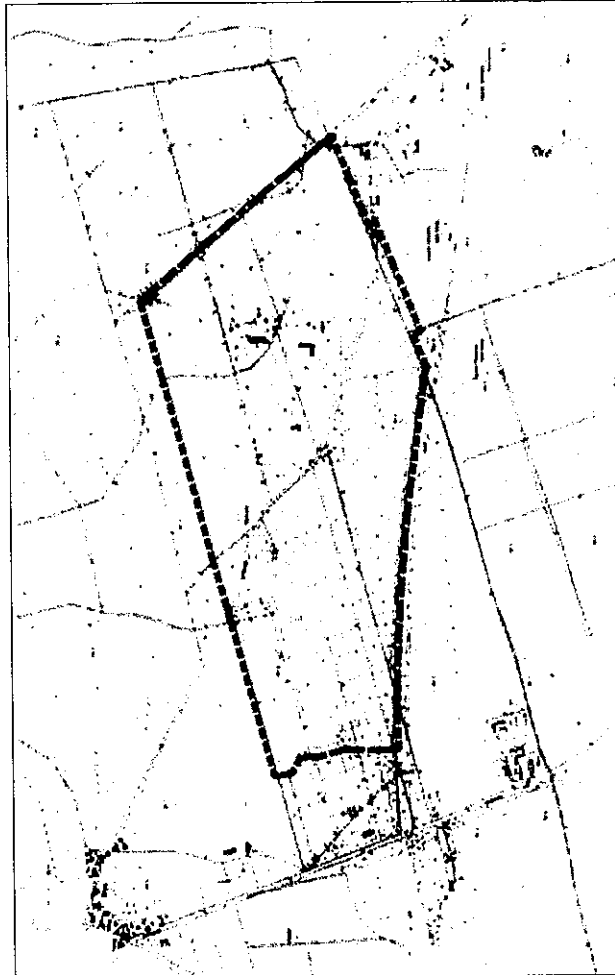


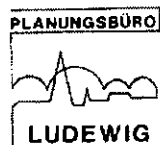
**Planänderung Nr. 22/2005  
des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer  
„Gewerbepark Vehlefan“**

**Satzung**



**Begründung der Änderung des Bebauungsplanes  
einschließlich Umweltbericht**

**Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes**



**Juli 2007**

**Bebauungsplan der** **Gemeinde Oberkrämer**  
Perwenitzer Weg 2  
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

**Landkreis** Oberhavel

**Land** Brandenburg

**ursprünglicher  
Bebauungsplan:** „Gewerbepark Vehlefanz“, Gemeinde Oberkrämer  
Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002,  
Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH  
- Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin

**Planänderung**  
**Planverfasser** Dipl.-Ing. Anke Ludewig, -Architektin-  
Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-  
Planungsbüro Ludewig  
  
Rosa-Luxemburg-Straße 13  
16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Fax.: 03303 502917  
e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

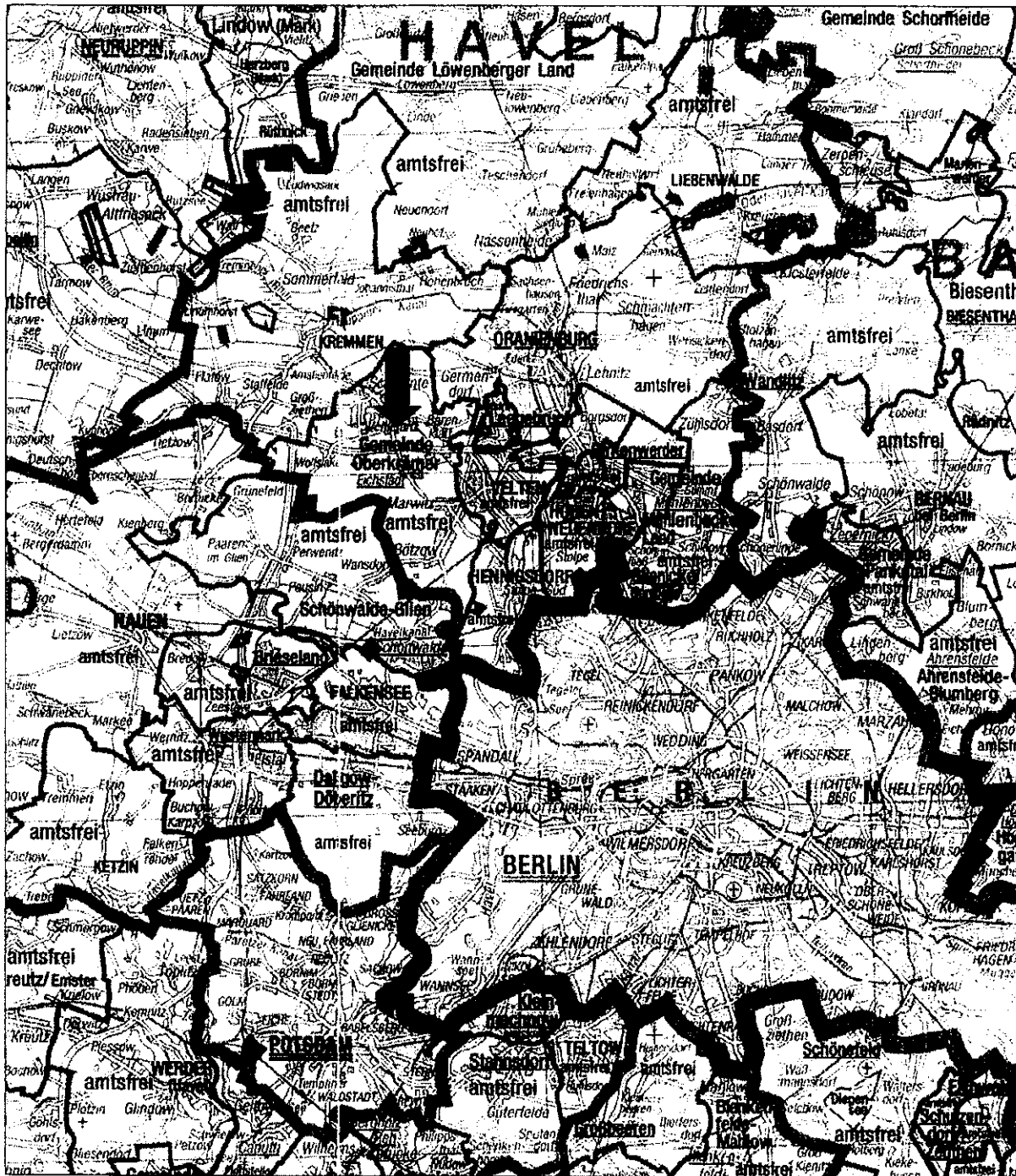
**Inhaltsverzeichnis**

<b>Begründung der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1. Lage des Plangebietes	4
1.1 Lage in der Region	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“, Änderungsbereich	5
2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	7
2.1 Ziel und Zweck der Planänderung	7
2.2 Anlass der Planänderung	7
3. Bisheriges Planverfahren, Wirkung der Änderung	8
4. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	8
5. Begründung der Änderungen der einzelnen Festsetzungen	10
5.0 Vorbemerkungen	10
5.1 Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im GE und GI	11
5.1.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen	11
5.1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe	11
5.1.3 Ausschluss von Bordelle und Dirnenunterkünfte	13
5.2 Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze	14
6. Erschließung	14
7. Auswirkungen der Änderung	17
8. Auswirkungen der Änderung auf Natur und Landschaft	17
<b>Umweltprüfung</b>	<b>18</b>
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	18
<b>Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>19</b>
U1 Einleitung	19
U1a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	19
U1b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	19
U1b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	19
U1b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	20
U1b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	20
U1b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	20
U1b) 5. Immissionsschutz	20
U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	21
U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	22
U1.b) 8. Munitionsbergung	22
U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht	22
U1.b) 10. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	22
U2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	23
U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	23
U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
U3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	24
U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	24
U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	24
U.3c) Zusammenfassung	24
<b>Rechtliche Grundlagen der Änderung</b>	<b>25</b>
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>26</b>
1. Bisherige textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gekennzeichneten Änderungen	26
2. Planzeichnung des Bebauungsplanes in der bisher rechtskräftigen Fassung mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches	31
Legende	32
<b>Anlage</b>	
Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer	33

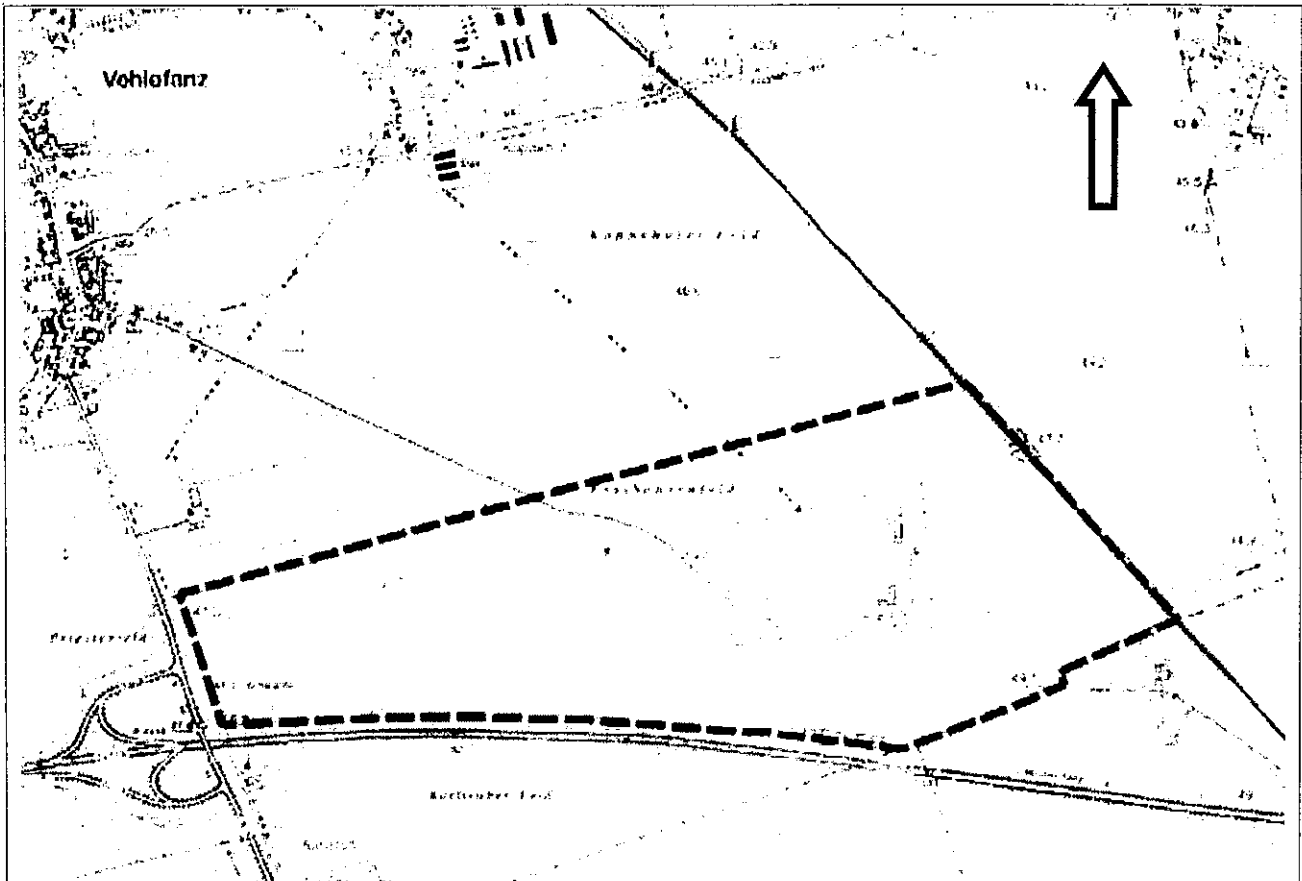
## Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

### 1. Lage des Plangebietes

#### 1.1 Lage in der Region



Das Plangebiet liegt im OT Vehlefanz der Gemeinde Oberkrämer, Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin an der Autobahnauffahrt Oberkrämer der A10 (Berliner Ring). Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu Vehlefanz, hat ca. 10.700 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel. Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.



