







Bebauungsplan Nr. 56/2016

„Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“

in der Gemeinde Oberkrämer Ortsteil Bötzw

Satzung

Begründung

gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Erarbeitet durch:

Plan und Praxis GbR
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin



Inhalt	Seite
1. Gegenstand der Planung	7
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2. Plangebiet.....	9
2.1 Gesamtstädtische Einordnung	9
2.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes	10
2.3 Geltungsbereich	12
2.4 Geltendes Baurecht und Änderungserfordernis	14
2.5 Landesplanung	15
2.6 Regionalplan	17
2.7 Landkreis	18
2.8 Flächennutzungsplanung	19
2.9 Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	19
2.10 Denkmalschutz	20
2.11 Landschaftsplan	20
3. Umweltbericht.....	22
3.1 Grundlagen des Umweltberichts	22
3.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	22
3.3 Festsetzungen des Bebauungsplans	22
3.4 Ziele des Umweltschutzes	22
3.4.1 Landschaftsplan	22
3.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation	23
3.5.1 Schutzgebiete und -objekte	23
3.5.2 Schutzgüter Boden und Wasser	24
3.5.3 Schutzgüter Klima und Lufthygiene	26
3.5.4 Schutzgüter Flora und Fauna	26
3.5.5 Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	31
3.5.6 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	32
3.5.7 Wechselwirkungen	32
3.5.8 Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	32
3.5.9 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
3.5.10 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und weitere Hinweise	32
3.5.11 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	33
3.6 Eingriffsermittlung	33
3.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	33
3.7.1 Schutzgüter Boden, Wasser und Klima	33
3.7.2 Schutzgüter Flora und Fauna	34
3.7.3 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung	34
3.8 Zusammenfassung des Umweltberichts	34
3.9 Auswirkungen auf die Umwelt	34
3.10 Landschaftsplanerisches Konzept	35
4. Begründung der Festsetzungen.....	36
4.1.1 Festsetzungen	36
4.2 Nachrichtliche Übernahmen	42
4.3 Hinweise zur Planung	42
4.3.1 Bodendenkmalpflege	42
5. Verfahren.....	43
5.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	43



5.2	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	43
5.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	43
5.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	43
5.5	Zweite Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	43
5.6	Entwicklung der Planüberlegung	43
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans	44
6.1	Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	44
6.2	Haushaltmäßige Auswirkungen	44
7.	Rechtgrundlagen	45
8.	Anlagen.....	46
8.1	Textliche Festsetzungen	46
8.2	Nachrichtliche Übernahme	47
8.3	Hinweis	47
8.4	Entwässerungsplan	48

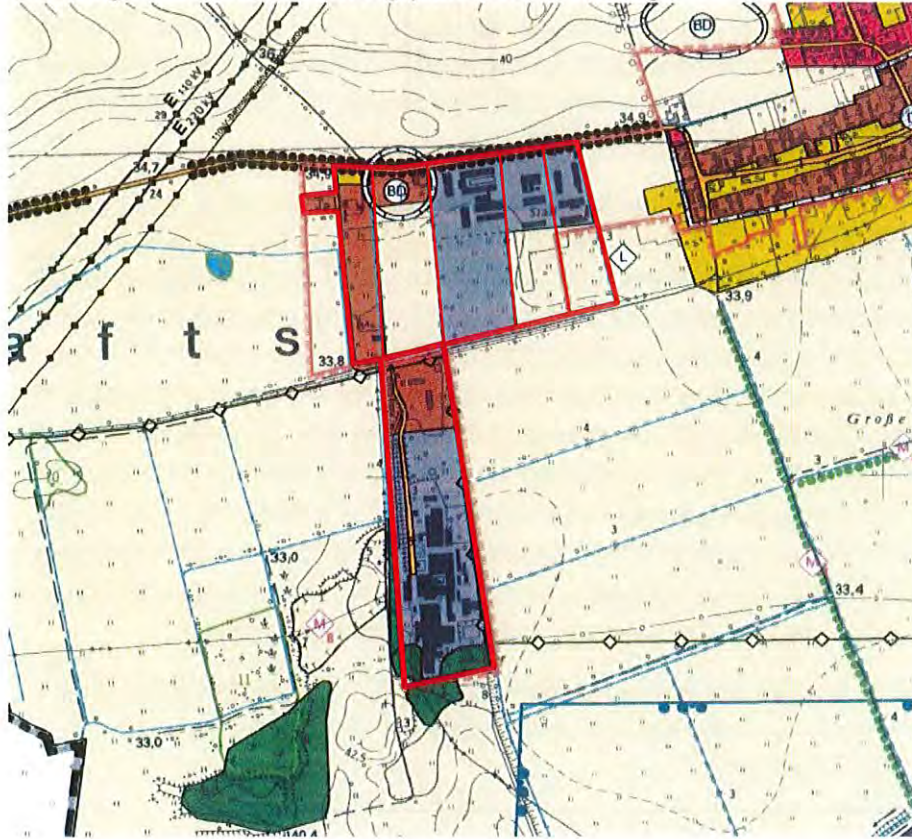


Abbildungsverzeichnis	Seite
ABBILDUNG 1: DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOR DER ÄNDERUNG	7
ABBILDUNG 2: DAS PLANGEBIET IN OBERKRÄMER	10
ABBILDUNG 3: PLANGEBIET IN OBERKRÄMER – LUFTBILD	10
ABBILDUNG 4: DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOR DER ÄNDERUNG MIT DER ÜBERSICHT DER NUTZUNGEN	12
ABBILDUNG 5: EINGANGSBEREICH NACH NORDEN	13
ABBILDUNG 6: GEBÄUDE IM NORDOSTEN	13
ABBILDUNG 7: GEBÄUDE IM WESTEN	13
ABBILDUNG 8: GEBÄUDE IM NORDOSTEN	13
ABBILDUNG 9: HALDEN IM SÜDEN	13
ABBILDUNG 10: HALDEN IM SÜDEN	13
ABBILDUNG 11: WALL IM OSTEN UND HALDEN	14
ABBILDUNG 12: WALL IM OSTEN UND HALDEN	14
ABBILDUNG 13: EINGANGSBEREICH VON NORDEN	14
ABBILDUNG 14: WALL VON WESTEN	14
ABBILDUNG 15: WALL VON SÜDEN	14
ABBILDUNG 16: WALL VON SÜDOSTEN	14
ABBILDUNG 17: BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BÖTZOW-WEST“ NR. 9207/02 (PLANZEICHNUNG)	15
ABBILDUNG 18: AUSSCHNITT AUS DEM LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN- BRANDENBURG (LEP HR)	17
ABBILDUNG 19: AUSSCHNITT GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	19
ABBILDUNG 20: AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NACH ÄNDERUNG	19
ABBILDUNG 21: FLÄCHENBILANZ	22
ABBILDUNG 22: LANDSCHAFTSPLAN ENTWICKLUNGSKONZEPT (AUSZUG)	23
ABBILDUNG 23: LAGE IM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET NAUEN-BRIESELANG-KRÄMER	24
ABBILDUNG 24: GRUNDWASSEREINFLUSS	25
ABBILDUNG 25: BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET	28
ABBILDUNG 26: WALL VON SÜDEN, DICHT MIT HOCHSTAUDEN UND STRÄUCHERN BEWACHSEN	29
ABBILDUNG 27: WALL VON SÜDEN, DICHT MIT HOCHSTAUDEN UND STRÄUCHERN BEWACHSEN	29
ABBILDUNG 28: WALL AUF DER WESTSEITE, DICHT MIT HOCHSTAUDEN BEWACHSEN	29
ABBILDUNG 29: WALL AUF DER OSTSEITE, DICHT MIT HOCHSTAUDEN BEWACHSEN	29
ABBILDUNG 30: VORKOMMEN DER ZAUNEIDECHSE AUF DEM BENACHBARTEN FLURSTÜCK 262	31
ABBILDUNG 31: VERSIEGELUNG	33
ABBILDUNG 32: BEGRÜNUNG WALL	34



1. Gegenstand der Planung

Abbildung 1: Der Flächennutzungsplan vor der Änderung



Quelle: Gemeinde Oberkrämer/ eigene Bearbeitung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet Nahe des Ortsteils Bötzwow in der Gemeinde Oberkrämer liegt im Bereich einer ehemaligen LPG. Nach Aufgabe des Betriebes haben sich in dem Bereich um das Plangebiet herum verschiedene Nachfolgenutzungen angesiedelt, was insgesamt zu einer heterogenen Situation führt. Planungsrechtlich entwickelt wurde das Plangebiet über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Zusätzlich wurden verschiedene Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet über den Bebauungsplan Nr. 9207/02 „Gewerbegebiet Bötzwow-West“ gesichert.

Die der LPG nachfolgenden Nutzungen – Gewerbe, Pferdekoppeln und Wohnen – erstrecken sich über eine annähernd rechteckige Fläche zwischen der Wansdorfer Chaussee und einem parallel verlaufenden Feldweg. Innerhalb dieser Fläche haben sich verschieden große Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt. Zusätzlich wurde einer dieser Bereiche nach Süden hin weit über den Feldweg hinaus fortgesetzt. Um diese Flächen herum befinden sich landwirtschaftlich genutzte Bereiche, insbesondere Pferdekoppeln, die zudem überwiegend Landschaftsschutzgebiet sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9207/02 „Gewerbegebiet Bötzwow-West“ haben sich unterschiedliche plankonforme Nutzungen entwickelt. Während sich im südlichen und westlichen Gebiet des Bebauungsplanes zwar entsprechend der Planungen mit gemischten Flächen, Wohnen und Gewerbe angesiedelt haben, ist im östlichen Bereich des Bebauungsplanes 2020 eine nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) genehmigte Anlage für die Zwischenlagerung und sonstige Behandlung von nicht gefährlichen mineralischen Abfällen entstanden.



In dem Außenbereich unmittelbar östlich des Bebauungsplangebietes hat sich nach der Aufgabe der LPG die BBB Bötzower Boden- und Baustoffverwertung angesiedelt. Der Betriebsstandort wurde im Jahr 1996 genehmigt. Hier werden Gesteine sowie Böden gelagert, gesiebt und gebrochen, Biomasse kompostiert und Biomasse-Festbrennstoffe hergestellt. Ein wesentlicher Bestandteil des Betriebsablaufes besteht darin, größere Bewegungen von gelagertem Gestein, Böden und Biomasse durchzuführen.

Voraussetzung für die Ansiedlung war eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissions-Schutz-Gesetz (BImSchG), die Ende 1996 erteilt und 1999 und 2011 erweitert wurde. Die Genehmigungen ermöglichten eine Ausdehnung des Betriebsgeländes über das im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellte damalige Flurstück 52/1 (heute Flurstück 264), sowie über das im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Flurstück 52/2. Bei der landwirtschaftlichen Fläche handelt sich dabei um eine Größe von ca. 2 ha, bei einer Gesamtfläche des Betriebes von ca. 4 ha. In diesem Zusammenhang wurde bereits durch den Vorgänger der Firma Winzler GmbH als Grenze und zum Schutz der Nachbarn ein etwa 4-5 m hoher Wall an der südlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 52/2 errichtet, der nicht Bestandteil der BImSchG-Genehmigung war. Nach Übernahme des Vorgängerbetriebes durch die Winzler GmbH soll diese Situation durch den vorliegenden Bebauungsplan nachträglich planungsrechtlich gesichert werden, weil der Wall der Abschirmung des Betriebsgeländes dient und damit visuellen und immissionsbezogenen Schutz der Umgebung bietet.

