange beteiligter Planungsträger

Anmerkungen:

Folgende Belange am Bauleitplanverfahren beteiligter Träger öffentlicher Belange sind von der Planung nicht berührt:

Seitens des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen sowie des Arbeitsamtes Neuruppin bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Von der Planung sind keine meteorologischen Anlagen des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt Potsdam betroffen.

Forstliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg besitzt im Plangebiet keine Anlagen und Leitungen; gleichfalls sind keine Maßnahmen geplant.

Hinweis:

Im Zuge einer Realisierung des Bebauungsplanes sind Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054, Abschnitt 3 erforderlich und durchzuführen.

Anmerkungen:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereiches eines Zivilflugplatzes im Zuständigkeitsbereich des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau. Belange der zivilen Luftfahrt werden daher aus luftrechtlicher Sicht durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Belange der Oberfinanzdirektion Cottbus werden durch die Planung nicht berührt.

Gleichfalls werden Belange der Bundeswehr durch die Planung nicht berührt.

Belange des Bundesgrenzschutzes sind ebenfalls nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Belange des Oberbergamtes des Landes Brandenburg sowie des Bergamtes Rüdersdorf nicht betroffen.

- Seite 75 -

Ansprüche des Grundstücks- und Vermögensamtes Brandenburg sind derzeit nicht bekannt.

Angemerkt wurde folgender Wortlaut, der als Hinweis Aufnahme in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ findet:

Hinweis:

Sollten sich im Laufe der weiteren Planung liegenschaftsrechtliche Anhaltspunkte über Ansprüche des Landes Brandenburg oder Grundstückseigentum zugunsten des Landes Brandenburg bekannt werden, ist dieses dem Grundstücks- und Vermögensamt Brandenburg, Grillendamm 118, 14776 Brandenburg an der Havel mitzuteilen.

Hinweis:

Sollte eine Überprüfung der Flurstücke auf vermögensrechtliche Ansprüche und Erteilung von Negativattesten gemäß Vermögensgesetz gewünscht sein, so ist dieses schriftlich unter Beifügung der Grundbuchauszüge rückwirkend bis 1933 gegenüber dem Amt für offene Vermögensfragen zu beantragen.

Bodenordnungsverfahren

Die **Baulandumlegung gemäß §§ 45 - 79 BauGB** ist von der Gemeinde als Selbstverwaltungsaufgabe in eigener Verantwortung anzuordnen, da sie zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich ist (§ 46 (1) BauGB). Die Anordnung und Durchführung ist eine **Pflichtaufgabe der Gemeinde**. Im Auftrag der Gemeinde können Vermessungsstellen (Flurbereinigungsbehörden, Vermessungs- und Katasterämter oder öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) die Durchführung der Umlegung vornehmen.

Den förmlichen Verfahrensbeginn bildet der **Umlegungsbeschluß gemäß § 47 BauGB**. Dieser sollte in der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht werden. Eine Verpflichtung besteht jedoch nicht, da von der Bekanntmachung abgesehen werden kann, wenn die Beteiligten einverstanden sind (§ 50 (1) BauGB).

Zweckmäßigerweise sollte der Umlegungsbeschluß grundsätzlich öffentlich bekanntgemacht werden, um verwaltungsverfahrenrechtliche Verzögerungen bei einer nachträglichen Anmeldung von Rechten Unbekannter auszuschließen.

Die **Bekanntmachung des Baulandumlegungsbeschlusses** muß die Aufforderung enthalten, Rechte bei der Gemeinde bzw. beim Umlegungsausschuß innerhalb eines Monats anzumelden, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen (§ 50 (2) BauGB).

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses dürfen nur noch mit schriftlicher Genehmigung der Gemeinde (§ 51 (1) bzw. (5) BauGB) Grundstücksteilungen und Rechtsgeschäfte oder Änderungen an einem Grundstück vorgenommen werden sowie bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden (§ 51 BauGB).

Auf die rechtliche Wirkung dieser **Verfügungs- und Veränderungssperre** ist in der Bekanntmachung des Baulandumlegungsbeschlusses hinzuweisen (§ 50 (5) BauGB).

Die Gemeinde kann während des Bodenordnungsverfahrens ein **Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausüben** (§ 24 (1) in Verbindung mit § 28 BauGB).

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes (§ 28 BauGB) sowie die Versagung von Genehmigungen aufgrund der Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB) sind jeweils gesonderte Verwaltungsakte.

Alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer **Umlegungsmasse vereinigt** (§ 55 (1) BauGB). Nach Abzug der im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen

- Seite 77 -

Verkehrs- und Grünflächen, die der Gemeinde und sonstigen Erschließungsträgern vorab zugeteilt werden (§ 55 (2) und (3) BauGB), verbleibt die Verteilungsmasse (§ 55 (4) BauGB).