Auszug aus der topografischen Karte mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“, Änderungsbereich

Der **Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“** umfasst eine Fläche von insgesamt 101,2 ha, die begrenzt wird durch die Autobahn A10 Berliner Ring im Süden, durch die Bahnlinie Berlin-Kremmen im Osten, durch die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) im Westen und durch Flächen für die Landwirtschaft im Norden.

Die Ortslage Vehlefanz befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von über 500m. Ein einzelnes Wohnhaus liegt im Abstand von ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet ein Autohaus sowie Wohngebäude, die zum OT Bärenklau gehören. Die Wohngebäude haben einen Abstand von ca. 180 bzw. 220 m zum Plangebiet. Südlich des Plangebietes, jenseits der Autobahn befindet sich in einem Abstand von 330m das Gehöft Karlsruh (Wohnen, Pferdehaltung).

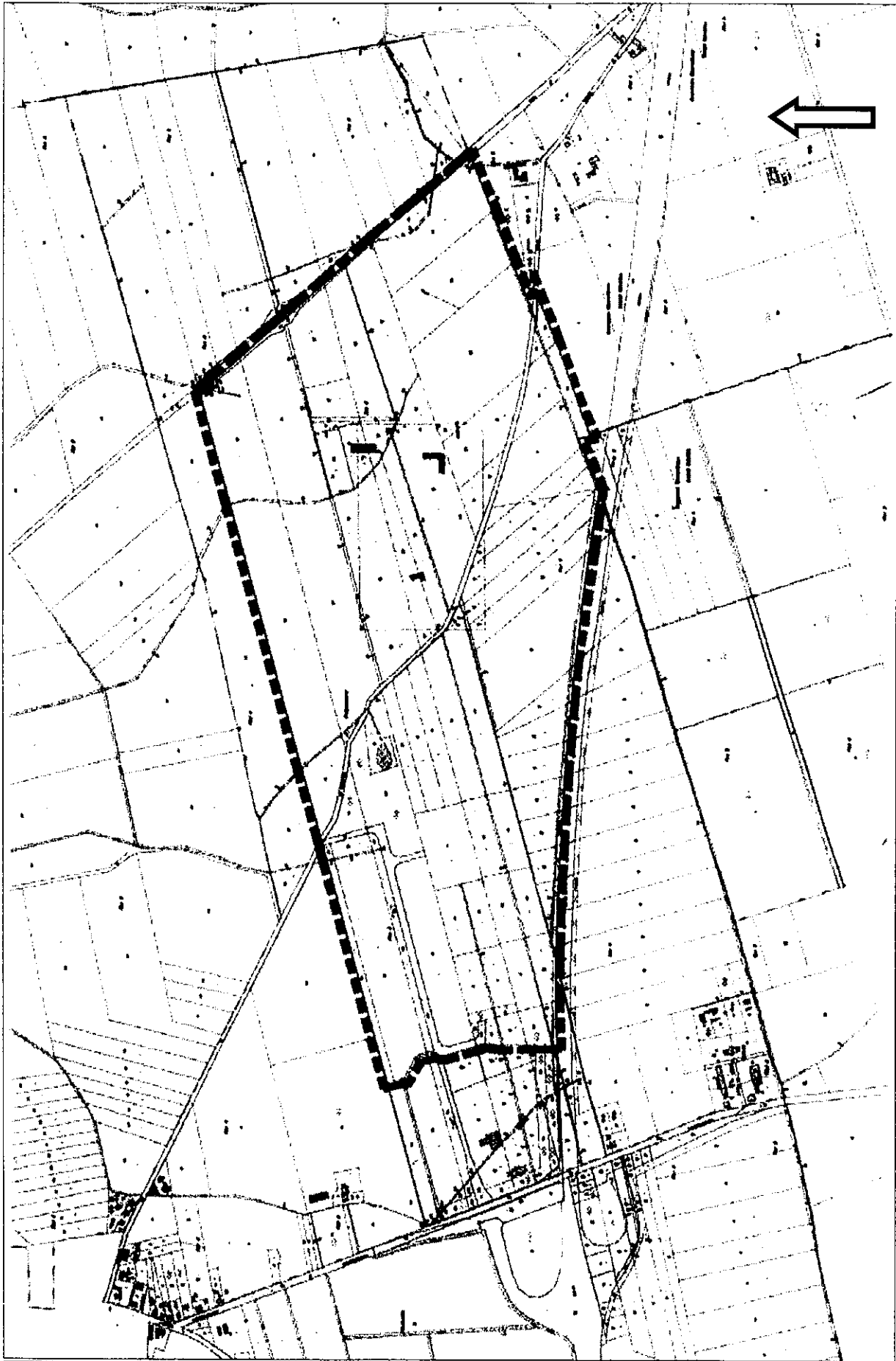
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den Verkehrs- und Grünflächen ein Sondergebiet „Hotel- und Raststättengewerbe“, das bereits bebaut ist, sowie Flächen, die als Gewerbegebiet bzw. als Industriegebiet festgesetzt und im Wesentlichen unbebaut sind.

Der **Änderungsbereich** umfasst im Wesentlichen die noch unbebauten Teilflächen des Bebauungsplan-Gebietes „Gewerbepark Vehlefanz“. Die hier geplanten Baugebietsflächen sind als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt. Der bereits bebaute Teilbereich des Sondergebietes „Hotel- und Raststättengewerbe“ an der Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, da die betreffende Fläche bereits baulich genutzt ist und zur Erreichung der Ziele der Planänderung hier kein Planerfordernis besteht.

Somit umfasst die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes den westlichen Teil des Geltungsbereiches, östlich angrenzend an das Sondergebiet „Hotel- und Raststättengewerbe“.

Der **Geltungsbereich der Planänderung** umfasst mehrere Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Vehlefanz gemäß beiliegendem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte. Er hat eine Gesamtgröße von ca. **91,9 ha**.

Im Plangebiet befand sich auf einer Teilfläche eine Radarstation, die früher militärisch genutzt wurde.



Auszug aus der ALK des Katasteramtes Oranienburg, Gemeinde Oberkrämer Gemarkung Vehlefanz Flur 6, Stand 10.07.2006

## **2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ war zuletzt in der heute rechtskräftigen Planfassung der 1. Planänderung am 02.10.2002 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt war die Bebauung an der Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) im Sondergebiet „Hotel- und Raststättengewerbe“ einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließung auf der Grundlage der vorangegangenen Planfassung bereits realisiert.

Der bei weitem überwiegende Teil des Plangebietes, in dem als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt sind, ist noch unbebaut. Die straßenseitige Erschließung in diesem Teil des Plangebietes, ein geplanter Bahnanschluss sowie die Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht sind hier im Wesentlichen noch nicht realisiert.

Die Gemeinde Oberkrämer ist vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt. Der städtebauliche Grund für die Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes für das „Gewerbepark Vehlefan“ wird in dessen Begründung vom 08.12.1999 (Büro –Bsi-Bauplanungsgesellschaft mbH, Berlin) unter Punkt III. (Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung) wie folgt genannt:

*„... Der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ dient der Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten und somit der Schaffung von Arbeitsplätzen im Amt Oberkrämer. Die Arbeitsplatzsicherung wiederum ist mittelbare Voraussetzung für die Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse. ...“*

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ nahm die Gemeinde aus diesem Grund auf einer verhältnismäßig großen Fläche von ca. 100 ha zuvor kaum verbauten Landschaftsraum in Anspruch. Ausschlaggebend für die Wahl der Fläche waren dabei die günstigen Möglichkeiten der verkehrstechnischen Erschließung durch Autobahn, Landstraße und Bahnanschluss sowie der vorhandene Abstand zu störeffindlichen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen und die Vorbelastung durch die Emissionen der Autobahn.

Um eine hohe gewerbliche und industrielle Auslastung der Fläche zu ermöglichen, wurden bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 BauNVO nahezu ausgeschöpft. So sollten Flächeninanspruchnahmen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zur Arbeitsplatzsicherung in der Gemeinde Oberkrämer an anderer Stelle vermieden werden. (verg. Begründung des bisherigen Bebauungsplanes Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung)

Grundsätzlich ist es ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde, den unverbauten Landschaftsraum zum Schutz der hohen Wohnqualität zu erhalten und nur insoweit in Anspruch zu nehmen, wie es für die gemeindliche Entwicklung erforderlich ist. Deshalb ist es für die Gemeinde von besonderer Bedeutung, den im Plangebiet vorbereiteten hochwertigen Gewerbe- und Industriestandort für Nutzungen zu sichern, die eine möglichst hohe Arbeitsplatz-Effizienz aufweisen.

Die Gemeinde Oberkrämer hat sich in den vergangenen 15 Jahren insbesondere als attraktiver Wohnort für Familien mit Kindern profiliert. Seit mehreren Jahren schlägt sich diese Entwicklung in einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen nieder. Der Bevölkerungsanteil von Einwohnern im berufstätigen Alter ist im Gemeindegebiet ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Wegen der noch immer vorhandenen Wohnbaupotenziale der Gemeinde Oberkrämer ist davon auszugehen, dass diese Tendenz auch zukünftig anhalten wird.

Neben dem großen Arbeitsplatzbedarf ergibt sich hieraus auch ein überdurchschnittlicher Bedarf an Ausbildungsplätzen. Das Plangebiet bietet, wie kein anderer Standort im Gemeindegebiet, wegen seiner Größe, Lage und Erschließung die Voraussetzungen für die Deckung dieses Bedarfes, sobald die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hierfür die Möglichkeit bieten.

Die vorliegende Planänderung dient der Sicherung der ursprünglichen Planintention des Bebauungsplanes zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Die Notwendigkeit hierfür hat sich durch die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre verstärkt.

### **2.2 Anlass der Planänderung**

Mit Datum vom 06.12.2005 war für eine Teilfläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gebrauchtwagenmarktes mit erheblicher Flächengröße und weiteren ergänzenden Nutzungen eingereicht worden. Ungeachtet dessen, dass ein derartiges Vorhaben möglicher Weise nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht zulässig gewesen wäre, war dieser Antrag Anlass, die ursprünglichen Planungsabsichten der Gemeinde zur Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in der Gemeinde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu konkretisieren und den Änderungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan durch den Erlass einer Veränderungssperre abzusichern.