Darüber hinaus ist das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, Planungs- und Rechtssicherheit für den Betrieb zu schaffen, indem die durch das BImSchG genehmigte und ausgeübte Nutzung durch den Bebauungsplan festgeschrieben werden.



2. Plangebiet

2.1 Gesamtstädtische Einordnung

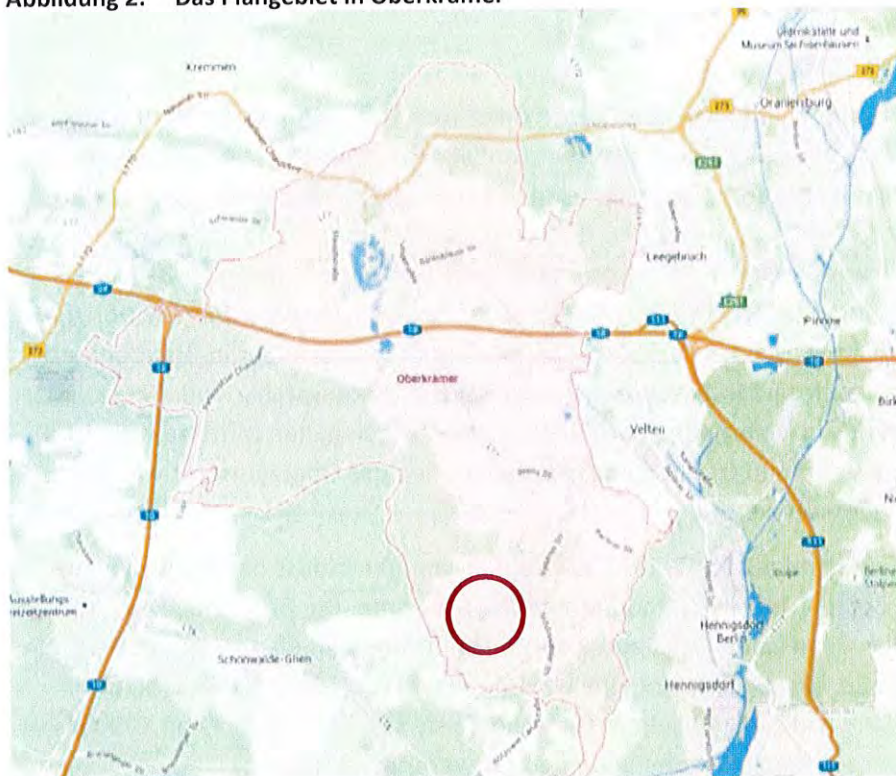
Die Gemeinde Oberkrämer liegt im nordwestlichen Umland der Bundeshauptstadt Berlin und im Südwesten des Landkreises Oberhavel und ist damit Teil des „Ländlichen Verflechtungsraums Berlin“. Nach dem Zentrale-Orte-System der Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg von 2009,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

Die Gemeinde Oberkrämer entstand am 31.12.2001 aus dem Zusammenschluss der amtsangehörigen Gemeinden Bärenklau, Bötzow, Marwitz, Oberkrämer und Schwante. Die Gemeinde Oberkrämer ist dabei bereits 1998 aus den Gemeinden Eichstädt, Neu-Vehlefanze und Vehlefanze entstanden. Ende 2015 hatte das 10.367 ha große Gemeindegebiet eine Einwohnerzahl von 11.100; eine Zahl, die in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben ist, nachdem sie sich im Zeitraum von 1990 bis 2002 von etwa 5.000 Einwohnern durch Eingemeindungen fast verdoppelt hatte.

Die nächsten Autobahnauffahrten sind über die Straßen in ca. zehn km nördlich des Ortsteils Oberkrämer (A 10) und elf km östlich der Gemeinde Hennigsdorf A 111 sowie ca. zwölf km in südwestlicher Richtung nördlich des Ortsteils Brieselang A 10 zu erreichen. Die nächsten Haltepunkte der Bahn sind Hennigsdorf und Velten, ca. sieben bzw. sechs Kilometer entfernt. Die sonstige ÖPNV-Anbindung erfolgt mit den Bussen der OVG (Oberhavel Verkehrsgesellschaft) sowie der Havelbus Verkehrsgesellschaft.



Abbildung 2: Das Plangebiet in Oberkrämer



Quelle: google

Abbildung 3: Plangebiet in Oberkrämer – Luftbild



Quelle: google earth

2.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des südlichen Ortsteils Bötzw unmittelbar an der Wansdorfer Chaussee. Der Ortsrand des historischen Dorfkerns Bötzw liegt etwa 250 m östlich des Plangebietes, getrennt durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Umgebung des Dorfes ist ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich geprägt, insbesondere durch eine große Zahl von Pferdegestüten und



Pferdekoppeln, die z.T. auch bis an das Plangebiet heranreichen. Das Dorf hat sich in der Vergangenheit vom geschützten historischen Zentrum nach Nordosten hin entwickelt.

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entstand zu DDR-Zeiten in dem Bereich des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG), die aufgegeben wurde. Auf dessen Gelände und in der näheren Umgebung haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe sowie Werkwohnungen einer ehemaligen Schleifscheibenfabrik angesiedelt. Das führt an dieser Stelle zu einer lokal begrenzten sehr heterogenen Situation aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe:

Diese gemischtgenutzte Fläche besteht im Wesentlichen aus zwei Teilbereichen (vgl. Abbildung 4): einem nördlichen Bereich (Teil a), zu dem auch das Plangebiet gehört, und einem sich südlich anschließenden Gebiet (Teil b).

Der nördliche Bereich (Teil a) erstreckt sich etwa 500 m entlang der Wansdorfer Chaussee und reicht bis zu einem 350 m südlich gelegenen Feldweg. Es gliedert sich in Grundstücksflächen, die jeweils von der Wansdorfer Chaussee bis zu diesem Feldweg reichen und unterschiedlich breit sind:

Nr. 1 Im Westen befindet sich ein etwa 75 m breites Baufeld mit Schwerpunkt Gewerbe und ergänzendem Wohnen. Im Westen des Grundstückes wird das Baufeld durch ein auskragendes Grundstück erweitert (I).

Nr. 2 Daran schließt sich östlich ein etwa 115 m breiter Grünbereich an, der, abgesehen von einem Wohn- und Geschäftshaus im Norden, unbebaut ist.

Nr. 3 Das mittlere Grundstück ist ein gewerblich genutztes Grundstück, das durch ein nach BIm-SchG genehmigtes Zwischenlager für nichtgefährliche mineralische Abfälle genutzt wird. Das Zwischenlager hat ca. 80 m Breite, etwa 45 m Breite im westlichen Teil des Grundstückes sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben der Naturschutzbehörde hergerichtet worden.

Nr. 4 Der derzeitige Betriebsstandort der Firma Winzler GmbH in Oberkrämer befindet sich auf einem etwa 100 m breiten Grundstück östlich des Zwischenlagers. An diesem Standort werden Gestein, Böden und Holz verarbeitet und aufbereitet. Es werden eine Kompostierungsanlage, ein Erdenwerk (Sieb- und Brecheranlage) und eine Anlage zur Herstellung von Biomasse-Festbrennstoffen einschließlich Zwischenlager betrieben. Dabei handelt es sich um immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen. Es wird die gesamte Grundstücksfläche ausgenutzt, wobei etwa die nördliche Hälfte im Flächennutzungsplan als Gewerbe, die südliche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst dieses Grundstück.

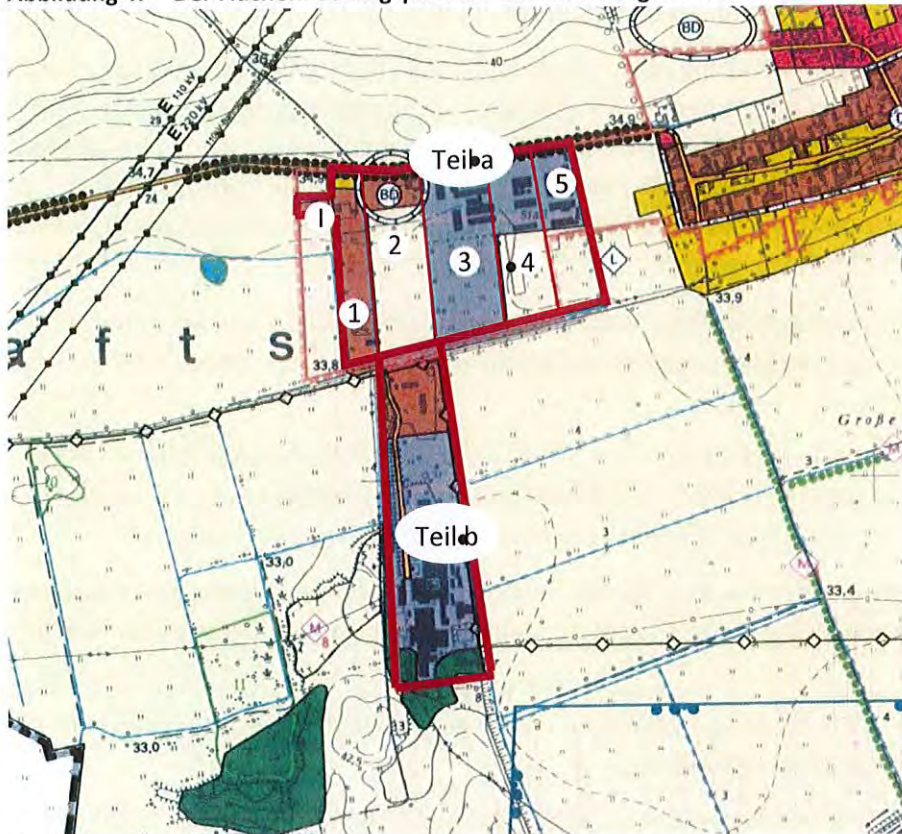
Nr. 5 Das Grundstück östlich davon teilt sich etwa hälftig auf: die nördliche Hälfte wird gewerblich genutzt, während die südliche Hälfte landwirtschaftlich genutzt wird.

Südlich des Feldweges schließt sich in der Verlängerung des Grundstückes (Nr. 2) im Westen ein etwa 650 m langes und ca. 115 m breites Gewerbegebiet an (Teil b). Die nördlichen 220 m dieses Gebietes werden für Wohngebäude in Form ehemaliger Werkwohnungen genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht an das Netz der öffentlichen Wasserversorgung angeschlossen, die Versorgung erfolgt durch eine eigene Brunnenanlage. Ebenfalls besteht kein Anschluss an das Kanalnetz, die Abwasserentsorgung ist durch eine private Anlage gesichert.



Abbildung 4: Der Flächennutzungsplan vor der Änderung mit der Übersicht der Nutzungen



Quelle: Gemeinde Oberkrämer/ eigene Bearbeitung

2.3 Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ umfasst die Flurstücke 264 und 52/2. Die Flurstücke bilden ein in etwa regelmäßiges Rechteck, das ca. 340 x 100 m groß ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht dabei über den Geltungsbereich des im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändernden Flächennutzungsplans, der nur das Flurstück 52/2 umfasst, hinaus.