Für die Verrechnung der den Grundstückseigentümern zustehenden Sollansprüche an der Verteilungsmasse (§ 59 BauGB) ist entweder von dem Verhältnis der Grundstückswerte oder dem Verhältnis der Grundstücksflächen auszugehen (§ 56 (1) BauGB).

Die Gemeinde entscheidet unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten über die Anwendung entweder des Wertumlegungsverfahrens gemäß § 57 BauGB oder des Flächenumlegungsverfahrens gemäß § 58 BauGB.

Die Umlegung nach dem Wertverteilungsverfahren erscheint angebrachter, da die eingeworfenen und zugeteilten Grundstücke innerhalb des Umlegungsgebietes in Qualität und Charakter ungleich sind - ein Flächenumlegungsverfahren somit ausscheidet. Bei der Wertumlegung steht jedem Eigentümer ein Wertanteil aus der Verteilungsmasse zu, der sich aus dem prozentualen Anteil seines eingeworfenen Grundstücks an der gesamten Einwurfsmasse ergibt.

Eine Abfindung kann entweder durch ein Grundstück mit gleichem Verkehrswert (§§ 192 bis 199 BauGB) erfolgen oder mit Einverständnis der Betroffenen auch durch eine Geldzahlung oder ein Grundstück außerhalb des Baulandumlegungsgebietes.

Bei der Bewertung der neuen Grundstücke sind die durch die Baulandumlegung bewirkten Wertsteigerungen zu berücksichtigen (z. B. verbesserter / evtl. schlechterer Grundstückszuschnitt oder -minderungen, Lage, Nutzungsmöglichkeit oder veränderte Grundstücksgröße).

Gemäß § 66 (1) BauGB sind die Abfindungswünsche beteiligter Eigentümer zu berücksichtigen. Der Erörterungstermin ist zwingend erforderlich, auch wenn dafür im Gesetz keine bestimmte Form oder Frist vorgesehen ist. Neben einem öffentlichen Erörterungstermin sind Einzelgespräche sinnvoll.

Der Entwurf des Umlegungsplanes gemäß § 66 (2) und (3) BauGB, der aus Umlegungskarte (§ 67 BauGB) und Umlegungsverzeichnis (§ 68 BauGB) besteht, enthält neben den Kataster- und Grundbuchangaben auch Festsetzungen über Geldleistungen und die Fälligkeit und Zahlungsart für Mehr- und Minderabfindungen.

Die Umlegungskarte ist nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung einen Monat lang in der Gemeinde öffentlich auszulegen (§ 69 (1) BauGB).

- Seite 78 -

Das Umlegungsverzeichnis kann von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 69 (2) BauGB).

Allen Beteiligten ist ein, ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan mit Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen (§ 70 (1) BauGB).

Gegen den Umlegungsplan kann innerhalb eines Monats - bei fehlender oder unrichtiger Rechtsbehelfsbelehrung innerhalb eines Jahres - Widerspruch eingelegt werden.

Die Baulandumlegung wird unanfechtbar durch Rechtsmittelverzicht, Fristablauf ohne Widerspruch oder rechtskräftiges Urteil. Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 71 (1) BauGB).

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit der Baulandumlegung werden Grundbuch und Kataster unrichtig; an ihre Stelle tritt der Umlegungsplan gemäß § 74 BauGB. Der Eigentumsübergang erfolgt außerhalb des Grundbuches in einem öffentlich, rechtlichen Verfahren.

Nach Inkrafttreten der Baulandumlegung wird dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Umlegungsplanes und der Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit mit der Bitte um Eintragung der Rechtsänderungen übersandt. Das Liegenschaftskataster wird analog berichtet.

Verfahrens- und Sachkosten sind gemäß § 78 BauGB von der Gemeinde zu tragen.

Alle Geschäfte und Verhandlungen einschließlich der Berichtigungen der öffentlichen Bücher sind gemäß § 79 (1) BauGB gebührenfrei.

Die Gemeinde hat den Umlegungsplan zu vollziehen, sobald er unanfechtbar geworden ist. Sie muß die neuen Besitz- und Nutzungsrechte erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwang herbeiführen (§ 72 BauGB).

- Seite 79 -

Auch nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes bzw. nach Beendigung des Baulandumlegungsverfahrens sind Änderungen nach § 73 BauGB dann möglich, wenn:

- der Bebauungsplan geändert wird
- eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht
- oder die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

Vorentwurf:

Aufgestellt:

Potsdam, Juli 1994

Entwurf:

Aufgestellt:

Potsdam, Juli 1997