Anlässlich der oben genannten Bauvoranfrage wurde die Möglichkeit deutlich, das Plangebiet für großflächige Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die eventuell erhebliches Verkehrsaufkommen und andere nachteilige städtebauliche Auswirkungen verursachen könnten, ohne jedoch die angestrebte Arbeits- und Ausbildungsplatzsicherung im Plangebiet zu bewirken. Insgesamt könnte der Charakter des Plangebietes sich hierdurch in eine Richtung entwickeln, die der ursprünglichen Planungsabsicht der Gemeinde entgegensteht und die verbleibenden Flächen für eventuelle arbeitsplatzintensive Nutzungen unattraktiv macht.

Da die Gemeinde als vorrangige Wohngemeinde nicht über weitere Gewerbe- und Industriegebietsflächen mit unmittelbarem Autobahnanschluss, der Möglichkeit des Bahnanschlusses und zugleich angemessenem Abstand zu störepfindlichen Wohnnutzungen verfügt, hat sich hieraus das Erfordernis ergeben, die Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit zu überarbeiten, als es für die Sicherung der im Plangebiet angestrebten positiven städtebaulichen Auswirkungen für die gemeindliche Entwicklung erforderlich ist.

### 3. Bisheriges Planverfahren, Wirkung der Änderung

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ war am 28.11.1995 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen Cottbus gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden. Nach Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung war der Bebauungsplan am 08.12.1999 in der Fassung der ersten Änderung erneut als Satzung beschlossen worden. Nach Genehmigung vom 06.12.2001 und Erfüllung der Maßgaben mit Beschluss vom 23.05.2002 war der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ in der Fassung der 1. Änderung am 02.10.2002 in Kraft getreten. Diese Planfassung ist Grundlage der hier vorliegenden Änderung.

Planverfasser des bisherigen Bebauungsplanes war das Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin.

Nach Abschluss des hier vorliegenden Änderungsverfahrens sind die hier geplanten Änderungen zusammen mit den übrigen fortgeltenden Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Plangebiet.

### 4. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus der Neufassung des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG) vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I/2003 S. 9), dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), Artikel 1 des Staatsvertrages vom 7. August 1997 (GVBl. 1/1998 S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 5. Mai 2003 (GVBl. I S. 202), der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl II S. 186), dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABl. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

Der gemeinsame **Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)** stellt die Fläche des Plangebietes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als „**Siedlungsfläche**“ dar.

Im **Regionalplan I „Zentrale Orte“** ist der Ortsteil Bötzwow, der den größten Einwohneranteil in der Gemeinde Oberkrämer aufweist, als Selbstversorgerort dargestellt. Die Ortsteile **Vehlefan / Bärenklau** sind als **Orte mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion** dargestellt.

Gemäß 4.4 ReP I ist als Grundsatz für diese Orte unter Abs. 1 formuliert: „*In den Gemeinden mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion soll ein **vielfältiges und qualifiziertes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot geschaffen** werden.*“

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung sind unter 4.4 ReP I wie folgt formuliert:

*(3) Die Gemeinden mit der überörtlich bedeutsamen gewerblichen Funktion [G] haben die Aufgabe, der Nachfrage nach geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Betrieben in der Region sowie der Auslastung bereits bestehender Gewerbe- und Industrieflächen gerecht zu werden. Die Gewerbegebiete sind neben den zentralen Orten als **Schwerpunktgemeinden für das Produzierende Gewerbe** zu betrachten. Eine **konzentrierte Ansiedlung von Betrieben** erfolgt ausschließlich in den zentralen Orten und diesen Schwerpunktgemeinden. Die gewerbliche Entwicklung hat sich unter Wiedernutzbarmachung und Auslastung vorhandener Flächen und Gebiete zu vollziehen.*



*(5) Die Verkehrsverbindung mit regionalen und überregionalen Verkehrsträgern ist zu sichern, die Erreichbarkeit durch den Schienengüterverkehr ist zu verbessern. Die Industrie- und Gewerbegebiete in den Gewebegemeinden sind vorrangig durch die Schiene zu erschließen. Die wirtschaftsnahe technische Infrastruktur ist zu sichern und auf den neuesten Stand der Technik zu entwickeln.*

Die vorliegende Planänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dient der Sicherung der genannten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung. Das Plangebiet soll als überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort mit Anschlussmöglichkeit an das Schienennetz für arbeits- und ausbildungsplatzintensive Nutzungen im Sinne der genannten Ziele und Grundsätze gesichert werden.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** verwies mit Schreiben vom 26.02.2007 auf ihre Stellungnahme vom 12.02.2007 in der es zur vorliegenden Planänderung (Vorentwurf August 2006) heißt:

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

- *Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000.*

*Der Vorentwurf der Planänderung Nr. 22/2005 zu dem Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Die Planung hat die Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung in einem 91,6 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ zur Sicherung arbeits- und ausbildungsplatzintensiver Nutzungen im Plangebiet zum Inhalt. Es sollen die Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen sowie von Einzelhandels- und Handelsbetrieben beschränkt, Bordelle und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen und die textlichen Festsetzungen zu der Herstellung notwendiger Stellplätze ergänzt werden.*

*Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten regional bedeutsamen Gewerbegebietes (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Die regional bedeutsamen Gewerbegebiete dienen der Unterbringung gewerblicher Betriebe. Eine weitergehende Nutzungsdifferenzierung wird auf Ebene der Regionalplanung nicht vorgenommen. Intention der regional bedeutsamen Gewerbegebiete ist jedoch die konzentrierte Beförderung der wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Entwicklung in der Region (vgl. 3.4.0.2 ReP-Entwurf). Der Gemeinde Oberkrämer kommt in diesem Zusammenhang eine überörtlich bedeutsame gewerbliche Funktion zu (vgl. 4.4 (4) ReP I). Die Gemeinden mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion haben die Aufgabe, der Nachfrage nach geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Betrieben in der Region sowie der Auslastung bereits bestehender Gewerbe- und Industrieflächen gerecht zu werden. Die Gewebegemeinden sind neben den zentralen Orten als Schwerpunktgemeinden für das Produzierende Gewerbe zu betrachten (vgl. 4.4 (3) ReP I). In den Gemeinden mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion soll darüber hinaus ein vielfältiges und qualifiziertes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot geschaffen werden (vgl. 4.4 (1) ReP I). Die Planänderung wird insbesondere durch die Beschränkung der Handelsbetriebe und Lagerflächen den genannten Erfordernissen gerecht.*

Mit Schreiben vom 05.06.2007 bestätigte die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf vom März 2007 die Vereinbarkeit der vorliegenden Planänderung mit den durch sie zu vertretenden Belangen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg** bestätigte mit Schreiben vom 22.02.2007 die Vereinbarkeit der vorliegenden Planänderung (Vorentwurf August 2006) mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und verwies in o. g. Schreiben auf ihre Stellungnahme vom 13.02.2007, die sie im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgegeben hatte. In der Stellungnahme vom 13.02.2007 heißt es:

*zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Staatsvertrag vom 3./4. Mai 2006 (GVBl. I S. 96) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### *Planungsabsicht*

*In dem ca. 92 ha großen Änderungsbereich sollen gegenüber der rechtsgültigen Planfassung Einschränkungen der Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen sowie von Einzelhandels- und Handelsbetrieben festgesetzt werden, Bordelle und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen und Festsetzungen hinsichtlich Stellplätzen ergänzt werden.*

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

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

- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl. II S. 186),
- dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 4. März 1998 (AAZ, ABl. S. 342) sowie
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

**Bewertung**

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der Änderungsbereich wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet und liegt nach der konkretisierenden Festlegung des ReP-Entwurfes innerhalb der „allgemeinen Siedlungsfläche“, Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff. LEP eV möglich.

Gemäß Ziel 4.4 (4) ReP I ist Oberkrämer (Ortsteile Vehlefanf/Bärenklau) eine Gemeinde mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion. Die beabsichtigten Änderungen werden auch den Anforderungen aus den Zielen und Grundsätzen gemäß 4.4 ReP I gerecht.

Mit Schreiben vom 29.05.2007 bestätigte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf vom März 2007 die Vereinbarkeit der vorliegenden Planänderung mit den durch sie zu vertretenden Belangen.

## **5. Begründung der Änderungen der einzelnen Festsetzungen**

### **5.0 Vorbemerkungen**

Das **Landesumweltamt Brandenburg** wies in seiner Stellungnahme vom 15.03.2007 u. a. auf folgendes hin:

*Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI - §§ 8, 9 der BauNVO) dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

*Dies trifft insbesondere für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zu, die einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, da sie aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen.*

Die hier vorliegenden Änderungen tragen dem Gebietscharakter des festgesetzten Gewerbegebietes und insbesondere des festgesetzten Industriegebietes Rechnung, da sie die hierfür typischen Nutzungen allenfalls geringfügig einschränken.

Der **Landkreis Oberhavel**, FB Bauordnung und Kataster, FD Rechtliche Bauaufsicht / Planung wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf vom August 2006 mit Schreiben vom 09.03.2007 auf Folgendes hin:

*b) Der Ausschluss von bestimmten Arten von allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen oder deren Umwandlung in Ausnahmen kann nur nach § 1 Absatz 9 i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO unter der engeren Voraussetzung der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe vorgehen werden.*

Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde bei den im Rahmen der vorliegenden Änderung ausgeschlossenen Arten von allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen der Rechtsbezug §1(9) BauNVO ergänzt. Zum Erfordernis der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe heißt es im Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/Fieseler, Kohlhammer, 1998, RN 126 zu §1:

*„Die besonderen städtebaulichen Gründe sind jedoch nicht notwendig erschwerte Voraussetzungen. Vielmehr ist hiernach erforderlich, aber auch ausreichend, dass spezielle städtebauliche Gründe gerade für die gegenüber §1 Abs. 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen gilt (BVerwG, U. v. 22.5.87 - 4 C 77.84 -, aaO.;...)“*

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die differenzierenden Festsetzungen der Lager- und Ausstellungsplätze sowie der Gewerbebetriebe aller Art (hier Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe sowie Bordelle und Dirnenunterkünfte) werden in den folgenden Punkten zu den einzelnen Änderungen dargelegt.

## 5.1 Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im GE und GI

### 5.1.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen

Die Größe der zulässigen Lager- und Ausstellungsplätze wurde begrenzt, da auf derartigen Flächen nur wenige Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen.

Die zweckentsprechende Nutzbarkeit der Gewerbe- und Industriegebiete sowie die Gewerbefreiheit werden hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt. Für kleinere und mittlere Betriebe der Bau- und Bauhilfsgewerke, wie Hochbau, und Tiefbauunternehmen sind die zulässigen Lagerplatzflächen i. d. R. ausreichend, da die betreffenden Firmen ihr Material vorrangig vom Händler direkt auf die Baustelle transportieren lassen und nur selten auf ihrem Betriebsgelände zwischengelagern. Für kleinere und mittlere Gerüstbau- oder Recycling-Unternehmen sind die Flächen ebenfalls ausreichend. Die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer und mittlerer arbeitsplatzintensiver Unternehmen im Plangebiet wird durch die Änderung nicht eingeschränkt.

Großflächige Lager- bzw. Ausstellungen blockieren wertvolles Bauland und verhindern eine Nutzung im Sinne des gemeindlichen Planungszieles zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Gemeindegebiet.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass größere Lagernutzungen, wie z.B. große Gerüstbauunternehmen, wegen ihrer Störfunktion nur im GI, nicht jedoch im GE zulässig sind, wurde die zulässige Größe der Lager- und Ausstellungsplätze im GE und GI gestaffelt.