Es wird im Norden begrenzt von der Wansdorfer Chaussee, während die südliche Grenze ein Feldweg, etwa 340 m südlich der Wansdorfer Chaussee, darstellt. Im Westen bildet das derzeit unbebaute Flurstück 262 die Grenze. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Pferdekoppel sowie die Flächen einer Spedition. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Wansdorfer Chaussee von Norden.

Das Plangebiet wird derzeit als Betriebsgelände der Firma Winzler GmbH genutzt, die an diesem Standort Böden sieben, in geringen Umfang Steine brechen, Biomasse kompostieren und Biomasse-Festbrennstoffe herstellen. Aus den abgesiebten Böden werden durch Vermischung mit Kompost Oberböden und Substrate hergestellt. Dementsprechend ist die gesamte Fläche anthropogen überformt. Im nördlichen Flurstück 264 befinden sich diverse Gebäude und Stützmauern, die zum Teil noch aus Zeiten der LPG stammen. Der südliche Bereich wird vorrangig als Lagerfläche sowie als Fläche zur Behandlung der Abfälle genutzt (Kompostierung und Erdenwerk). Im Süden und Osten der Fläche wurde ein etwa 4-5 m hoher Erdwall aufgeschüttet, der im Süden teilweise bewachsen ist.



Abbildung 5: Eingangsbereich nach Norden



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 6: Gebäude im Nordosten



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 7 Gebäude im Westen



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 8 Gebäude im Nordosten



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 9: Halden im Süden



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 10: Halden im Süden



Foto: Plan und Praxis



Abbildung 11: Wall im Osten und Halden



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 12: Wall im Osten und Halden



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 13: Eingangsbereich von Norden



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 14: Wall von Westen



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 15: Wall von Süden



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 16: Wall von Südosten



Foto: Plan und Praxis

2.4 Geltendes Baurecht und Änderungserfordernis

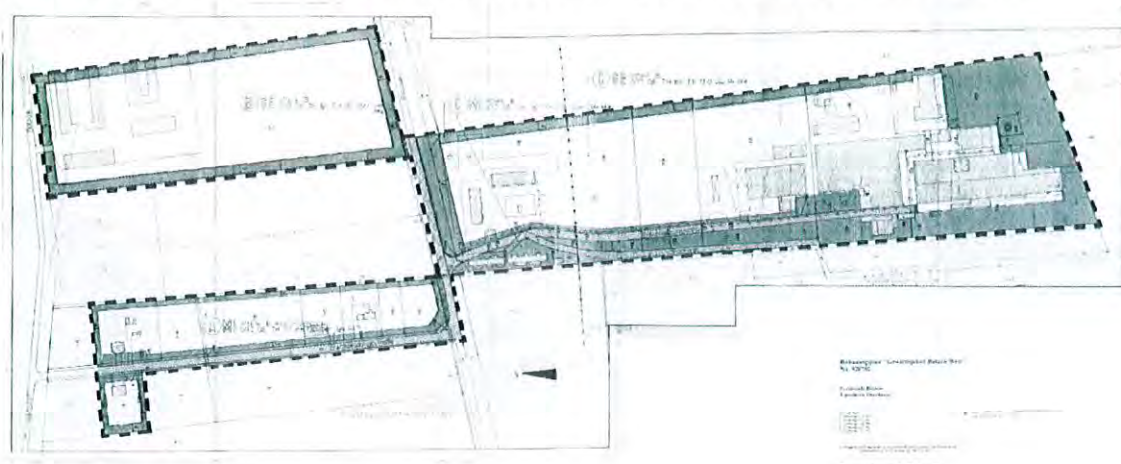
Das Plangebiet (Nr. 4) liegt im Außenbereich. Der nördliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, der südliche Teil wird nach der Änderung im Parallelverfahren ebenfalls als Gewerbefläche darstellen. Derzeit handelt es sich nach den Darstellungen des FNP um eine landwirtschaftlich zu nutzende Fläche.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an ein Gewerbegebiet (Nr. 3), das als GE über einen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bötzw-West“ Nr. 9207/02 planungsrechtlich gesichert und als Zwischenlager für nichtgefährliche mineralische Abfälle genutzt wird. Der Bebauungsplan sichert auch



die Bereiche westlich und südwestlich des Gewerbegebietes (Nr. 1 und I sowie Teil b) als GE bzw. MI-Gebiet.

Abbildung 17: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bötzow-West“ Nr. 9207/02 (Planzeichnung)



Quelle: Gemeinde Oberkrämer

Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet (Nr. 5) ist ein Speditionsunternehmen, als Nachfolgenutzung der LPG, ansässig. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Speditionsunternehmen um ein Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 6 BauGB. Die übrigen unmittelbar umliegenden Flächen liegen im Außenbereich und sind zum überwiegenden Teil auch Landschaftsschutzgebiet.

2.5 Landesplanung

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan von 2019 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm von 2007 (LEPro) der Länder Brandenburg und Berlin werden Ziele und Grundsätze bezüglich der räumlichen Entwicklung des Landes aufgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze der Raumordnung (G) gemäß § 5 LEPro 2007 – Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung
- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- Grundsatz G 2.2 LEP HR – Gewerbeflächenentwicklung
Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der



qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

- Grundsatz G 4.3 LEP HR – ländliche Räume
Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.
- Grundsatz G 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung
Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Ziel Z 5.2 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen
(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.
- Grundsätze der Raumordnung (G) gemäß § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz G 6.1 LEP HR – Freiraumentwicklung
(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine landesplanerische Anfrage an die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin gestellt. Der Bebauungsplan sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans sind an die Ziele der Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Da der Änderungsbereich an das vorhandene Gewerbegebiet Bötzw-West anschließt und mit der Änderung im Wesentlichen eine genehmigte und bereits ausgeübte Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll, besteht kein Konflikt zu Ziel 5.2 LEP HR. Auch die Erweiterung der Gewerbeflächen ist nach den Festlegungen des LEP HR möglich, da hier besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Im Flächennutzungsplan ist die nördliche Hälfte des Plangebietes sowie das nordöstlich und westlich angrenzende Grundstück bereits als Gewerbefläche dargestellt. Der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch existierende gewerbliche Nutzungen sowie planungsrechtlich durch den rechtsver-

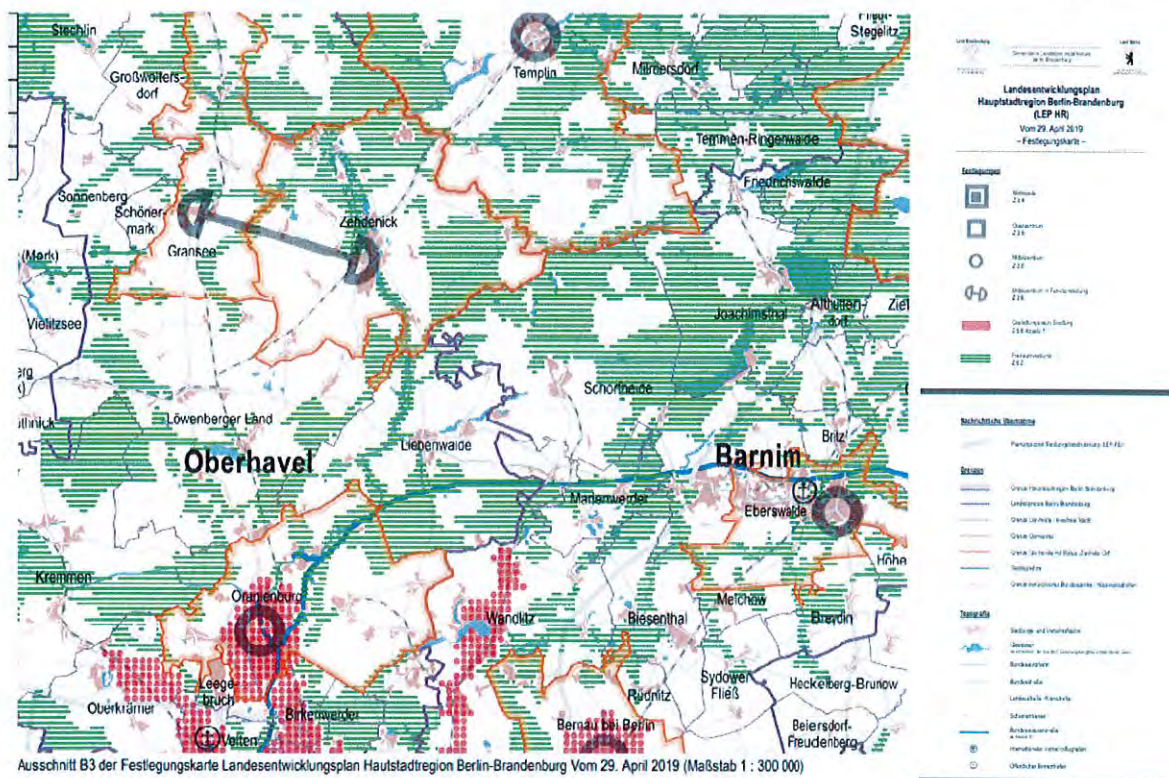


bindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bötzow-West“ Nr. 9207/02. Insofern entspricht die Sicherung der genehmigten und ausgeübten Nutzung am Standort den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007 und den Grundsätzen G 2.2 LEP HR und 5.1 LEP HR.

Dem Grundsatz G 4.3 LEP HR wird entsprochen, da die Sicherung der genehmigten und ausgeübten Nutzung am Standort der Sicherung und Entwicklung des ländlichen Raums als eigenständigem Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung dient.

Durch die Sicherung der genehmigten und ausgeübten Nutzung wird eine Inanspruchnahme von Freiraum vermieden. Durch die Festsetzungen einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird die landschaftsplanerische Einbindung des Vorhabens i. S. d. Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und dem Grundsatz G 6.1 Abs. 1 und 2 LEP HR entsprochen. Der aus dem parallel zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan ist den Zielen der Landesplanung angepasst.

Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



2.6 Regionalplan

Für die Regionalplanung in Oberkrämer, Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Diese hat bislang keinen Regionalplan aufgestellt. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Der Gesamtplan wird die Planinhalte Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung und vorbeugender Hochwasserschutz enthalten.

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) wurde von der Regionalversammlung am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen (Beschluss 4/2020). Bei den Grundfunktionaler Schwerpunkt handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am



besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden Grundfunktionalen Schwerpunkten zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt. Insgesamt werden 22 Ortsteile als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt. Grundfunktionaler Schwerpunkt der Gemeinde Oberkrämer ist der Ortsteil Vehlefanz. Ein Widerspruch zur Planung besteht nicht, da weder der großflächige Einzelhandel noch Wohngebiete Bestandteil der Planung sind.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Vorranggebiete „Freiraume“ und der Vorbehaltsgebiete „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“.

Der ReP-Rohstoffe wurde im November 2010 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 29. November 2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. S. 1659 ff.) in Kraft. Ursprünglich war der Regionalplan als sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung und Windenergienutzung" aufgestellt worden. Das Kapitel Windenergienutzung wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen, sodass nun ein sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" vorliegt. Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" mit einer Gesamtfläche von 2.000 ha und 64 Vorbehaltsgebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" mit einer Gesamtfläche von ca. 2.400 ha dargestellt. Das entspricht einem Anteil von ca. 0,7 % an der Regionsfläche. Das Plangebiet liegt außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“.

Der geplante Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung sind mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.7 Landkreis

Beim Landkreis Oberhavel wurde im Zuge des Änderungsverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gestellt. In der Antwort vom 16.01.2015 wurden keine Einwände durch den Landkreis geltend gemacht.