Wegen der erheblichen Größe des Plangebietes kommt auch die Ansiedlung sehr großer Unternehmen in Betracht, die als Nebenanlagen Lager- und Ausstellungsplätze benötigen. Bei entsprechend großen Gebäudeflächen sollen als Nebenanlagen dann auch angemessen große Lager- und Ausstellungsplätze zulässig sein. Es wird davon ausgegangen, dass hier die Hälfte der durch Gebäude bebauten Grundfläche für Lager- und Ausstellungsplätze ausreichend ist. Anderenfalls würde die Funktion als Nebenanlage in Frage zu stellen sein.

Der **Landkreis Oberhavel**, FB Bauordnung und Kataster, FD Rechtliche Bauaufsicht / Planung wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf vom August 2006 mit Schreiben vom 09.03.2007 auf Folgendes hin:

a) *Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Lagerplätze, welche nach § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.*

*Gegenstand dieser planungsrechtlich eigenständigen Regelung nach § 8 Absatz 2 BauNVO sind Lagerplätze als „selbständige“ Anlagen bzw. Hauptanlagen.*

*Soweit es sich bei den Lagerplätzen, wie auch den Ausstellungsplätzen um „unselbständige“ Anlagen bzw. untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 Absatz 1 BauNVO handelt, ist eine planerische Feinsteuerung nach § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO möglich.*

Im **Kommentar zur Baunutzungsverordnung**, Fickert/Fieseler, Kohlhammer, 1998, RN9.1 zu §8 heißt es hierzu:

*„Brüggemann/Ziehler (§8 Rdn. 26) weisen mit Recht darauf hin, dass es sich auch in den Fällen, in denen ein **Lagerplatz**, beispielsweise als Abstellplatz, einen (untergeordneten) Betriebsteil darstellt, um **keine Nebenanlage** - wie etwa ein kleiner Kohlenlagerplatz eines Betriebshofes - handelt.“*

Da die Einschränkung für Lager- Ausstellungsplätze, die nur Nebenanlagen sind, ohnehin nicht gelten soll, ist die zusätzliche planerische Feinsteuerung nach § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO nicht erforderlich.

### 5.1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben

Die geplanten Baugebiete Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) dienen nicht der Entwicklung von Handel und Einzelhandel, sondern der Ansiedlung arbeits- und ausbildungsplatzintensiver Nutzungen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird deshalb festgesetzt, dass nur Handel und Einzelhandel im Sinne eines Werksverkaufes zulässig sein soll. So kann durch potenzielle Produzenten im Plangebiet die Lagegunst genutzt werden, um ihre eigenen Produkte zu verkaufen. Um die Gewerbefreiheit möglichst wenig einzuschränken, soll auch ein Randsortiment auf 10% der betreffenden Verkaufsflächen zulässig sein.

Die einschränkende Festsetzung zu Einzelhandels- und Handelsbetrieben wird aus folgendem Grund aufgenommen:

Gemäß **Regionalplan „Zentrale Orte“ ReP I Punkt 4.4** ist den Ortsteilen **Vehlefan / Bärenklau** eine **überörtlich bedeutsame gewerbliche Funktion** zugeordnet. Grundsatz der übergeordneten Planung ist, für diese Orte ein **vielfältiges und qualifiziertes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot** zu schaffen.

Gemäß den im ReP I formulierten Zielen der Landes- und Regionalplanung sind die Industrie- und Gewerbegebiete in den Gewerbegebieten **vorrangig durch die Schiene** zu erschließen. Die betreffenden im ReP I festgesetzten Gemeinden haben hiernach die **Aufgabe, der Nachfrage nach geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Betrieben in der Region gerecht zu werden**. Sie sind damit neben den zentralen Orten als **Schwerpunktgemeinden für das produzierende Gewerbe** zu betrachten. Eine **konzentrierte Ansiedlung von Betrieben** erfolgt ausschließlich in den zentralen Orten und diesen Schwerpunktgebieten.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung decken sich mit den Planungszielen der Gemeinde Oberkrämer für das betreffende Gewerbe- und Industriegebiet im Gewerbepark Vehlefan.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan war für den vorliegenden Standort aufgestellt worden, da dieser als einziger in Betracht kommender Standort im Gemeindegebiet eine Bahnanschluss ermöglicht und zugleich durch die Autobahn und eine Landsstraße erschlossen ist, im Verlärmungsbereich der Autobahn liegt und einen ausreichend großen Abstand zu störepfindlichen Nutzungen hat.

An diesem Standort wollte die Gemeinde durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen schaffen.

Die Entwicklung von Handel und Einzelhandel war für die Gemeinde auch bisher kein städtebauliches Entwicklungsziel im Plangebiet. Da gemäß § 11 BauNVO großflächiger Einzelhandel und vergleichbare Handelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§8 und 9 BauNVO nicht zulässig sind, hatte die Gemeinde bei der bisherigen Planung kein Erfordernis für eine entsprechende ausschließende Festsetzung gesehen. Die betreffenden Flächen des GI und GE liegen zudem nicht unmittelbar an der Landesstraße und schienen deshalb für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Handelseinrichtungen ohnehin kaum in Betracht zu kommen.

Großflächiger Einzelhandel würde im Plangebiet darüber hinaus auch gemäß dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin – Brandenburg vom 12. Mai 2006 – OVG 12 A 28.05 – dem Ziel der Raumordnung gemäß §16(6) LEPro widersprechen, wonach großflächiger Einzelhandel in der Gemeinde Oberkrämer nicht der zentralörtlichen Gliederung entspricht.

In dem unmittelbar an der Landesstraße liegenden Teil des Plangebietes, das als Sondergebiet SO „Hotel und Raststättengewerbe“ festgesetzt ist, hatte die Gemeinde bereits vorsorglich gemäß textlicher Festsetzung 2.1.4 die *Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsbetrieben mit einer Einzelhandelsnettofläche von größer 700 m<sup>2</sup> als Summe aller Einzelhandelsbetriebsnettoflächen in allen Sondergebieten dieses Bebauungsplanes* ausgeschlossen.

Gemäß §11(3) BauNVO können jedoch auch außerhalb von Kerngebieten und Sondergebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe zulässig sein, die mehr als 1.200m<sup>2</sup> Geschossfläche haben, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen im Sinne des §11(3) BauGB nicht vorliegen. Darüber hinaus können im GI und GE Einzelhandels- und Handelsbetriebe zugelassen werden, die nicht gemäß §11 BauNVO großflächig sind.

Durch die vorliegende Planänderung soll nunmehr durch entsprechende Festsetzung klargestellt werden, dass die Gemeinde für die zukünftige Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes im Plangebiet nicht die Ansiedlung von Handels- und Einzelhandelsunternehmen, bzw. Gewerbebetrieben mit ähnlicher Wirkung planerisch vorbereiten wollte und will.

Im Sinne der Selbstversorgerfunktion der Gemeinde ist der Standort des Plangebietes für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen nicht relevant, da er von den Wohnstandorten zu weit entfernt ist. Eine überörtliche Versorgungsfunktion hat die Gemeinde Oberkrämer gemäß zentralörtlicher Gliederung der Landes- und Regionalplanung nicht.

Im vorliegenden Plangebiet würde die Entwicklung von Einzelhandel und Handel zu einem erheblichen Besucherkehr führen, der den gewerblichen Verkehr behindern könnte. Die Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze im Verhältnis zum Flächenverbrauch wäre hingegen nur gering. Die wertvollen Baugebietsflächen des GE und GI würden für die angestrebten arbeitsplatzintensiven Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert. Aus diesen Gründen hält die Gemeinde an ihren bisherigen Planungszielen für das vorliegende Plangebiet fest, auch wenn die gegenwärtige wirtschaftliche Situation die angestrebte Entwicklung arbeitsplatzintensiver Nutzungen im GE und GI kurzfristig erschwert.

Das Plangebiet ist das einzige Gewerbe- und Industriegebiet in der Gemeinde Oberkrämer, das neben der Erschließung durch Autobahn und Landstraße über die Möglichkeit der Nutzung eines Bahnanschlusses verfügt und somit geeignet ist, die Anforderungen gemäß landesplanerischer Vorgaben zu erfüllen und der entsprechenden gemeindlichen Entwicklungsabsicht zu dienen.

Sofern die Fläche des Plangebietes durch Nutzungen in Anspruch genommen wird, die nicht zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen beitragen, könnte die Gemeinde ihr diesbezügliches Entwicklungsziel kaum noch umsetzen, da die Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriestandorte dieser Größenordnung in der Gemeinde Oberkrämer kaum möglich ist. Entsprechend ihrer Gemeindegröße ist die Gesamtausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen ausreichend und somit eine weitere Flächenentwicklung aus Sicht der Landes- und Regionalplanung fraglich. Zudem ist die Gemeinde Oberkrämer als hochwertiger Wohnstandort um die Erhaltung des wertvollen Landschaftsraumes bemüht, da dieser für die Wohnqualität im Gemeindegebiet und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen von besonderem Wert ist.

Die **Industrie- und Handelskammer Potsdam** hat mit Schreiben vom 09.03.2007 darauf hingewiesen, dass *in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.2a und Nr. 2.1.3b die Begriffskombination „Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe“ keine eindeutige Abgrenzung erlauben. Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Unternehmen, das Waren an Endverbraucher verkauft. Der verwendete Begriff „Handelsbetrieb“ beinhaltet sowohl Einzelhandels- wie Großhandelsbetriebe. Da in den textlichen Festsetzungen bereits der Begriff „Einzelhandelsbetriebe“ genutzt wird, stellt sich die Frage, welche Art von Betrieben genau mit dem Begriff „Handelsbetriebe“ gemeint sein soll. Zur Erläuterung liegen Auszüge aus dem bundesweit angewandten Katalog E des Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution (bei). Wir bitten im Interesse der Eindeutigkeit der geplanten Festsetzungen um Klarstellung und Änderung der Formulierungen der TF Nr. 2.1.2a und TF Nr. 2.1.3b. Im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung bitten wir um Unterteilung des sehr großen Plangebietes (ca. 101 ha) in Bauabschnitte, die je nach Ansiedlungsfortschritt entwickelt werden können.*

Die Formulierungen „Einzelhandelsbetrieb“ und „Handelsbetrieb“ sind in der vorliegenden Planänderung an §11(3) BauNVO angelehnt. Gemeint sind hiermit die **bauplanungsrechtlichen Begriffe der Einzelhandelsbetriebe**, die Handelsware an Endverbraucher verkaufen sowie der **sonstigen Handelsbetriebe**, die alle übrigen Formen von Handelsbetrieben erfassen, die nicht unter „Einzelhandelsbetriebe“ zu subsumieren sind. Zur Klarstellung wurde im Entwurf der Änderung der Zusatz „sonstige“ vor dem Begriff „Handelsbetriebe“ in den betreffenden Festsetzungen ergänzt.

Der Hinweis auf Unterteilung des Plangebietes in mehrere Realisierungsabschnitte überschreitet den Rahmen der hier vorliegenden Planänderung. Da die Erschließung der jeweils in Nutzung zu nehmenden Teile des Plangebietes als Zulässigkeitsvoraussetzung für die jeweiligen Vorhaben herzustellen ist, ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Erschließung jeweils gesichert. Wie im bisher realisierten Teil des Plangebietes überträgt die Gemeinde die Herstellung der Erschließungsanlagen durch Vertrag einem Erschließungsträger.

### 5.1.3 Ausschluss von Bordellen und Dirnenunterkünften

Im Zusammenhang mit der Entwicklung arbeitsplatzintensiver Nutzungen im Plangebiet würden sich Bordelle und Dirnenunterkünfte nicht einfügen. Sie entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes, der durch eine möglichst große Zahl von Dauerarbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen geprägt werden soll.

Einen Bedarf zur Verlagerung von Bordellen und Dirnenunterkünften, die im Gemeindegebiet etwa an anderer Stelle rechtmäßig bestehen, gibt es in der Gemeinde Oberkrämer nicht. Durch die Ansiedlung von Bordellen und Dirnenunterkünften im Plangebiet würde die Attraktivität des Plangebietes für die Ansiedlung der durch die Gemeinde angestrebten arbeits- und ausbildungsplatzintensiven Nutzungen sinken oder deren Ansiedlung unrealisierbar werden.

Deshalb wurden diese Arten von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ausgeschlossen.

Der **Landkreis Oberhavel**, FB Bauordnung und Kataster, FD Rechtliche Bauaufsicht / Planung wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf vom August 2006 mit Schreiben vom 09.03.2007 auf Folgendes hin:

*Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als Ausnahme vorgesehen. Demzufolge kann ein Ausschluss nur unter Anwendung des § 1 Absatz 6 BauNVO erfolgen.*

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/Fieseler, Kohlhammer, 1998, RN9.1 zu §8 heißt es hierzu: *„Das BVerwG hat in seinem U. v. 25.11.83 (-4 C 21.83-, BauR 84, 145 = BRS 40 Nr. 52) entschieden, dass ein **Bordell**, in dem die Dirnen nicht wohnen, unter die „Gewerbebetriebe aller Art“ fällt, die nach §8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässig sind.“*

Somit bezieht sich der Hinweis nicht auf die hier vorliegende Änderung zum Ausschluss von Bordellen, sondern auf den bereits im Ursprungsbebauungsplan erfolgten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet, bei dem lediglich der Rechtsbezug (§1(6) BauNVO) redaktionell zu ergänzen ist. Dem wird im vorliegenden Änderungsentwurf entsprochen.

## 5.2 Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan war gemäß Punkt 5 der Planbegründung (Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze) davon ausgegangen, dass die notwendigen Stellplätze gemäß §52 der Brandenburgischen Bauordnung BbgBO (Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und Verwaltungsvorschrift zur BbgBO (VVBbgBO) auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Zwischenzeitlich wurde die Brandenburgische Bauordnung geändert und bestimmt nun nicht mehr die Zahl der notwendigen Stellplätze. Vielmehr musste die Gemeinde hierfür nun eine eigene Satzung aufstellen, sofern sie eine entsprechende Regelung für städtebaulich erforderlich hält. In der Gemeinde Oberkrämer wurde eine entsprechende Satzung aufgestellt, die auch für das Plangebiet die Herstellung der Mindestzahl notwendiger Stellplätze regelt. Gemäß Punkt 5 der bisherigen Planbegründung ist weiterhin folgendes ausgeführt:

„... Als obere Grenze sollten die im Folgenden angeführten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Verwaltungsvorschriften für die Brandenburgische Bauordnung (VVBbgBO) angenommen werden. ...“  
Eine entsprechende Festsetzung enthält der Bebauungsplan hierzu bisher jedoch nicht.

Durch die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll der veränderten Regelung bezüglich der herzustellenden Stellplätze Rechnung getragen werden. Zugleich soll die ursprüngliche Planintention zur Begrenzung der Zahl der herzustellenden Stellplätze durch eine entsprechende Festsetzung umgesetzt werden.

Die rechtskräftige **Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer** (Anlage) setzt eine **Mindestzahl der herzustellenden Stellplätze** fest, die auch im Plangebiet einzuhalten ist.

Zusätzlich wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass diese Mindestzahl nur um maximal 10% überschritten werden darf. Hierdurch wird zugleich eine **Obergrenze der zulässigen Zahl der Stellplätze** festgesetzt. Gemäß Brandenburgischer Bauordnung §81(4)2. BbgBO kann die Gemeinde auch die Herstellung für Stellplätze für Kraftfahrzeuge untersagen oder einschränken, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Mit der Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen auf den Baugrundstücken gewährleistet. Die Herstellung weiterer Stellplätze wird eingeschränkt, da darüber hinausgehende Stellplatzflächen nicht den angestrebten Effekt der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Plangebiet zur Folge hätten, jedoch wertvolle Bauflächen blockieren würden.

Nutzungen mit überdurchschnittlichem Besucherverkehr kommen im Plangebiet bereits deshalb nicht in Betracht, da das Gewerbe- und Industriegebiet mit seiner Gesamtgröße von ca. 100 ha nur über eine einzige Zufahrtsstraße verfügt, die dem gewerblichen Verkehr zur Verfügung stehen soll.

Bei der Herstellung dieser Zufahrtstraße war von der gewerblichen und industriellen Nutzungen mit An- und Abfahrt von Arbeitskräften sowie dem notwendigen Güterverkehr ausgegangen worden. Ein übermäßiger Kundenverkehr würde den An- und Abfahrtverkehr der gewerblichen und industriellen Nutzungen behindern und die Attraktivität des Gewerbe- und Industriegebietes für die Ansiedlung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen mindern.

Gemäß §2(3) der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Anlage) wurde bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr die Möglichkeit gesichert, erforderlichenfalls zusätzlich eine ausreichende Anzahl von **Stellplätzen für Lastkraftwagen** vorzusehen.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrtstraße mit Anbindung an die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17). Die Zufahrtstraße quert das Sondergebiet SO „Hotel und Raststättengewerbe“ und verzweigt sich dann zur Erschließung des GE und GI. Für die Regenwasserversickerung sind Regenwasserretentionsflächen festgesetzt.

Im Plangebiet ist ein Bahnanschluss geplant, der von Ost kommend das Industriegebiet erschließt.

Die Erschließungsanlagen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung.

Im bereits bebauten Bereich des Sondergebietes SO „Hotel- und Raststättengewerbe“ ist die Erschließungsstraße einschließlich der erforderlichen Anschlüsse für Schmutzwasser, Frischwasser und Elektroenergie realisiert. Die Erschließungsstraße ist bis zum nördlichen Straßenabzweig im Eingangsbereich zum GE und GI e-

benfalls hergestellt. In Abhängigkeit von den zukünftigen konkreten Nutzungen im GE bzw. GI ist jedoch zu prüfen, ob die Hauptzufahrtstraße und die Anbindung an die Landesstraße hierfür ausreichend dimensioniert sind. (Sh. auch nachfolgende Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenwesen.)

Die übrigen Straßenverkehrsflächen einschließlich der leitungsgebundenen Erschließung, die Regenwasserretentionsflächen und der Bahnanschluss im GE und GI sind bisher noch nicht realisiert. Somit ist der **Änderungsbereich noch nicht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen**. Die Herstellung dieser Erschließungsanlagen überträgt die Gemeinde durch Vertrag einem Erschließungsträger. Hierin wird vereinbart, dass die festgesetzten Straßenverkehrsflächen nach erfolgter Realisierung der Erschließungsanlagen kostenfrei an die Gemeinde zu übergeben sind.

Gemäß §30(1)BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht **und die Erschließung gesichert ist**. Insofern wäre, unabhängig von der hier vorliegenden Änderung, die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen eine Voraussetzung für die Errichtung baulicher Anlagen im Änderungsgebiet.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** wies mit Schreiben vom 05.03.2007 bezüglich der **verkehrstechnischen Erschließung** des Plangebietes auf folgendes hin:

*Das geplante Vorhaben wird verkehrlich über die Landesstraße 17 erschlossen, für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben. Es ist jedoch zu prüfen, ob die bestehende Anbindung durch die vorgesehene Nutzungsänderung den zukünftigen Straßenverkehr an die L17 weiterhin aufnehmen kann. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist der Anbindebereich an die L 17 den Verkehrsbedürfnissen entsprechend auszubauen. Die Kosten für Mehraufwendungen trägt der Veranlasser.*

*Aus diesem Grund ist eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den vorh. Knotenpunkt L 17/Anbindung Gewerbepark unter Berücksichtigung des erhöhten Verkehrsaufkommens zu erstellen und der Straßenbauverwaltung zur Prüfung vorzulegen.*

*Im Anschluss erhalten Sie die abschließende Stellungnahme zur Planänderung Nr. 22/2005.*

Die vorliegende Planänderung selbst verursacht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen, da sie von den bisher gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen lediglich einige Arten von Nutzungen und Anlagen ausschließt. In Bezug auf den fortgeltenden Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen, dass für Vorhaben mit erheblichem **Verkehrsaufkommen** im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine **Leistungsfähigkeitsberechnung** für den vorh. Knotenpunkt **L 17/Anbindung Gewerbepark** unter Berücksichtigung des erhöhten Verkehrsaufkommens zu erstellen und der Straßenbauverwaltung zur Prüfung vorzulegen ist.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** wies mit Bezug zur vorhandenen **Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an das Schienennetz** mit Schreiben vom 05.03.2007 auf folgendes hin:

*Den von Ihnen eingereichten Vorgang haben wir in unserer Zuständigkeit als Verkehrsüberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.*

*Im Interesse der Förderung einer sparsamen öffentlichen Erschließung und im Sinne von Verkehrsreduzierung bzw. -Vermeidung entspricht eine grundsätzliche Orientierung von Planungen und Maßnahmen auf den ortsnahen Raum den strategischen Zielstellungen des integrierten Verkehrskonzeptes Brandenburg.*

*Das Bundesverkehrsministerium unterstützt Unternehmen bei der Umstellung ihrer Verkehre auf die Schiene sowie bei der Ausweitung ihrer per Bahn transportierten Gütermengen. Gefördert werden nach der so genannten Gleisanschlussförderrichtlinie" der Ausbau bestehender Anlagen, der Neubau von Gleisanlagen sowie die Reaktivierung stillgelegter Gleisanschlüsse.*

*Außerdem werden Anlagen, die für die Be- und Entladung notwendig sind, bezuschusst.*

*Die Förderung ist abhängig von der tatsächlichen Mehrmenge auf der Schiene und kann bis zu 50% des Investitionsvolumens betragen.*

*Die Antragstellung erfolgt beim Eisenbahn-Bundesamt, das im Vorfeld eine kostenlose Beratung anbietet und empfiehlt.*

*Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, ziviler Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr und Schienenverkehr liegen uns Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.*

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 26.02.2007 zur Herstellung der **notwendigen Erschließungsanlagen für Trinkwasser** im Plangebiet Folgendes mit:

*im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken und umweltrelevanten Hinweise gegen die Planänderung bestehen.*

*Erschließungsanlagen sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung (...). Die Herstellung dieser Anlagen soll durch Erschließungsvertrag mit den künftigen Nutzern der betreffenden Flächen gesichert werden.*

*Die Planung neuer Trinkwasseranlagen ist mit der OWA abzustimmen. Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.*

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 14.03.2007 zur Herstellung der **notwendigen Erschließungsanlagen für Abwasser** im Plangebiet Folgendes mit:

*als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung bestehen.*

*Die Schmutzwasserverschließung für die der Zweckverband Kremmen zuständig ist, ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung (...). Die Herstellung dieser Anlagen ist durch Erschließungsvertrag mit den künftigen Nutzern der betreffenden Flächen zu sichern.*

*Dabei ist die Planung neuer Schmutzwasseranlagen mit dem Zweckverband Kremmen abzustimmen. Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.*

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 05.03.2007 zur **Energieversorgung** im Plangebiet folgendes mit:

*wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 19. Februar 2007 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.*

*Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Standorte für Transformatorstationen sind abhängig von der Abnahmeleistung und der Versorgungsstruktur erforderlich. Der Flächenbedarf je Standort beträgt ca. 20 m<sup>2</sup> (4 m x 5 m).*

*Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:*

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

*Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Antragsteller ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.*

*Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:*

*Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.*

*Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.*

*Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.*



## **7. Auswirkungen der Änderung**

---

Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes sichern die gemeindlichen Entwicklungsziele zur Realisierung arbeits- und ausbildungsplatzintensiver Nutzungen im Plangebiet und dienen zugleich der Umsetzung der Ziele der Landes- und Regionalplanung, die ebenfalls auf die Schaffung eines vielfältigen und qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplatzangebots gerichtet sind.