In der Stellungnahme vom 01.04.2016 wurde der Gemeinde Oberkrämer im Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Oberhavel (KEK) die Funktion eines Selbstversorgerzentrums zugeordnet. Gemäß den Grundsätzen und Leitlinien der KEK zur Wirtschaft (Buchstaben d und e) sollen im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung entsprechend den vorhandenen und differenzierten Standortbedingungen die Voraussetzungen für möglichst gleichwertige Erwerbschancen in allen Teilräumen des Landkreises geschaffen werden. Die bestehenden Disproportionen in der Wirtschaftsstruktur sollen durch koordinierte Fördermaßnahmen aller Fachbereiche gemindert werden. Strukturbedingt sollen verstärkt regionale Wirtschaftskreisläufe herausgebildet und bestehende wettbewerbsfähige bzw. zukunftsorientierte Unternehmen im Prozess der Strukturanpassung unterstützt werden. Der Bebauungsplan entspricht diesen Erwartungszielen.



2.8 Flächennutzungsplanung

Die fünf bis 2001 selbstständigen Gemeinden haben 12/2001 einen gemeinsamen Flächennutzungsplan gemäß § 204 Abs. 1 BauGB (Fassung in der Bekanntmachung vom 27. August 1997) aufgestellt, der einen Planungshorizont bis etwa 2015 aufweist. Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden gilt dieser gemeinsame Flächennutzungsplan gemäß § 204 Abs. 2 BauGB (Fassung in der Bekanntmachung vom 27. August 1997) für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer fort. Aufgrund der realen städtebaulichen Entwicklungen im Verlauf des Geltungszeitraums des Flächennutzungsplanes wurden wiederholt Änderungen erforderlich und entsprechend durchgeführt.

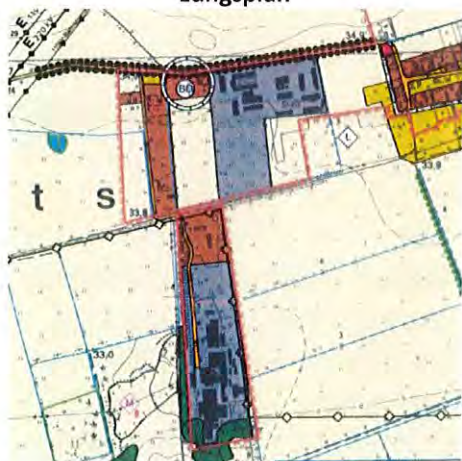
Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist nach § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer nutzt jedoch die im BauGB und im Urteil des BVerwG vom 18.08.2005 (4 C 13.04.) eröffnete Möglichkeit, die Darstellungen der Flächen nicht nur in den Grundzügen, sondern sehr differenziert darzustellen. Daher sind die Flächen nach Art der Nutzung parzellenscharf abgegrenzt.

Für das Plangebiet (Flurstück 52/2) wurde im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Nördlich (Flurstück 52/1 heute Flurstück 264) und westlich (Flurstück 51) grenzt das Plangebiet unmittelbar an Gewerbebereiche an, während sich südlich und östlich des Plangebietes ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen anschließen. Diese sind, anders als das Plangebiet, auch zugleich Landschaftsschutzgebiet. Den südlichen Abschluss bildet ein dargestellter Graben.

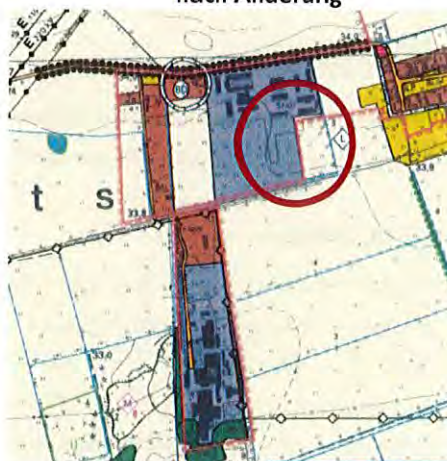
Westlich des Gewerbegebietes sind landwirtschaftliche Flächen ohne die Funktion als Landschaftsschutzgebiet und Mischflächen dargestellt. Das südwestlich gelegene Gebiet (Teil b) ist überwiegend als Gewerbefläche und lediglich im Norden als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Nutzung der weiteren Umgebung besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, zum überwiegenden Teil auch als Landschaftsschutzgebiet.

Abbildung 19: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Oberkrämer

Abbildung 20: Ausschnitt Flächennutzungsplan nach Änderung



Eigene Darstellung, Grundlage Gemeinde Oberkrämer

2.9 Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umweltauswirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die



Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder zu erheblich zu belästigen, sind nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig. Die genehmigungspflichtigen Anlagen werden in der 4. BImSchV abschließend aufgezählt. Regelungen zu der Errichtung und dem Betrieb finden sich in den §§ 4-21 und 26-31 BImSchG. Im Rahmen der Genehmigungen können dem Betreiber Auflagen, bspw. zu Lärmemissionen, auferlegt werden.

Nach § 13 BImSchG hat eine Genehmigung nach dem BImSchG Konzentrationswirkung, d.h. andere erforderliche behördliche Entscheidungen werden hierin zusammengefasst. Das betrifft auch Baugenehmigungen. Die auf der Grundlage einer bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung errichteten Vorhaben genießen Schutz. Die planungsrechtliche Einschränkung genehmigter und ausgeübter Nutzungen kann nach § 42 BauGB Entschädigungsansprüche begründen und sind deshalb möglichst zu vermeiden.

Für das Plangebiet wurden in der Vergangenheit durch das Amt für Immissionsschutz Neuruppin bzw. das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West Genehmigungsbescheide erteilt:

- Genehmigungsbescheid Nr. 005/96 vom 23. Dezember 1996 für die Errichtung einer Anlage zur Kompostierung nach Punkt 8.5 Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV
- Genehmigungsbescheid Nr. 065/99 vom 3. Februar 2000 für den Betrieb einer Siebanlage sowie einer Brecheranlage nach Punkt 2.2 Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV
- Bescheid zur Feststellung geänderter Abfallschlüssel und Abfallbezeichnungen vom 17. Dezember 2001
- Genehmigungsbescheid Nr. 083.00.00/10 vom 13. Juli 2011 für die Errichtung einer Biomasse-Festbrennstoffherstellung nach Punkt 8.11 b) und bb) Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV (Zerkleinerung) und nach Punkt 8.12 b) Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV (Lagerung)

Teil der Genehmigungen nach dem BImSchG ist die tageszeitliche Begrenzung der genehmigten und ausausgeübten Nutzungen. Die in diesen Genehmigungen festgehaltenen Mengen-Obergrenzen der zu behandelnden und lagernden Stoffe werden entsprechend auch als Obergrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.10 Denkmalschutz

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

2.11 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan nimmt in seinen Aussagen Bezug auf das Plangebiet des Flächennutzungsplans. Die gemäß § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für das ganze Gemeindegebiet aufzustellenden Landschaftspläne werden in Brandenburg von den Gemeinden gemäß § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) als Selbstverwaltungsaufgabe aufgestellt. Inhaltlich sind sie aus den Landschaftsrahmenplänen zu entwickeln. Sie sind Grundlage vorsorgenden Handelns bei der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Die Inhalte der Landschaftspläne sind gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen in die Flächennutzungspläne aufgenommen werden. Ihr Aufstellungsmaßstab ist M 1:10.000.

Landschaftspläne stellen die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes dar. Dabei dienen sie wie die Landschaftsrahmenpläne der nachhaltigen Sicherung der biologischen Vielfalt und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Sie sind eine wichtige Grundlage für die



Umweltprüfung der Bauleitpläne aber auch für die Strategische Umweltprüfung anderer Pläne und Programme Dritter. Für die Gemeinde Oberkrämer liegt der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 vor. Dadurch, dass das Plangebiet vollständig anthropogen überformt ist und sich darüber hinaus in gewerblicher Nutzung befindet, werden im Landschaftsplan keine Schutzziele für diesen Bereich formuliert. Ausnahme ist das Schutzgut Wasser, auf das besondere Rücksicht vor Verunreinigungen zu nehmen ist.



3. Umweltbericht

3.1 Grundlagen des Umweltberichts

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

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

3.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ wird ein Gewerbegebiet (GE) zur Sicherung der genehmigten und ausgeübten Nutzungen des ansässigen Betriebes ausgewiesen und festgesetzt.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Für eine am Bestand orientierte Sicherung der Nutzungen (Art der zulässigen Anlagen) werden Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, zu Höchstmengen an zu verarbeitenden und an zu lagernden Stoffen getroffen. Ergänzend werden im Gewerbegebiet Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zugelassen. Ebenso regelt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 keine zusätzliche Überschreitung zulässig), die Bauweise (Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig) und sieht eine immissionsschutzrechtliche Festsetzung (Anlage eines Walls mit einer maximalen Höhe von 38 m NHN im DHHN2016, was ca. 4 m über Geländeoberfläche entspricht) sowie Flächen zum Anpflanzen vor.

Abbildung 21: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bauflächen / überbaubare Flächen (m ²)
Gewerbegebiet	36.100
davon überbaubar (GRZ-bezogen)	21.660
Unversiegelte Flächen (davon Fläche zum Anpflanzen)	14.440 (2.400)
Größe des Geltungsbereichs	36.100

Eigene Darstellung

3.4 Ziele des Umweltschutzes

3.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan berücksichtigt schon weitgehend die Nutzung als Lagerfläche. Im Entwicklungskonzept wird bereits die vollständige Fläche des Plangebietes als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt, die anthropogen überformt ist.



Aus diesem Grund ist die Fläche in den Einzelplänen bereits entsprechend aufgenommen. Das Vorhaben hat keine negativen auf die Schutzgüter einwirkenden Auswirkungen, da durch die gegenwärtige Nutzung bereits ein Zustand hergestellt wurde, der sich durch das Vorhaben nicht oder nicht wesentlich verändert.

Lediglich beim Schutzgut Wasser ist Vorsicht geboten, da es sich um einen Bereich mit hoher Empfindlichkeit und niedriger Grundwasserneubildungsrate bei reguliertem Wasserhaushalt handelt. Durch die Versiegelung des Bodens und dem dadurch erfolgenden Schutz vor Einsickerung von Schadstoffen aus dem laufenden Betrieb ist dieser Anforderung Rechnung getragen.