Die Änderungen schränken die Gewerbefreiheit nur geringfügig ein, da nahezu das gesamte Nutzungsspektrum gemäß §§ 8 und 9 BauNVO realisierbar bleibt. Die Änderungen berühren nicht die grundsätzliche Flächennutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung oder den Ausgleich nach dem Naturschutzrecht. Insgesamt wird durch die Änderungen die Gesamtentwicklung des Gebietes zu einem Gewerbe- und Industriegebiet auf hohem Niveau entsprechend der ursprünglichen Planintention gesichert.

## **8. Auswirkungen der Änderung auf Natur und Landschaft**

---

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

§1a(3) Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erforderlich sind oder zulässig waren.

Die vorliegenden Änderungen bereiten keinen größeren Eingriff nach dem Naturschutzrecht vor, als der bisher rechtskräftige Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Änderung nicht berührt. Sie sind im Zusammenhang mit der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes durch die jeweiligen Grundstücksnutzer als Veranlasser des Eingriffes zu realisieren.

Im Änderungsbereich ist der Bebauungsplan bisher nicht realisiert. Der im Plangebiet vorhandene Feldsoll, der ein geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG ist, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Feldsoll sowie die betreffende Festsetzung werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt. Weitere geschützte Biotop- oder geschützten Landschaftsbestandteile nach dem Naturschutzrecht, die durch die Realisierung der Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lebensräume geschützter Arten sind durch den vorliegenden Bebauungsplan, soweit erkennbar, nicht berührt.

Im Bereich der ehemaligen Radarstation hat sich teilweise ein Baumbestand entwickelt, der von der Planänderung ebenfalls nicht berührt wird. Soweit dieser der Baumschutzverordnung unterliegt, regelt diese den Schutz, die Genehmigungsbedürftigkeit von Fällungen sowie den hierfür zu leistenden Ausgleich. Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf den Baumbestand.

## Umweltprüfung

### Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung der Bebauungsplanänderung erarbeitet.

**Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:**

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a,c und d

**Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:**

**1. eine Einleitung mit folgenden Angaben**

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

**2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der**

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

**3. folgende zusätzliche Angaben:**

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

***Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.***

***Der Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes wurde auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt.***

## Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### U1. Einleitung

#### U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang so wie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ umfasst eine Fläche von insgesamt 100,3 ha, die begrenzt wird durch die Autobahn A10 Berliner Ring im Süden, durch die Bahnlinie Berlin-Kremmen im Osten, durch die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) im Westen und durch Flächen für die Landwirtschaft im Norden.

Der hier vorliegende Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die noch unbebauten und weitgehend unerschlossenen Teilflächen des Bebauungsplan-Gebietes „Gewerbepark Vehlefan“ mit einer Größe von ca. 91 ha. Die hier geplanten Baugebietsflächen sind als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt.

Der bereits bebaute Teilbereich des Sondergebietes „Hotel- und Raststättengewerbe“ an der Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes sichern die gemeindlichen Entwicklungsziele zur Realisierung arbeits- und ausbildungsplatzintensiver Nutzungen im Plangebiet und dient zugleich der Umsetzung der Ziele der Landes- und Regionalplanung, die ebenfalls auf die Schaffung eines vielfältigen und qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot gerichtet sind.

Zu diesem Zweck wird die Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen, Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie von Stellplätzen im Plangebiet eingeschränkt. Bordelle und Dirnenunterkünfte werden ausgeschlossen.

#### U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

##### U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus der Neufassung des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG) vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I/2003 S. 9), dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), Artikel 1 des Staatsvertrages vom 7. August 1997 (GVBl. 1/1998 S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 5. Mai 2003 (GVBl. I S. 202), der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl II S. 186), dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABl. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) stellt die Fläche des Plangebietes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als „Siedlungsfläche“ dar.

Im Regionalplan I „Zentrale Orte“ ist der Ortsteil Bötzw, der den größten Einwohneranteil in der Gemeinde Oberkrämer aufweist, als Selbstversorgerort dargestellt. Die Ortsteile Vehlefan / Bärenklau sind als Orte mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion dargestellt.

Gemäß 4.4 ReP I ist als Grundsatz für diese Orte unter Abs. 1 formuliert: „In den Gemeinden mit überörtlich bedeutsamer gewerblicher Funktion soll ein vielfältiges und qualifiziertes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot geschaffen werden.“

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung sind unter 4.4 ReP I wie folgt formuliert:

*(3) Die Gemeinden mit der überörtlich bedeutsamen gewerblichen Funktion [G] haben die Aufgabe, der Nachfrage nach geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Betrieben in der Region sowie der Auslastung bereits bestehender Gewerbe- und Industrieflächen gerecht zu werden. Die Gewerbegebiete sind neben den zentralen Orten als **Schwerpunktgemeinden für das Produzierende Gewerbe** zu betrachten. Eine **konzentrierte Ansiedlung von Betrieben** erfolgt ausschließlich in den zentralen Orten und diesen Schwerpunktgemeinden. Die gewerbliche Entwicklung hat sich unter Wiedernutzbarmachung und Auslastung vorhandener Flächen und Gebieten zu vollziehen.*

*(5) Die **Verkehrsverbindung mit regionalen und überregionalen Verkehrsträgern** ist zu sichern, die **Erreichbarkeit durch den Schienengüterverkehr** ist zu verbessern. Die **Industrie- und Gewerbegebiete in den Gewebegemeinden sind vorrangig durch die Schiene** zu erschließen. Die wirtschaftsnahe technische Infrastruktur ist zu sichern und auf den neuesten Stand der Technik zu entwickeln.*

Die vorliegende Planänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dient der Sicherung der genannten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung. Das Plangebiet soll als überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort mit Anschlussmöglichkeit an das Schienennetz für arbeitsplatzintensive Nutzungen im Sinne der genannten Ziele und Grundsätze gesichert werden.

#### **U1.b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

Die wirksame **Flächennutzungsplanung** der Gemeinde Oberkrämer stellt im Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist in sofern gemäß §8(2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Landschaftsplan trifft hierzu keine abweichende oder entgegengesetzte Aussage.

#### **U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, oder Naturpark**.

Der im Plangebiet vorhandene Feldsoll, der ein **geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG** ist, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Feldsoll sowie die betreffende Festsetzung werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt. Weitere **geschützte Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile nach dem Naturschutzrecht**, die durch die Realisierung der Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden, Lebensräume geschützter Arten sind durch den vorliegenden Bebauungsplan, soweit erkennbar, nicht berührt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

#### **U1.b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine Baudenkmale**.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind **keine Bodendenkmale** bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Festlegungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9 vom 24. 05. 2004, S. 215) zu beachten.

#### **U1.b) 5. Immissionsschutz**

Die Orientierungswerte für die schalltechnischen Beurteilungspegel ergeben sich aus DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau.

Zum Schutz der umgebenden Nutzungen trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz, die durch die vorliegenden Änderungen nicht berührt werden. Durch die hier geplanten Änderungen werden keine neuen Nutzungen zulässig, sodass weder eine Erhöhung der Schallemissionen noch eine größere Störanfälligkeit der zukünftigen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich im Verlärmungsbereich der Autobahn. Hierdurch können insbesondere im Freien die gesunden Arbeitsbedingungen beeinträchtigt werden. Durch die Beschränkung von Nutzungen, die außerhalb von Gebäuden ausgeübt werden, trägt die vorliegende Änderung zur Minderung des Konfliktes bei.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen, die von ihm verursacht werden oder denen es ausgesetzt ist. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte die Belange des Immissionsschutzes zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 15.03.2007 wie folgt mit:

*In der Umgebung zum Pangebiet befinden sich schutzwürdige Nutzungen. Deshalb sind durch besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bezüglich der Lärmimmissionen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ für die entsprechenden Baugebiete Festsetzungen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) getroffen worden. Diese sollten in der nun vorliegenden Planänderung auf der Planzeichnung übernommen werden.*

*Aussagen zu Auswirkungen möglicher anderer Immissionen (z.B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen) fehlen in der Begründung.*

*Dazu folgendes:*

*Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI - §§ 8, 9 der BauNVO) dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

*Dies trifft insbesondere für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zu, die einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, da sie aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen.*

*Da die nun vorliegende Planänderung nicht die Baugebiete (festgesetzte GE- und GI-Gebiete) des genehmigten Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ berührt bzw. verändert, soll in der Begründung darauf hingewiesen werden, dass bei Ansiedlung der Betriebe (Standortauswahl) der Immissionsschutz im entsprechenden Genehmigungsverfahren zu prüfen und sicherzustellen ist.*

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zum Immissionsschutz sind im Zusammenhang mit den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten.

#### **Hinweis zur Heizung**

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebs-einheit unzulässig.

#### **U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Die Baugrundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen im Plangebiet liegen **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Im Plangebiet befinden sich **Oberflächengewässer** in Form eines **Feldsolles** und mehrerer **Entwässerungsgräben**, die durch die vorliegenden Änderungen jedoch nicht berührt werden. Sie sind in Ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten.

Grundsätzlich bedürfen Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) der behördlichen Erlaubnis. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit diesen Stoffen, insbesondere die §§19g-I WHG, sowie §20 BbgWG einzuhalten. Die Trink- und Abwassererschließung des Gebietes ist in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen der Stadt zu realisieren. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes –Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)

**U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Sie befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes im Gl.

Gemäß Begründung zum bisherigen Bebauungsplan Punkt 7.10 Altlasten Bodenschutz wird hierzu ausgeführt:

*„Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt die ehemalige WGT-Liegenschaft Vehlefan. Auf dem Areal befand sich eine Tankstelle, wobei zu vermuten ist, dass es dort zu Kontaminationen des Bodens gekommen ist. Untersuchungen durch die Industrieanlagen Betriebsgesellschaft mbH Ottobrunn haben ergeben, dass von dem Areal keine Gefahr für Leib und Leben ausgehen kann.*

*Die Fläche der ehemaligen Radarstation Vehlefan ist im Umweltamt als Altlastverdachtsfläche registriert. Bezüglich des Tanklagers liegen nachfolgende Untersuchungsergebnisse vor:*

*Das Tanklager bestand aus 2 Erdtanks zu je 30 m<sup>3</sup> zwischen denen ein Altöl-Diesel-Gemisch 15 cm hoch anstand und 2 oberflächlich lagernden Tanks von je 4,15 m<sup>3</sup> und einem mit Öl verunreinigtem Lagerschuppen.*

*Zwei Bodenproben (Mischproben) aus dem oberflächennahen Bereich des Tanklagers ergaben Werte bei MKW von 26 300 bzw. 31 000 mg/kgTS. Als Sanierungswert bei MKW für den Boden werden 3000 mg/kgTS festgelegt.*

*Aufgrund dieser nachgewiesenen Kontaminationen wird die Fläche des ehemaligen Tanklagers als Altlast gewertet ...*

*... Bodeneingriffe im Bereich des ehemaligen Tanklagers und der Rückbau der Arbeitsgrube im ehemaligen Garagentrakt sind durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten. Vor Beginn der Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt erforderlich.“*

Die Altlastenflächen liegen im Bereich der hier vorliegenden Planänderung. Die Altlastensituation ist durch die vorliegende Änderung jedoch nicht berührt.

**U1.b) 8. Munitionsbergung**

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Plangebiet mit Schreiben vom 23.02.2007 mit:

*die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.*

*Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.*

**U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht**

Die vorliegende Planänderung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die bisher zum Ausgleich getroffenen Festsetzungen werden von der Änderung nicht berührt.

**U1.b) 10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB**

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung (bzw. Änderung, vergl. §1(8) BauGB) von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan und verursacht keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Durch die Sicherung der gemeindlichen Planungsziele sowie der Ziele der Landes- und Regionalplanung zur Schaffung vielfältiger und qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze im Plangebiet trägt die vorliegende Planänderung dazu bei, weiterem Bodenverbrauch zu diesem Zweck an anderer Stelle entgegenzuwirken.

---

**U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden**

---

**U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

---

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Änderungsbereich sind Gewerbe- und Industriegebiete einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen und der Maßnahmen für den Ausgleich nach dem Naturschutzrecht festgesetzt.

Im Änderungsbereich sind die geplanten Nutzungen im Wesentlichen noch nicht realisiert. Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG, das durch die vorliegende Änderung jedoch nicht berührt wird. Im Bereich der ehemaligen Radarstation hat sich teilweise ein Baumbestand entwickelt, der durch die Planänderung ebenfalls nicht beeinflusst wird.

**U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

---

Bei **Durchführung der Planänderung** werden die gemeindlichen Entwicklungsziele zur Realisierung arbeits- und ausbildungsplatzintensiver Nutzungen im Plangebiet gesichert und zugleich die Ziele der Landes- und Regionalplanung umgesetzt, die ebenfalls auf die Schaffung eines vielfältigen und qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot gerichtet sind. Die Gewerbefreiheit wird im Einzelfall geringfügig eingeschränkt. Insgesamt wird durch die Änderungen jedoch die Gesamtentwicklung des Gebietes zu einem Gewerbe- und Industriegebiet auf hohem Niveau entsprechend der ursprünglichen Planintention gesichert.

Die vorliegende Planänderung hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter gemäß §1(6) 7. BauGB.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** besteht die Gefahr, dass die Fläche des Plangebietes ganz oder teilweise durch flächenintensive Nutzungen belegt wird, die nicht den gewünschten arbeitsmarktpolitischen Effekt mit sich bringen und den Charakter des Gebietes derart prägen, dass die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Nutzungen mit vielfältigen und qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplatzangeboten erschwert wird oder unterbleibt. Da die Gemeinde nicht über gleichwertige Gewerbe- und Industrieflächen an anderer Stelle verfügt, könnte sie in diesem Fall ihre diesbezüglichen gemeindlichen Entwicklungsziele sowie die entsprechenden Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung nicht umsetzen.

**U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

---

Die vorliegende Planänderung hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter gemäß §1(6) 7. BauGB.

Die bisher zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen getroffenen Festsetzungen werden durch die Änderungen nicht berührt.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anhang 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder bzw. nach Landesrecht unterliegen. Unabhängig von den hier vorliegenden Planänderungen sowie ergänzend zu den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes sind im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung für die betreffenden Vorhaben die Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festzulegen.

**U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind**

---

Da es sich im vorliegenden Verfahren um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die der Sicherung der ursprünglichen Planintention dient, ist ein Spielraum für Planungsalternativen sehr gering vorhanden.

Standortalternativen bestehen nicht. Als Planungsalternativen kämen bestenfalls weitergehende Einschränkungen der zulässigen Nutzungen in Betracht gekommen. Diese wurden jedoch nicht gewählt, da ein möglichst großer Spielraum für die gewerbliche und industrielle Entwicklung im Plangebiet erhalten bleiben sollte. Die hier geplanten Änderungen werden als ausreichend erachtet, um die durch die Gemeinde angestrebte Entwicklung hinreichend zu sichern. (Zur Null-Variante sh. unter U2.b.)

**U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht****U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die vorliegende Umweltprüfung bezieht sich ausschließlich auf die hier geplanten Änderungen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan ist nicht Gegenstand dieser Umweltprüfung. Ebenfalls von der hier durchgeführten Umweltprüfung nicht erfasst werden Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anhang 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder bzw. nach Landesrecht unterliegen.

Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt. Folgende Planungen wurden herangezogen:

- Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“, Gemeinde Oberkrämer einschließlich Begründung, Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002, Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Zentrale Orte/Stadtfunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998, Regionalplan Verkehr

**U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt**

Aus den vorliegenden Änderungen ergibt sich kein Monitoringbedarf, der über die Überwachung der Einhaltung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzung hinausgeht.

**U.3c) Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ umfasst eine Fläche von insgesamt 100,3 ha, die begrenzt wird durch die Autobahn A10 Berliner Ring im Süden, durch die Bahnlinie Berlin-Kremmen im Osten, durch die Eichstätter Chaussee (Landesstraße L17) im Westen und durch Flächen für die Landwirtschaft im Norden.

Der hier vorliegende Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die noch unbebauten und weitgehend unerschlossenen Teilflächen des Bebauungsplan-Gebietes „Gewerbepark Vehlefan“ mit einer Größe von ca. 91 ha. Die hier geplanten Baugebietsflächen sind als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt.

Die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes sichern die gemeindlichen Entwicklungsziele zur Realisierung arbeits- und ausbildungsplatzintensiver Nutzungen im Plangebiet und dient zugleich der Umsetzung der Ziele der Landes- und Regionalplanung, die ebenfalls auf die Schaffung eines vielfältigen und qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot gerichtet sind.

Zu diesem Zweck wird die Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen, Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie von Stellplätzen im Plangebiet eingeschränkt. Bordelle und Dirnenunterkünfte werden ausgeschlossen.

Die Änderung berührt nicht den Eingriff bzw. Ausgleich nach dem Naturschutzrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Juli 2007

A. Ludewig  
Planverfasser

R. Ludewig  
Grünordnung



## Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, (Nr. 07), S. 74, 75)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. JG 2002 Teil I, Nr. 22 vom 03. April 2002), Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Sportanlagenlärmschutzverordnung BImSchV 18 mit Geltung ab 26.10.1991
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553),
- Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S. 50)

## Quellennachweis

- Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“, Gemeinde Oberkrämer einschließlich Begründung, Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002, Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABl. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

**Bisherige textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gekennzeichneten Änderungen**

*(Die Änderungen und Ergänzungen sind durch gepunktete Unterstreichung und Kursivschrift gekennzeichnet. Streichungen sind durchgestrichen dargestellt)*

**Textliche Festsetzungen (Teil B)****1. Rechtsgrundlage *(des ursprünglichen Bebauungsplanes)***

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1888 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)
- 1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert d. 6. VwGOÄndG vom 1.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108).
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58);
- 1.5 Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.4.93 (BGBl. I, S. 630)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108),
- 1.7 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I, S. 208); zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)
- 1.6 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22.7.91 (GVBl. Bbg. I 1991, S. 311);
- 1.9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.98 (GVBl. Bbg I 1998, S. 82);
- 1.10 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -(4. BImSchV) vom 20.06.1990 (BGBl. I, S. 1080);
- 1.11 Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG vom 20.07.1995 (GVBl. Bbg I 1995 S. 210).

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - §15 BauNVO)**

2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)  
Der Bebauungsplan enthält Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und sonstige Sondergebiete „Hotel und Raststättengewerbe“ nach § 11 BauNVO (Siehe Planzeichnung Teil A)

2.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen *bzw. ausnahmsweise zulässigen* Nutzungen im GE (nach §1 Abs.5 *und* §6 BauNVO)  
Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen und von Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO.

2.1.2a) *Gemäß §1(9) i. V.m. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 3.000 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig sind. Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.*

2.1.2b) *Gemäß §1(9) i. V.m. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt wurden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.*

*2.1.2c) Gemäß §1(9) i. V.m. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.*

2.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GI (nach §1 Abs. 5 BauNVO)  
Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen.

*2.1.3a) Gemäß §1(9) i. V.m. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 5.000 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig sind; Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.*

*2.1.3b) Gemäß §1(9) i. V.m. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt werden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.*

*2.1.3c) Gemäß §1(9) i. V.m. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.*

2.1.4 Zulässigkeit und Ausschluss bestimmter Arten der Nutzungen im SO „Hotel und Raststättengewerbe“ (nach §1 Abs.5 BauNVO)  
Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen. Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsbetrieben mit einer Einzelhandelsnettofläche von größer 700 m<sup>2</sup> als Summe aller Einzelhandelsbetriebsnettoflächen in allen Sondergebieten dieses Bebauungsplanes und von Hotels über 150 Betten Kapazität.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ nach § 16 Abs. 2 und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

2.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ nach § 16 Abs. 2 BauNVO)  
Die Geschoßflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

2.2.4 Höhe der baulichen Anlage (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)  
Der Erdgeschossfußboden darf im Mittel nicht höher als 0650 m über Oberkante Gelände liegen. Die Bezugshöhe ist mit 51,00 m ü. HN festgesetzt.

2.2.5.1 Bauweise (nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)  
Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

2.2.5.1 Abweichende Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO  
Die abweichende Bauweise (a) der Industriegebiete (GI) wird wie nachstehend definiert festgesetzt:  
Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite beträgt 300m.  
Die abweichende Bauweise (a) der Gewerbegebiete (GE) wird wie nachstehend definiert festgesetzt:  
Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite beträgt 250m.  
Die Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.

2.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)  
Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes enthalten.

## 2.3 Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

### Regenwasserbiotope RB1 und RB2

Die zentralen Regenwasserregulierungs- und Versickerungsanlagen sind auf den Flächen, die für die Regenwasserbiotope festgesetzt sind zu errichten (siehe Planzeichnung Teil A, RB 1 und RB 2). Die Flächen werden entsprechend Festsetzungen unter Nr. 25 bepflanzt.

Nr. 24. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

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

-Gewerbegebiet:  $L_w'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Tagzeit,  $L_w'' = 50 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Nachtzeit;

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

- Sondergebiet:  $L_w'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Tagzeit,  $L_w'' = 50 \text{ dB(A)/m}^2$  zur Nachtzeit

überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

Nr. 25. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

### Bestehende Feuchtbereiche und Gewässer Pf E1

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist als geschützter Landschaftsbestandteil innerhalb der Erhaltungsfläche (Siehe Planzeichnung Pf E1) zu erhalten. Zusätzliche Bepflanzungen sind auf 25% der Fläche mit Pflanzen III und IV vorzunehmen. (2500 Stück der Pflanzliste III und 250 Stück der Pflanzliste IV)

### Bestehende Brachfläche Pf 9

Die bestehende Brachfläche im Südosten des Plangebietes ist im Bestand zu erhalten.