Abbildung 22: Landschaftsplan Entwicklungskonzept (Auszug)



Quelle: Gemeinde Oberkrämer

3.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

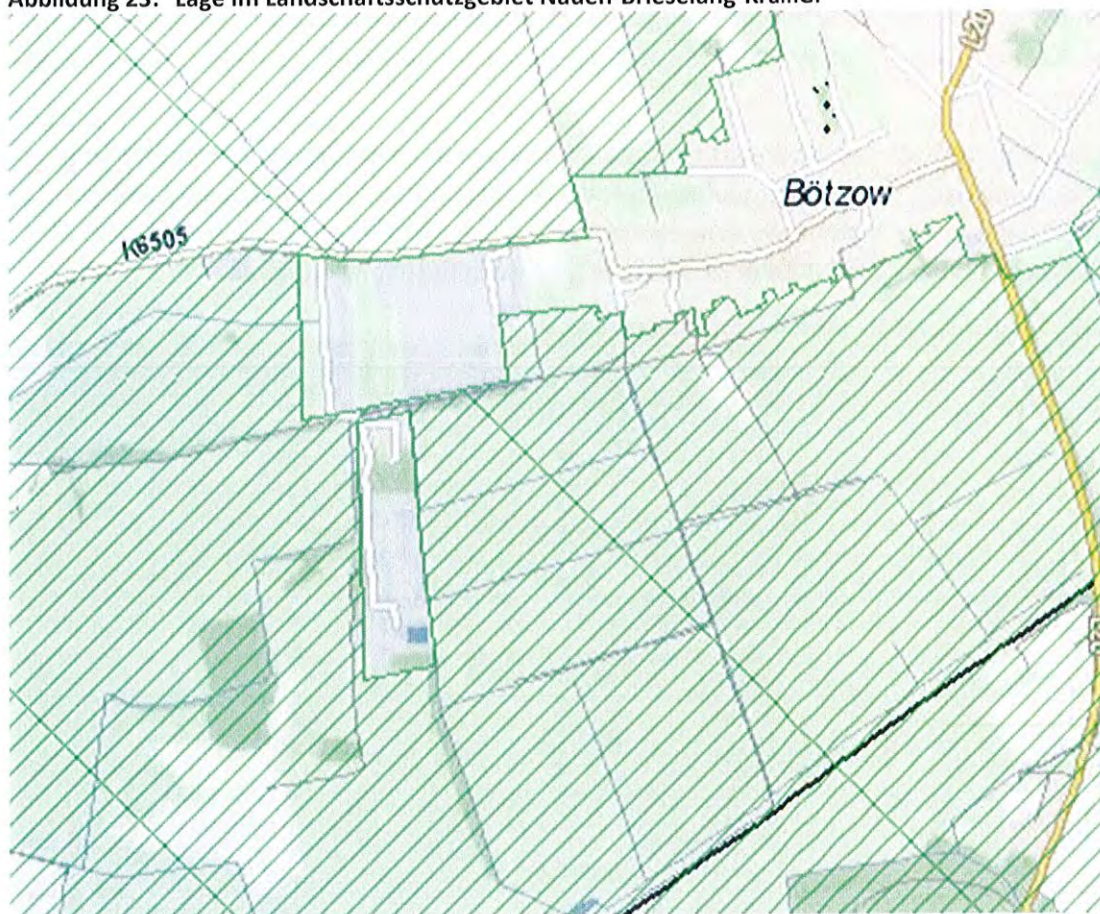
Auf Grundlage der Bestandssituation sowie der im B-Plan festgesetzten wesentlichen Planinhalte und Festsetzungen erfolgen die auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Darstellungen von bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen (Entwicklungsprognose) sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen.

3.5.1 Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Das gesamte Gewerbegebiet sowie die Ortslage Bötzw sind durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer umgeben. Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden.



Abbildung 23: Lage im Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer



Quelle: LUIS-BB - Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg

3.5.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und im nördlichen Teil mit eingeschossigen Hallen und kleineren Sanitär- und Werkstattgebäuden bebaut. Die sandigen Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit vorherrschend hohem Grundwasserstand sind durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet (vgl. Fachinformationssystem Boden, LBGR). Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Hennigsdorf-Marwitz liegt mit seiner TWZ III in ca. 2 km nordöstlicher Entfernung. Die Nähe zu einem Wasserschutzgebiet sowie eine vergleichsweise hohe Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser bei hoher Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserstand ergeben eine hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Wasser.



Abbildung 24: Grundwassereinfluss



Quelle: LBGR – Brandenburg Fachinformationssystem Boden Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

Aktuell sind von den 36.100 m² Gesamtfläche 2.580 m² überbaut, 19.020 m² versiegelt und 14.500 m² sind offene bzw. überschüttete unversiegelte Bodenflächen.

Bei Umsetzung der Planung werden anlagebedingt von 36.100 m² Gesamtfläche rund 21.660 m² überbaubar bzw. versiegelbar sein; davon sind bereits 21.600 m² Fläche durch gewerbliche Hallen, Erschließungs- und Lagerplatzflächen versiegelt. Anlagebedingt könnte es damit rechnerisch zu einer zusätzlichen Versiegelung von 60 m² kommen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Von zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da der Status Quo über den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel liegen keine Informationen vor.

Entwicklungsprognose

Gemäß der Planung sind anlagebedingt 21.660 m² überbaute bzw. versiegelte Fläche zulässig. Damit wird der Status Quo (21.600 m²) festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und nach Reinigung zur Versickerung gebracht. Der im Bebauungsplan zugelassene und zu begrünende Wall an der Süd- und Ostseite des Gewerbegebiets stellt als Überschüttung nach HVE-Brandenburg einen Eingriff



in Natur und Landschaft dar. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Schutzgut Boden bereits durch die gewerbliche Tätigkeit anthropogen überformt ist, somit keine natürlichen Bodenverhältnisse vorherrschen und der Erdwall bei dauerhafter Begrünung die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen wird.

Mit dem im B-Plan Nr. 56 festgesetzte Baurecht und den damit verbundenen Versiegelungen sind daher keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

- Begrenzung der zulässigen Anlagenarten
- Versiegelung der Gewerbeflächen gemäß Entwässerungsplan
- Versickerung von gereinigtem Niederschlagswasser

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Begrünung des Lärm- und Sichtschutzwalls

3.5.3 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. In den Sommermonaten überwiegt der ozeanische Einfluss mit West- bis Südwestwinden. Der Winter hingegen ist durch das Vorherrschen von Ost- bis Südostwinden und durch osteuropäische Hochdruckgebiete gekennzeichnet. Im langjährigen Mittel liegen Niederschläge mit 653mm/Jahr für die Gemeinde Oberkrämer vor, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet.

Durch die Festschreibung der bestehenden Nutzungen treten keine standortbezogenen klimatischen Veränderungen auf. Zur Verbesserung des Standortklimas wird die dauerhafte Begrünung eines Lärmschutzwalls vorgesehen.

Die bioklimatische Belastung (Staub) sowie die Lärmbelastung sind entsprechend der gewerblichen Nutzung (es werden hauptsächlich Böden gesiebt und zwischengelagert sowie in geringem Umfang gebrochen, Grünabfälle kompostiert und Shreddern von Biomassefestbrennstoffen) und dem damit verbundenen internen Fahrverkehr sowie Anlieferverkehr vergleichsweise hoch.

Durch den Betrieb der Kompostierungsanlage am Standort spielen auch Geruchsemissionen eine Rolle, die aber aufgrund dessen, dass es sich um eine Grünabfallkompostierungsanlage handelt, gering sind.

Entwicklungsprognose

Aufgrund der zu erwartenden gleichbleibenden Versiegelung von rund 60% der Grundstücksfläche sowie keinem Verlust von klimatisch wirksamer Biomasse kommt es zu keiner spürbaren Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima durch die Planung. Die dauerhafte Begrünung eines Lärmschutzwalls an der südlichen Grundstücksgrenze wird sich mittelfristig positiv auf das lokale Klima auf dem Grundstück auswirken.

3.5.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Umweltauswirkungen

Durch die Planung eines Gewerbegebiets auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche zur Sicherung der Bestandssituation wird der Geltungsbereich keinen umfassenden Veränderungen unterworfen.

Die gewerblich genutzte Fläche wird im Süden und teilweise im Osten mit einem ca. 4-5 m hohen Erdhaufwerk abgegrenzt, welches zwischenzeitlich als Sicht- und Lärmschutzwall angelegt wurde.



Dieser ist entsprechend nur geringfügig mit ruderalen Hochstaudenfluren und Gräsern bewachsen und wurde in Teilen bereits wieder abgeschoben. Am südlichen Hangfuß gibt es spontan aufgekommenen Gehölzaufwuchs aus Eschenahorn und Robinie sowie kleinere Brombeergebüsche. Im direkten Anschluss an den Erdwall befindet sich ein stark eutrophierter Entwässerungsgraben, der jedoch bereits außerhalb des Plangebiets liegt.

Folgende Biotoptypen nach Brandenburgischem Kartierschlüssel wurden erhoben:

- 12310 Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (OGG)
- 0714213 Baumreihe, überwiegend geschlossen, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Jungbäume (BRAGJ)
- 07102 Laubgebüsch frischer Standorte überwiegend nicht heimische Arten (BLMN)
- 03249 sonstige ruderalen Staudenfluren (RSBX)
- 051621 artenarmer Zierrasen, ohne Baumbestand (GZAG)

Die Wertigkeit des Plangebietes für Natur und Landschaft ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Störungen für Flora und Fauna sehr gering. Lediglich der aufgeschüttete Erdwall im Süden stellt, bei entsprechender dauerhafter Begrünung, ein Potenzial für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Entwicklungsprognose

Mit der dauerhaften Anlage eines Walls für Lärm- und Sichtschutz wird die Entwicklung einer hochwertigen und dauerhaften Begrünung auf dem Grundstück ermöglicht, welche als Lebensraum für Flora und Fauna zur Verfügung steht. Diese ersetzt die heutigen ruderalen Gras- und Staudenfluren. Die Gehölze am Graben können erhalten bleiben. Ebenfalls erhalten bleiben der Zierrasen sowie die Baumreihe im nördlichen Grundstücksteil.

Textliche Festsetzung Nr. 6: In der Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anlage eines Walles mit einer maximalen Höhe von 38 m über NN im DHHN2016 zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Die Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 25 BauGB mit Bäumen und Sträuchern sowie Wiesensaat zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.



Abbildung 25: Biotoptypen im Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung

Artenschutz

Auf der westlich angrenzenden Fläche (Flurstück 262¹) wurde 2016 das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen (vgl. Scharon, 2016). Im Folgenden soll das Potenzial des Geltungsbereichs als Lebensraum für die Fauna dargestellt werden.

Die Flurstücke 264 und 52/2 sind bis auf einen schmalen Streifen an der Wansdorfer Chaussee versiegelt (Betonfläche) und werden gewerblich genutzt: es werden Steine gebrochen, Biomasse kompostiert und Biomasse-Festbrennstoffe hergestellt. Aufgrund der Nutzung unterliegen die Flächen ständiger Veränderung und weisen betriebsbedingt ein hohes Fahraufkommen auf.

Ausgenommen ist ein etwa 4-5 m hoher Erdwall im Süden und Osten der Fläche. Der Wall im Osten war weitestgehend ohne Bewuchs, der südliche Teil ist auf seiner West- und Ostseite sowie der Südseite dicht mit nitrophilen Hochstauden, Sträuchern und jüngeren Bäumen bewachsen.

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

- an höhlenreiche Altbäume gebundene Fledermäuse
- an Gewässer gebundene Arten (Fischotter, Bober, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln, Amphibien)

¹ Wurde inzwischen in die Flurstücke 281 und 282 aufgeteilt



- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen

Abbildung 26: Wall von Süden, dicht mit Hochstauden und Strüchern bewachsen



Foto: Martina Faller

Abbildung 27: Wall von Süden, dicht mit Hochstauden und Strüchern bewachsen



Foto: Martina Faller

Abbildung 28: Wall auf der Westseite, dicht mit Hochstauden bewachsen



Foto: Martina Faller

Abbildung 29: Wall auf der Ostseite, dicht mit Hochstauden bewachsen



Foto: Martina Faller

Da für das direkt westlich angrenzende Flurstück 262 ein faunistischer Fachbeitrag vorliegt, der das Vorkommen von Zauneidechsen und Brutvögeln nachgewiesen hat, soll im Folgenden zunächst das Potenzial des Walls anhand der Phänologie und Habitatsprüche der Zauneidechse bewertet werden.

Die Jahresaktivität der Zauneidechse beginnt durchschnittlich im April, die Paarungszeit ist im April/Mai und im Juni bis Juli graben die Weibchen ihre Eier bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm in den Boden ein, wobei sandiger, spärlich bewachsener Boden in der Nähe von Gehölzen bevorzugt wird. Im August sind die meisten Jungen geschlüpft, die sich danach noch an die Erdoberfläche graben müssen. Schon im August ziehen sich die ersten Männchen in ihre Winterquartiere zurück, die Weibchen folgen einige Wochen später und die Jungen sind oft noch bis in den Oktober hinein zu beobachten. Entsprechend der Lebensweise der Zauneidechse sind die Ansprüche an ein günstiges Habitat ein grabbarer Boden für die Eierablage, ein ausreichender Anteil an Versteckstrukturen (Totholz, Gebüsche, Zwergsträucher), geeignete Sonnenplätze, und ein ständiger Wechsel unterschiedlich hoher und dichter Vegetation als insgesamt natürliches ungleichartiges Mosaik, das ausreichend Futter, Schutz und adäquate Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse bietet. Wichtig ist zusätzlich die Vernetzung zur Umgebung. Die Zauneidechse zeichnet sich durch ein ausgeprägtes Beharrungsvermögen am einmal besiedelten Standort aus. Sonnenplätze und Verstecke sind im Eidechsenleben von großer



Bedeutung und bilden oft die Aktionszentren, welche inmitten des Aktionsraums (gesamte Fläche in der sich ein Individuum bewegt und der nicht freiwillig verlassen wird) liegen oder dessen äußeren Punkt beschreiben. Innerhalb einer Saison legen Eidechsen beispielsweise zum Jagen oder zur Eiablage Strecken bis maximal 100 m zurück. Auf größeren offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietende Sandflächen ist die Zauneidechse nicht bzw. nur kurzfristig anzutreffen.

Keine der Habitatansprüche der Zauneidechse werden mit dem dichten Bewuchs an Hochstauden und Sträuchern auf den Außenseiten des Erdwalls abgedeckt. Es fehlen Sonnenplätze sowie grabbarer offener Boden für die Eiablage sowie das für die Eidechsenhabitate typische Mosaik an unterschiedlich hoher und unterschiedlich dichter Vegetation, welches ausreichend Futter, Schutz und adäquate Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse bietet.

Der unmittelbar benachbarte südliche Teilbereich des Flurstück 262, die ebenfalls mit einer dichten, nitrophilen Hochstaudenflur bewachsen ist, wurde im Rahmen der Untersuchung 2016 als ungeeigneter Lebensraum eingestuft (vgl. Scharon, 2016). Da diese Fläche unmittelbar angrenzt, den gleichen Bewuchs wie die Außenseiten des Erdwalls im Geltungsbereich aufweist und seitens des Fachgutachters strukturell als Lebensraum der Eidechse ausgeschlossen wird, kann das Vorkommen der Zauneidechse auch für den gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 56/2016 ausgeschlossen werden. Es sind keine faunistischen Untersuchungen zur Zauneidechse erforderlich.

Anders verhält es sich mit der Avifauna. Hier bieten die dichte Hochstaudenflur in Kombination mit Sträuchern und Einzelgehölzen einen Lebensraum, der für Freibrüter attraktiv ist. Auf der angrenzenden Fläche (Flurstück 262) konnten in vergleichbaren Strukturen (Hochstauden, aufkommende Gehölze) 6 verschiedene Bodenbrüter (darunter die streng geschützte Grauammer) sowie 4 Buschbrüter nachgewiesen werden. Entsprechend ist für die von Hochstauden, Brombeergebüsch und Gehölzaufwuchs bewachsenen „Außenseiten“ des Erdwalls ein vergleichbares Potenzial anzunehmen, wenn auch in einem deutlich geringeren Flächenumfang. Feste Niststätten konnten nicht nachgewiesen werden.

Entwicklungsprognose

Mit der Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalls an der südlichen und östlichen Gebietsgrenze kann gezielter Planung dauerhafter Lebensraum für die Avifauna und auch, bei entsprechender Gestaltung, für die Zauneidechse geschaffen werden. Im weiteren Vollzug der Planung sind die Belange des Artenschutzes näher auszuformulieren und zu berücksichtigen. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Mit der Begrünung des Erdwalls innerhalb der festgesetzten Fläche (als Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 können die Lebensraumansprüche der vorhandenen Fauna bzw. der Verlust an vorhandenen Biotopstrukturen bei Neugestaltung eines Lärm- und Sichtschutzwalls ausgeglichen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Die Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 25 BauGB mit Bäumen und Sträuchern sowie Wiesensaart zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Begrünung des Lärm- und Sichtschutzwalls



Abbildung 30: Vorkommen der Zauneidechse auf dem benachbarten Flurstück 262



Scharon, 2016

3.5.5 Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets (umgeben durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer) besteht eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild.

Straßenseitig steht das Plangebiet im Zusammenhang mit weiteren gewerblich genutzten Grundstücken, auf der anderen Straßenseite befinden sich Pferdekoppeln. Im rückwärtigen Grundstücksteil grenzen mit dem Flurstück 267 eine Brache und eine weitere Pferdekoppel an. Auch südlich des Plangebiets folgen Weideflächen. Aufgrund des geringen Grünanteils sowie der Nutzung stellt das Gebiet (zumindest im südlichen Teilbereich) eine gewisse Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar. Aktuell wird diese im Süden durch den infolge von Sukzession begrüneten Erdwall und im Osten durch eine ältere Pappelreihe entlang der Grundstücksgrenze gemindert.

Entwicklungsprognose

Mit der Bestätigung des Gewerbes in seiner räumlichen Ausdehnung und Nutzung wird eine dauerhafte Einbindung in die Landschaft erforderlich. Der bislang nur temporär aufgeschüttete Erdwall soll einer dauerhaften Anlage weichen, welche begrünt wird. Damit ist eine bessere Eingliederung der Anlage in die Umgebung gewährleistet.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Textliche Festsetzung Nr. 6: In der Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anlage eines Walles mit einer maximalen Höhe von 38 m über NHN im DHHN2016 zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Die Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 25 BauGB mit Bäumen und Sträuchern sowie Wiesensaat zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.



3.5.6 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Umweltauswirkungen

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

Entwicklungsprognose

Die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert. Um die Einhaltung der relevanten Werte sicherzustellen, wurden immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erteilt die den Nutzungsrahmen des Bebauungsplans konkretisieren. Die in diesen Genehmigungen festgehaltenen Mengen-Obergrenzen der zu behandelnden und lagernden Stoffe werden entsprechend auch als Obergrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

3.5.7 Wechselwirkungen

Umweltauswirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im (Grund)Wasser. Aufgrund der naturräumlichen Bedingungen, bei einem vergleichsweise hohen Grundwasserstand von 2-5 m unter Geländeoberkante bestehen besondere Verknüpfungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, zusätzlich mit den Schutzgütern Boden und Arten- und Biotopschutz.

Entwicklungsprognose

Die in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen festgehaltenen Mengen-Obergrenzen der zu behandelnden und lagernden Stoffe liegen dem Bebauungsplan zugrunde. Weiterhin liegt ein Entwässerungsplan der Ingenieurgesellschaft intecus für das Plangebiet vor, welcher die Fassung, Sammlung, Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet regelt². Aufgrund der Festbeschreibungen des Status Quo durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3.5.8 Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Beim vorliegenden Vorhaben würde eine Nullvariante im Wesentlichen die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechts bedeuten.

3.5.9 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Bestätigung von bestehendem Baurecht bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3.5.10 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und weitere Hinweise

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens (Eingriffs-Bilanz) wurden die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg angewandt. Da bei dieser Methode eine differenziertere Betrachtung der Biotope erforderlich ist als sie dem Landschaftsplan zu entnehmen sind, wurde eine Biotopkartierung nach dem Kartierschlüssel des Landes Brandenburg (Stand 2004) durchgeführt.

² vgl. 8.4 Anlagen



Bezüglich der Fauna liegt ein faunistisches Gutachten aus dem Sommer 2016 für das benachbarte Grundstück vor, welches für die Einschätzung des faunistischen Potenzials im Plangebiet herangezogen wurde. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS-BB) zu naturschutzfachlichen Informationen genutzt.

3.5.11 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Die Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen zu möglichen betriebsbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt sowie das Schutzgut Wasser wird durch die nur geringen Informationen zur klimatischen und lufthygienischen Situation im Gewerbegebiet erschwert.

3.6 Eingriffsermittlung

Das erforderliche Kompensationsmaß wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg erstellt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Nach Durchführung aller Maßnahmen im Geltungsbereich kann der Ausgleich für die zu erwartenden erheblichen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen erreicht werden.

3.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

3.7.1 Schutzgüter Boden, Wasser und Klima

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ist die Versiegelung der maßgebliche Eingriff, da diese die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen erheblich beeinträchtigt und zu einem Verlust an klimatisch wirksamen Vegetationsflächen führt. Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 3 einer GRZ von 0,6 ohne zulässige Überschreitung den Bestand fest.

Textliche Festsetzung 3: Im Gewerbegebiet (GE) sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) BauNVO mit anzurechnen.

Somit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Abbildung 31: Versiegelung

Versiegelung	Bestand	Planung
Vollversiegelung/Gebäude	21.600 m ²	21.660 m ²
Teilversiegelung	-	-
Halboffen **	10.525 m ²	10.465 m ²
Offener Boden	3.915 m ²	3.915 m ²

** bei den unbefestigten Flächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Flächen die für die Lagerung verwendet werden; aufgrund der damit verbundenen Verdichtung werden diese als halboffene Flächen eingestuft

Quelle: eigene Darstellung

Der im Bebauungsplan zugelassene und zu begründende Wall an der Süd- und Ostseite des Gewerbegebiets stellt als Überschüttung nach HVE-Brandenburg einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Schutzgut Boden bereits durch die gewerbliche Tätigkeit anthropogen überformt (bzw. regelmäßig temporär überschüttet) ist, somit keine natürlichen



Bodenverhältnisse vorherrschen und der Erdwall bei dauerhafter Begrünung die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen wird. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit eines zu begrünenden Lärm- und Sichtschutzwalles wird auf einer Grundfläche von 2.600 m² eine Oberfläche von 3.160 m² dauerhaft der Entwicklung von natürlichen Bodenfunktionen zur Verfügung gestellt. Damit werden die Beeinträchtigungen die mit der Aufschüttung einhergehen kompensiert.

3.7.2 Schutzgüter Flora und Fauna

Für die Schutzgüter Flora und Fauna ist der Verlust von Vegetation / Biovolumen entscheidend für die Erheblichkeit des Eingriffs. Einzig das südliche, als Schutzwall errichtete Erdhaufwerk weist auf seinen „Außenseiten“ ruderalen Bewuchs auf. Künftig wird der im B-Plan festgesetzte Lärm- und Sichtschutzwall dauerhaft und vollständig auf einer Oberfläche von insgesamt 3.160 m² begrünt werden.

Abbildung 32: Begrünung Wall

Lärm- und Sichtschutzwall	Bestand	Planung
Ruderalflur	1.620 m ²	2.430 m ²
Gehölze	730 m ²	730 m ²

Quelle: eigene Erhebung

Alle anderen Vegetationsflächen bleiben im Status Quo erhalten.

3.7.3 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Von der Festsetzung des Status Quo im Plangebiet sowie der Neuanlage eines Lärm- und Sichtschutzwalls gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsbild aus. Die dauerhafte Begrünung des Sichtschutzes wirkt sich positiv aus und gewährleistet die Einbindung in die Umgebung.

3.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wallanlage im Süden und Osten des Plangebiets wird ein erhöhter Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen, Staub und visueller Belästigung über das gesetzlich geforderte Maß hinaus erreicht.

Bei Festsetzungen zur Begrünung mit standortgerechten und heimischen Pflanzen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Vielmehr stellt die Begrünung und ggf. Erweiterung des Sicht- und Lärmschutzwalls eine Maßnahme dar, die nicht nur die ortsansässige Bevölkerung vor Immissionen schützt, sondern auch Lebensraum für die heimische Flora und Fauna bietet und die Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild fördert.

3.9 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wallanlage im Süden und Osten des Plangebiets wird ein erhöhter Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen, Staub und visueller Belästigung über das gesetzlich geforderte Maß hinaus erreicht. Bei entsprechenden Festsetzungen zur Begrünung mit standortgerechten und heimischen Pflanzen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Vielmehr stellt die Begrünung und ggf. Erweiterung des Sicht- und Lärmschutzwalls eine Maßnahme dar, die nicht nur die ortsansässige Bevölkerung vor Immissionen schützt, sondern auch Lebensraum



für die heimische Flora und Fauna bietet und die Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild fördert.

3.10 Landschaftsplanerisches Konzept

Maßgeblich ist die Begrünung des Sicht- und Lärmschutzwalls. Dazu sollte dieser zunächst mit Oberboden abgedeckt und dann mit standortgerechten, gebietsheimischen Pflanzen (Gras- und Staudenansaat, Sträuchern) begrünt werden. Die an das Plangebiet östlich angrenzende Hybridpappelreihe ist aufgrund ihres Alters abgängig, so dass kurz- bis mittelfristig der mit der Baumreihe verbundene Sichtschutz nicht mehr gegeben sein wird.

Die gewerblich genutzte Fläche sollte aufgrund der Grundwassernähe und der damit verbundenen hohen Verschmutzungsgefahr weiterhin versiegelt sein. Das Niederschlagswasser wird bei entsprechender Vorreinigung weiterhin versickert werden.



4. Begründung der Festsetzungen

4.1.1 Festsetzungen

Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der genehmigten und ausgeübten Nutzungen des ansässigen Betriebes. Der Standort ist in hohem Maße für die ausgeübte Nutzung geeignet, weil er hinsichtlich der von ihm ausgehenden Emissionen im unmittelbaren Einzugsbereich überwiegend nur landwirtschaftliche Fläche belastet und im Übrigen etwa 300 m Abstand zu sensiblen Nutzungen, insbesondere Wohnen, hält. Bei Baugebietslärm, insbesondere bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete, regelt die normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift „TA Lärm“ die zulässigen Immissionen. Diese sieht innerhalb von Gewerbegebieten (GE) einen Tageswert (zwischen 06:00 und 22:00 Uhr) von 65 dB(A) vor. Innerhalb von Mischgebieten (MI) und Dorfgebieten (MD) ist ein Tageswert von 60 dB(A) einzuhalten. Da das Plangebiet bislang im Außenbereich lag, wurden die Immissionswerte, die durch den Betrieb einzuhalten sind, im Rahmen der BImSchG-Genehmigungen nach dem Schutzniveau des angrenzenden Dorfgebietes festgelegt. Zusätzlich wurde in der BImSch-Genehmigung eine zeitliche Beschränkung festgelegt, die für die Kompostierungsanlage und die Brecher- und Siebanlage Arbeitszeiten Montag bis Samstag von 06:00 bis 18:00 Uhr und für die Biomasse-Festbrennstoff-Herstellung Produktionszeiten von Montag bis Samstag zwischen 06:00 bis 18:00 Uhr vorsieht.

Für eine Festsetzung der Betriebszeiten, wie sie in der Genehmigung nach dem BImSchG aufgeführt sind, gibt es weder im § 9 Abs.1 BauGB noch in der BauNVO eine Ermächtigungsgrundlage. Daher kann eine entsprechende Festsetzung der Betriebszeiten im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Jedoch sind die nach BImSchG genehmigten Zeiten für den Betrieb bindend. Eine Änderung der Betriebszeiten kann nur durch die BImSch-Behörde erfolgen. Zugleich verpflichtete sich der Eigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde die Betriebszeiten einzuschränken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Nutzungen und deren Mengen-Obergrenzen stellen eine planungsrechtliche Norm dar, die im Zulassungsverfahren (LBO und BImSchG) einzuhalten ist. Mit der Festsetzung des Baugebietstyps (GE) bestimmt die Gemeinde das Schutzniveau des Plangebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Dieses so festgesetzte Schutzniveau ist im Zulassungsverfahren nach dem BImSchG zwingend einzuhalten und wird durch das technische Regelwerk des BImSchG (BImSchV) im Zulassungsverfahren konkretisiert.

Die Grenzwerte der TA Lärm können durch ausreichende Abstände erreicht werden. Zu diesem Zweck wurde durch das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein-Westfalen der Abstandserlass NRW erlassen. In Brandenburg wurde per Erlass die Empfehlung ausgesprochen, sich hinsichtlich Abstände an den Abstandserlass NRW zu orientieren. In diesem sind für verschiedene gewerbliche Anlagen Abstände festgelegt, bei deren Einhaltung keine schädliche Immissionswerte in reinen Wohngebieten (WR) zu erwarten sind. Der Abstandserlass NRW sieht für die Sieb- und Brecheranlage (Ifd. Nr. 86³) ein Abstand von 300 m, für Kompostierungsanlage (Ifd. Nr. 70⁴) einen Abstand von 500 m, für die Anlage zur Herstellung von Biomasse-

³ Nr. 86: Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies

⁴ Nr. 70: Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3 000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke)



Festbrennstoffen (Ifd. Nr. 132⁵) einen Abstand von 300 m und für auf der Vorhabenfläche genehmigten Zwischenlager (Ifd. Nr. 73⁶) einen Abstand von 500 m vor. Damit geht der Abstandserlass NRW über die zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagen maßgeblichen Werte der Abstandsleitlinie Brandenburg hinaus. Die Abstandsleitlinie wurde zum 10. März 2014 aufgehoben.

In der Abstandsleitlinie Brandenburg wurde für die Anlagen ein Abstand zur schutzwürdigen Nutzung von 300 m bestimmt, die nur geringfügig unterschritten werden. Die Abstände im Abstandserlass NRW sind hingegen größer und werden deutlich unterschritten.

Im Fall der Einhaltung der Abstände des Abstandserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes verträglich ist. Für den Fall einer Unterschreitung der Abstände kann der Planungsträger - wenn nicht die Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes von vornherein auf der Hand liegt - mit Hilfe eines Gutachtens feststellen lassen, ob tatsächlich und ggf. in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch den Betrieb von Industrie- oder Gewerbeanlagen zu erwarten sind und ob diese evtl. durch Schutzmaßnahmen (z.B. immissionsschutzmäßig günstige Anordnung der Gebäude, Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe) im Wohngebiet unterbunden werden können. Von der Empfehlung, ein Gutachten einzuholen ist abzusehen, wenn es den TÖB ohne übermäßigen Zeitaufwand möglich ist, eine eigene Stellungnahme - ggf. mit Beteiligung des LANUV⁷ - abzugeben, die eine entsprechende gutachtliche Beurteilung ersetzt⁸.

Im Rahmen der BImSch-Genehmigung wurden die Abstände für das planungsrechtlich zu sichernde Vorhaben auf Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für diesen Einzelfall überprüft und als ausreichend eingestuft. Dabei wurde berücksichtigt, dass beim Abstandserlass die Festsetzung der Abstände der Betriebe zu reinen Wohngebieten (WR) angegeben sind. Das WR ist der Gebietstyp mit dem höchsten Schutzanspruch. Die das Plangebiet umgebenden Baugebiete entsprechen einem Dorf- bzw. einem Mischgebiet nach § 5 und § 6 BauNVO mit einem entsprechenden niedrigerem Schutzniveau und damit geringeren Abstandserfordernis. Die BImSch-Genehmigungen wurden mit Auflagen hinsichtlich Lärm- und Staubemissionen erteilt. Daher wurden als zusätzliche Maßnahmen in der Genehmigung Vorkehrungen zur Verringerung der Emissionen getroffen, etwa durch Einkapselungen, Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit, Berieselungen etc. Die BImSch-Genehmigung, mit ihren Auflagen und Einschränkungen gewährleistet bei einem störungsfreien Betrieb die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der schutzwürdigen Nachbarschaft. Da der Bebauungsplan lediglich die genehmigte und ausgeübte Nutzung sichert, sind weitergehende immissionsschutzrechtliche Beurteilungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht geboten.

Die durchgeführten orientierenden Lärmimmissionsmessungen durch das LfU im Jahr 2015/2016 führten zu dem Ergebnis, dass der Richtwert gemäß TA-Lärm von tags 60 dB (A) deutlich unterschritten wird. Hinsichtlich der Reduzierung von Staubemissionen wurde die Fa. Winzler GmbH auf die Einhaltung der Auflagen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheide angewiesen. Die aufgetretenen Staubbelastungen traten im Zusammenhang mit der Sanierung des Betriebes im Jahr 2014 auf. Die durch die Immissionsschutzbehörde angeordnete Sanierung nach der Übernahme des Betriebes durch die Winzler GmbH ist weitgehend abgeschlossen. Sanierungsbedingte höhere Staubbelastungen sind nach Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht mehr aufgetreten.

⁵ Nr. 132: Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag

⁶ Nr. 73: Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr

⁷ LANUV: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

⁸ vgl. Nr. 2.4.2.1 b) Abstandserlass NRW



§ 50 BImSchG verlangt eine Zuordnung unterschiedlicher schutzwürdiger Nutzungen zueinander, die die betriebsbedingten schädlichen Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermeidet. Im vorliegenden Fall liegt zwischen dem emittierenden Betrieb im zukünftigen Gewerbegebiet und den schutzbedürftigen Nutzungen eine größere Fläche des Außenbereichs. Die Nutzungszuordnung ist folglich auch unter den Aspekten des § 50 BImSchG immissionsschutzrechtlich verträglich.

Aufgrund der Eignung des Plangebiets sowie der genehmigten und ausgeübten Nutzung sind für eine am Bestand orientierte Sicherung nur Anlagen zur Kompostierung und zur Biomasse-Festbrennstoffherstellung sowie ein Erdenwerk mit den jeweiligen Lagerhäusern und Lagerplätzen zulässig. Die in den textlichen Festsetzungen definierten zulässigen Höchstmengen an zu verarbeitenden und zu lagernden Stoffen entsprechen den in den BImSchG-Verfahren genehmigten Höchstmengen. Eine über die genehmigte Nutzung hinausgehende Entwicklung wird i.S.d. vorbeugenden Immissionsschutzes planungsrechtlich nicht ermöglicht. Ergänzend werden Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, da diese für die zugelassenen Nutzungen erforderlich sind.

Das Plangebiet ist im Bestand ein faktisches Gewerbegebiet und wird bestandsorientiert gesichert. Die in diesem Gebiet ansässigen Nutzungen entsprechen von ihrem nach dem BImSchG genehmigten Emissionsverhalten typischen Gewerbebetrieben, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind. Während das BImSchG im vorliegenden Fall lediglich das Verfahren bestimmt, ist das Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. der Bioabfallverordnung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz Maßstab der Zulässigkeit der Kompostierungsanlage, einschließlich dem Erdenwerk mit der Brecheranlage.

Nach Nr. 8.5.2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV sind Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzkapazität von 10 Tonnen bis weniger als 75 Tonnen je Tag im vereinfachten Verfahren gemäß § 19 BImSchG (ohne Öffentlichkeitsbeteiligung) zu genehmigen.

Für Anlagen zur Biomasse-Festbrennstoffherstellung mit einer Tagesdurchsatzleistung von 400 t/Tag und einem Jahresdurchsatz von 12.000 t/a ist nach § 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) ein förmliches Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG durchzuführen.

Weder das Verfahren nach § 19 BImSchG noch nach § 10 BImSchG sieht eine Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Anlagen nach dem BImSchG grundsätzlich nur in Industriegebieten vor, zumal das BImSchG hierfür keine Ermächtigungsgrundlage hat. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird die Gemeinde beteiligt und prüft die planungsrechtliche Vorhabenzulässigkeit. Insbesondere wird die Vereinbarkeit eines Vorhabens nach § 30, § 34 oder § 35 BauGB bzgl. seiner Gebietsverträglichkeit mit der Nachbarschaft geprüft. In allen Genehmigungen nach dem BImSchG für die frühere BBB und das heutigen Unternehmen Winzler wurde für die Nachbarschaft ein einzuhaltendes Schutzniveau eines Misch-, bzw. Dorfgebietes angesetzt. Alle Vorhaben haben bei Kontrollen durch das Umweltamt diese Werte eingehalten oder deutlich unterschritten.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes bestimmt der Bebauungsplan den zulässigen Störgrad des Gewerbegebietes in Abhängigkeit von der schutzwürdigen Nachbarschaft, dessen Schutzniveau dem eines Misch- bzw. Dorfgebietes entspricht. Hierdurch wird zum einen der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet und zum anderen das einem Gewerbegebiet entsprechende Schutzniveau des genehmigten und ausgeübten Betriebes entsprochen.

Textliche Festsetzung 1

Im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig:



- Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzkapazität bis weniger als 16 t/h bzw. 9.999 t/Jahr nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen,
- Brecheranlagen von Gesteinen mit einem Durchsatz von 6.000 t/a Gestein nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen,
- Siebanlagen mit einem Durchsatz von 60.000 t/a Bodenaushub nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen,
- Anlagen zur Biomasse-Festbrennstoffherstellung mit einer Tagesdurchsatzleistung von 400 t/Tag und einem Jahresdurchsatz von 12.000 t/a nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen und
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen. Hierdurch wird dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit gegeben, die Produktion zu überwachen und das Gelände vor unberechtigtem Zugang zu schützen.

Textliche Festsetzung 2

Im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes – nördliche Teilfläche – entwickelt. Die südliche Teilfläche wird in dem parallel zu ändernden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Mit Wirksamkeit dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan auch für die südliche Fläche als aus dem FNP als entwickelt anzusehen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die BauNVO sieht im § 17 Abs. 1 eine Höchstgrenze der GRZ für Gewerbegebiete von 0,8 vor. Im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eröffnet die Überschreitung der GRZ durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird – um bis zu 50 %, bis maximal zu einer GRZ von 0,8, sodass der maximale Wert ausgeschöpft werden kann. Da als Planungsziel eine Sicherung der genehmigten und ausgeübten Nutzungen verfolgt wird, ist eine weitere Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu vermeiden. Diese Anlagen sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die zulässige GRZ von 0,6 mit anzurechnen.

Textliche Festsetzung 3

Im Gewerbegebiet (GE) sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit anzurechnen.

Um eine größtmögliche Flexibilität für die Belange des ansässigen Betriebes zu erhalten wird die Bebauung des Grundstücks in voller Tiefe zugelassen. Lediglich die Bereiche für Anpflanzungen sind davon ausgenommen.



Textliche Festsetzung 4

Das Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO, gerechnet ab der straßenseitigen Baugrenze, in voller Tiefe überbaubar.

Die Gebäudehöhe orientiert sich ebenfalls an dem benachbarten Bebauungsplan und legt daher ein Maß von 48 m über NHN im DHHN2016 fest. Damit ist eine Gebäudehöhe von ca. 13 m über Geländeoberfläche möglich.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Textliche Festsetzung 5

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

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Wall

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Wall planungsrechtlich zu sichern. Dieser wurde im Süden und Osten des Flurstücks 52/2 aufgeschüttet, um die benachbarte Bevölkerung über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus vor Emissionen, insbesondere Lärm und Staub, zu schützen. Zugleich bildet er auch eine visuelle Barriere, die den Betrieb von der Umgebung abschirmt. Dazu wird eine Höhe von 38 m über NHN im DHHN2016 festgesetzt, was etwa einer Höhe von 4 m über dem Geländeniveau entspricht.

Textliche Festsetzung 6

In der Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anlage eines Walls mit einer maximalen Höhe von 38 m über NHN im DHHN2016 zulässig.

Fläche für Anpflanzungen

Anpflanzungen

Analog zu den Festsetzungen in den Genehmigungen nach BImSchG wird festgesetzt, dass die südliche und östliche Grundstücksgrenze einzugrünen ist. Der potenzielle Wall ist dabei nur im Fußbereich für die Anpflanzung von höheren Bäumen geeignet, da der Halt für diese Bäume in den oberen Bereichen nicht in ausreichendem Maß gegeben ist. Daher soll in diesen Bereichen Ansaat und Sträuchern den Vorzug gegeben werden. In den Bereichen ohne Wall sollen hingegen auch Bäume gepflanzt werden.

Textliche Festsetzung 7

Die Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den mit Pflanzverpflichtungen festgesetzten Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die übrigen Wallflächen sind mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

Auf dem Grundstück werden mit schwerem Gerät erhebliche Mengen an unterschiedlichen Materialien bewegt. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes im Landschaftsbild sowie zum Sichtschutz und mit Rücksicht auf die sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft und für Erholungssuchende ist daher eine wirksame Einfriedung geboten. Daher wird eine Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 38 m über NHN im DHHN2016 zugelassen, was einer Höhe über der Geländeoberfläche von ca. 3 m entspricht. Das Gelände ist von Norden - ca. 34 m über NHN im DHHN2016 nach Süden – ca. 33 m über



NHN im DHHN2016 - leicht geneigt. Damit wird bewusst aus den genannten Gründen über die im § 6 Abs. 9 der Landesbauordnung Brandenburg Höhe genannten 2 m hinausgegangen.

Textliche Festsetzung 8

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbGBO sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 38 m über NHN im DHHN2016 zulässig.



4.2 Nachrichtliche Übernahmen

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

Nachrichtliche Übernahme 1

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 2. September 2005.

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

Nachrichtliche Übernahme 2

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung – vom 1. Oktober 2010.

4.3 Hinweise zur Planung

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

4.3.1 Bodendenkmalpflege

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden.

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

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

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



5. Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 25. Februar 2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ Beschluss-Nr. B 167/2016 – beschlossen und am 11. März 2016 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Ausgabe Nr. 01 bekannt gemacht.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Öffentlichkeit hatte daher die Möglichkeit, sich am 30. Mai 2016 im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtplanungsamt der Gemeinde Oberkrämer, Eichstädt, Perwenitzer Weg 2, 16727 Oberkrämer zu informieren. Es bestand die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zu unterrichten und zur Äußerung, auch in Hinblick auf die Umweltprüfung aufzufordern. Dies wurde in der Zeit vom 1. Juli 2016 bis zum 15. August 2016 durchgeführt.

5.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis einschließlich Donnerstag, den 2. Februar 2017 durchgeführt.

5.5 Zweite Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachgemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

5.6 Entwicklung der Planüberlegung

Der Bebauungsplan ist nach der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in den folgenden Punkten geändert worden:

- In der Planzeichnung wurde die Fläche A entlang des südlichen Grabens um zwei Meter verbreitert, um eine Berme zu ermöglichen. Hierdurch ist die Anlage eines befestigten Weges zwischen Dammfuss und Wassergrabens zum Schutz vor Abrutschungen in den Wassergraben möglich.
- Die textliche Festsetzung 1 wurde modifiziert. Die Menge der Durchsatzkapazität der Anlagen für Kompostierung wurde in den textlichen Festsetzungen entsprechend den Genehmigungen angepasst.



- Die neue textliche Festsetzung Nr. 3 dient schließt eine über den Bestand hinausgehende zusätzliche Versiegelung von Flächen aus.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde konkretisiert.
- Weitere Änderungen in der Begründung
 - Ergänzungen und Präzisierungen in der Plangebietsbeschreibung
 - Ergänzungen zu den Grundsätzen der Ziele der Raumordnung
 - Ergänzungen zum Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Oberhavel
 - Streichung des Änderungsbescheides
 - Ergänzungen und Präzisierungen im Umweltbericht
 - Ergänzungen und Korrekturen beim Maß der baulichen Nutzung

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB führten zu keiner Änderung in dem Bebauungsplan. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt. Die Sach- und Rechtslagen zum Zeitpunkt der Durchführung der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2017 zum geplanten Sitzungsschluss im Frühjahr 2021 hat sich bezogen auf die hier abwägungsrelevanten Belange nicht verändert.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die genehmigte und ausgeübte Nutzung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzung für die Legalisierung des Lärm- und Staubschutzwalles geschaffen. Der Wall und seine Begrünung dienen überdies zu einer visuellen Verbesserung des Landschaftsbildes.

6.2 Haushaltmäßige Auswirkungen

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



7. Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), die zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) geändert worden ist.

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020, (GVBl. I/20, Nr. 28) geändert worden ist.

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69) geändert worden ist.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung – vom 1. Oktober 2010.

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 2. September 2005.



8. Anlagen

8.1 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzkapazität bis weniger als 16 t/h bzw. 9.999 t/Jahr nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen,
- Brecheranlagen von Gesteinen mit einem Durchsatz von 6.000 t/a Gestein nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen,
- Siebanlagen mit einem Durchsatz von 60.000 t/a Bodenaushub nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen,
- Anlagen zur Biomasse-Festbrennstoffherstellung mit einer Tagesdurchsatzleistung von 400 t/Tag und einem Jahresdurchsatz von 12.000 t/a nebst zugehörigen Lagerhäusern und Lagerplätzen und
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Textliche Festsetzung 2

Im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung 3

Im Gewerbegebiet (GE) sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit anzurechnen.

Textliche Festsetzung 4

Das Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO, gerechnet ab der straßenseitigen Baugrenze, in voller Tiefe überbaubar.

Textliche Festsetzung 5

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

Textliche Festsetzung 6

In der Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anlage eines Walls mit einer maximalen Höhe von 38 m über NHN im DHHN2016 zulässig.

Textliche Festsetzung 7

Die Fläche A ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den mit Pflanzverpflichtungen festgesetzten Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die übrigen Wallflächen sind mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzung 8

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 38 m über NHN im DHHN2016 zulässig.



8.2 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahme 1

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 2. September 2005.

Nachrichtliche Übernahme 2

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung – vom 1. Oktober 2010.

8.3 Hinweis

Bodendenkmale

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

- 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*
- 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*



8.4 Entwässerungsplan