### Regenwasserbiotope RB1 und RB2

Die Flächen sind mit Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten III und IV zu bepflanzen und als naturnahe Feuchträume zu entwickeln. (790 Stück der Pflanzliste III und 1.800 Stück der Pflanzliste IV)

### Öffentliche Trenn-, Begleit- und Abstandsrünstreifen (Pf1, Pf2, Pf3, Pf10, Pf11, Pf12, Pf13)

sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen.

Die Pflanzdicht innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsrünstreifen hat mindestens 0,6 Stück Gehölz /  $\text{m}^2$  zu betragen. Unregelmäßig angeordnete Pflanzlücken für die Selbstbesiedlung innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsrünstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung anzuordnen. Mindestens 10% der Grünfläche sind mit hochstämmigen Bäumen als Überhälter zu bepflanzen. (601 Stück Hochstämme, 1.022 Stück Heister, 17.535 Stück Sträucher der Pflanzliste I)

### Streuobstwiese Pf7

Auf der Streuobstwiese sind Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen. (45 Stück)

### Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 35% der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der GE- GI- und SO-Flächen sind zu begrünen. Von den zu begrünenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Gruppe Sträucher der Pflanzenliste 1 bepflanzt werden. (50 Stück Hochstämme, 100 Stück Heister, 2.755 Stück Sträucher der Pflanzliste I)

Mindestens ein Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätzen sind auf einer offenen Baumscheibe von mind. 2,5 x 2,5 m anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzflächen Pf3, Pf4, Pf6 und Pf8 sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte innerhalb Pflanzflächen hat mindestens 0,6 Stück Gehölz /  $\text{m}^2$  zu betragen.

Unregelmäßig angeordnete Pflanzlücken für die Selbstbesiedlung innerhalb von Trenn-, Begleit- und Abstandsrünstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung anzuordnen.

(100 Stück Hochstämme, 200 Stück Heister, 2.100 Stück Sträucher der Pflanzliste I)  
Mindestens 20% der Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste VII zu begrünen.

#### Freiflächen im Straßenraum (v)

Freiflächen im Straßenraum sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

In gesamter Länge entlang der Erschließungsstraßen sind auf Grünstreifen und auf kombinierten Park-/Grünstreifen von jeweils über 1,5 m Breite großkronige Bäume entsprechend Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen. (305 Stück)

Als Unterwuchs der Baumpflanzung auf Grünstreifen und auf kombinierten Park-/Grünstreifen im Straßenraum sind Heister und Sträucher mit einer Pflanzdichte von höchstens 0,3 Stück Gehölz/ m<sup>2</sup> anzupflanzen.

(196 Stück Heister, 2.765 Stück Sträucher der Pflanzliste I)

Mindestens 1 Hochstamm je fünf Pkw-Stellplätzen oder je 80m<sup>2</sup> Parkfläche ist auf einer offenen Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 m anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf Freiflächen im Fahrbereich der Erschließungsstraßen, wie an Wendeschleifen und auf Verkehrsinseln, sind großkronige Hochstämme zu pflanzen.

### **Pflanzlisten**

I. Gehölzanpflanzungen im Straßenraum auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen

Großkronige Bäume im Straßenraum, an Parkplätzen und als Einzelbäume auf Privatgrundstücken:

Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche (Mindestqualität Hochstämme (H) oder Stammbüsche (Stbu.) Stammumfang 12 cm, (StU 12-20)

Gehölze in Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen bzw. als Unterholz im Straßenraum

Hochstämme und Heister:

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

Sträucher:

Ohr-Weide, Sal-Weide, Mandel-Weide, Lavendel-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Sanddorn, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Holz-Apfel, Purgier-Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Holzbirne, Hunds-Rose, Wilde Brombeere (Sträucher (Str.) Höhe 60 cm (60-150 h)

II. Obstgehölze für Streuobstwiesen und Pflanzungen in der freien Landschaft

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

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

Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Heister (Hei.) Höhe 125 cm Sträucher (Str.) Höhe 60cm

IV. Wasser- und Sumpfpflanzen

Gemeines Schilf, Schlank-Segge, Flatter-Binse, Breitblättriger Rohrkolben, Wurzelnde Simse, Wasser-Schwaden, Ästiger Igelkolben, Pfeilkraut, gemeiner Froschlöffel, Sumpf-Schwertillie, Schwanenblume

**V. Naturhecken**

Hainbuche, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Schlehe, Weißdorn als Heckenware: Höhe 80cm, als Heister: Höhe 60cm,  
als Sträucher: Höhe 60cm

**VI. Dachbegrünung auf Nettoflächen**

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

**VII. Kletterer an Gebäudefassaden**

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

**3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach Brandenburgische Bauordnung (BbgBO))****3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**

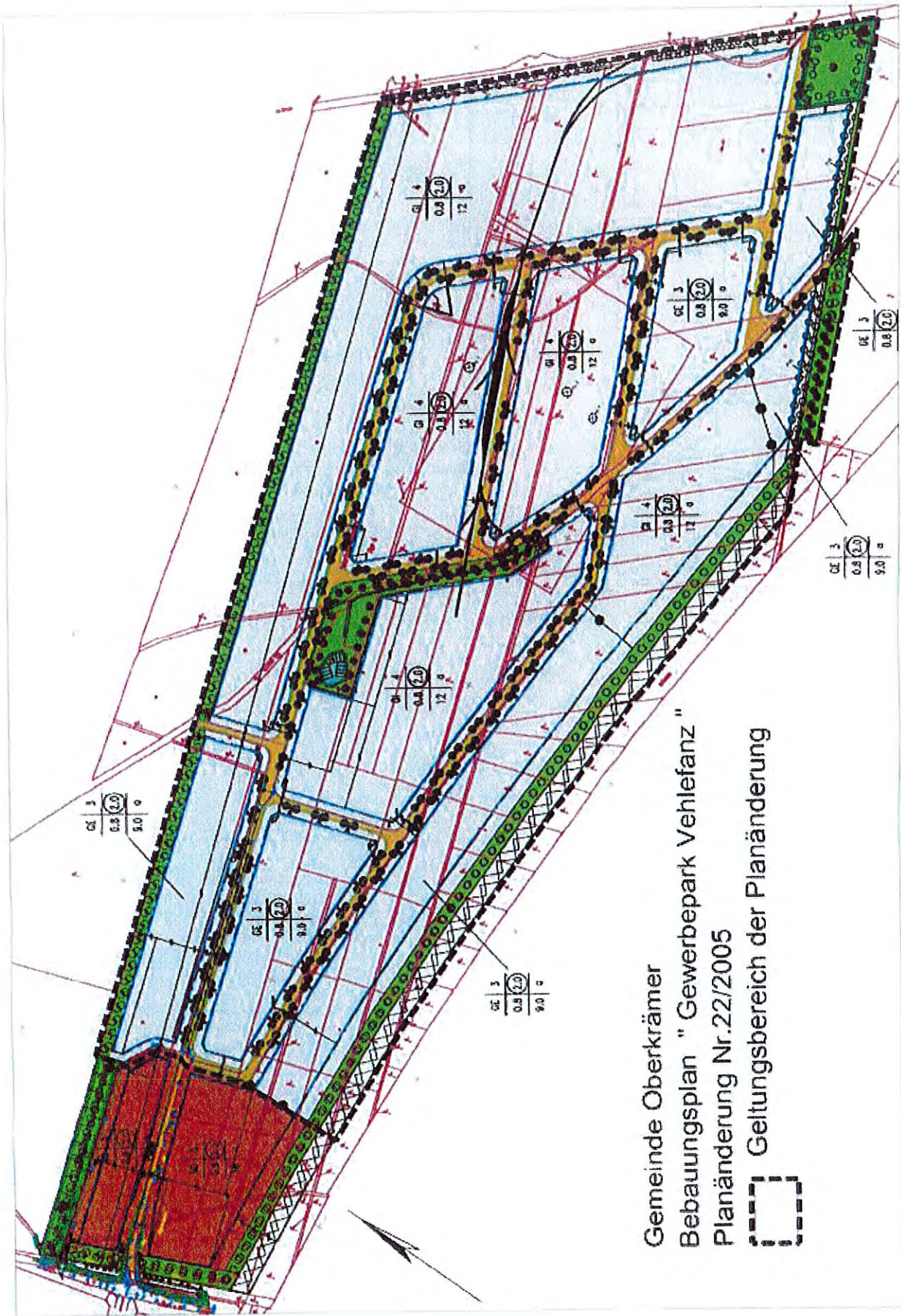
3.1.1 Die Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen. Als Fassadenelemente sind verputzte Mauerwerksfassaden, Sichtmauerwerksfassaden und Fertigteilfassaden (Stahlbeton- bzw. Trapezblech-elemente) zulässig.

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

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

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

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



Planzeichenerklärung		7. WASSERFLÄCHEN	
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			7.1 Wasserflächen
	1.1 Gewerbegebiete ( A )		8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	1.2 Industriegebiete ( A )		8.1 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
	1.3 Sondergebiet * Hotel und Raststättengemeinde * ( A )		8.2 Trafostation
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			8.3 Abwasserpumpeck
0,8	2.1 Grundflächenzahl ( GRZ )		9. FLÄCHEN DIE MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ( Altlastflächen 1-3 )
	2.2 Geschossflächenzahl ( GFZ )	<b>10. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
3, 4, 5	2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ( Z )	---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
9,12,18	2.4 Gebäudehöhe ( GH )	- - -	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>			Nutzungsschablone
0	3.1 offene Bauweise ( W )		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Zuschbindung Autobahnerweiterungsfläche
0	3.2 abweichende Bauweise ( W )		vorf. Gebäude
	3.3 Baugrenze	---	Gemarkungsgrenze
<b>4. VERKEHRSFLÄCHEN</b>		---	Flurgrenze
	4.1 Straßenverkehrsflächen	---	Flurgatücksgrenze ( vorhanden )
	4.2 Straßenbegrenzungslinie		Flurbezeichnung
	4.3 vorgeschlagene Trennung zwischen Fahrbahn und sonstigen Verkehrsflächen		Flurstücks - Nr.
	4.4 Bahnanlagen		Böschung
<b>5. GRÜNFLÄCHEN</b>			Bemaßung
	5.1 öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün )	28,72	Gebäudehöhe
	5.2 öffentliche Grünflächen ( mit Nummerierung )		
	5.3 Verkehrsgrün		
<b>6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>			
	6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen		
	6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen ( mit Nummerierung )		
	Pflanzflächen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen		
	6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in öffentlichen Grünflächen ( mit Nummerierung )		
	6.5 Regenrückhalte- und Versickerungsablauf		
	6.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		



**Anlage**

(Hinweis: Die Satzung ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden, die bei der Gemeindevertretung eingesehen werden kann.)

**Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1****Geltungsbereich**

Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.

Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

**§ 2****Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

**§ 3****Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen**

- (6) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

**§ 4**

**Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

- (7) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (8) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (9) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

**§ 5**

**Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (10) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (11) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

**§ 6**

**Ordnungswidrigkeiten**

- (12) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (13) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

**§ 7**

**In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005

gez. Jilg

Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung****-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche

