

3. Planänderung Nr. 42/2011 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer

„Gewerbepark Vehlefan“



Satzung

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes



November 2011

Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer

Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

Landkreis Oberhavel

Land Brandenburg

**ursprünglicher
Bebauungsplan:**

Planverfasser: „Gewerbepark Vehlefan“, Gemeinde Oberkrämer
Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002,
Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin

„Gewerbepark Vehlefan“, Gemeinde Oberkrämer
Fassung der 2. Änderung, Änderung Nr. 34/2008, vom Januar 2010

3. Planänderung

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, -Architektin-
Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-
Planungsbüro Ludewig
Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916 mail: ludewig@planungsbueroludewig.de

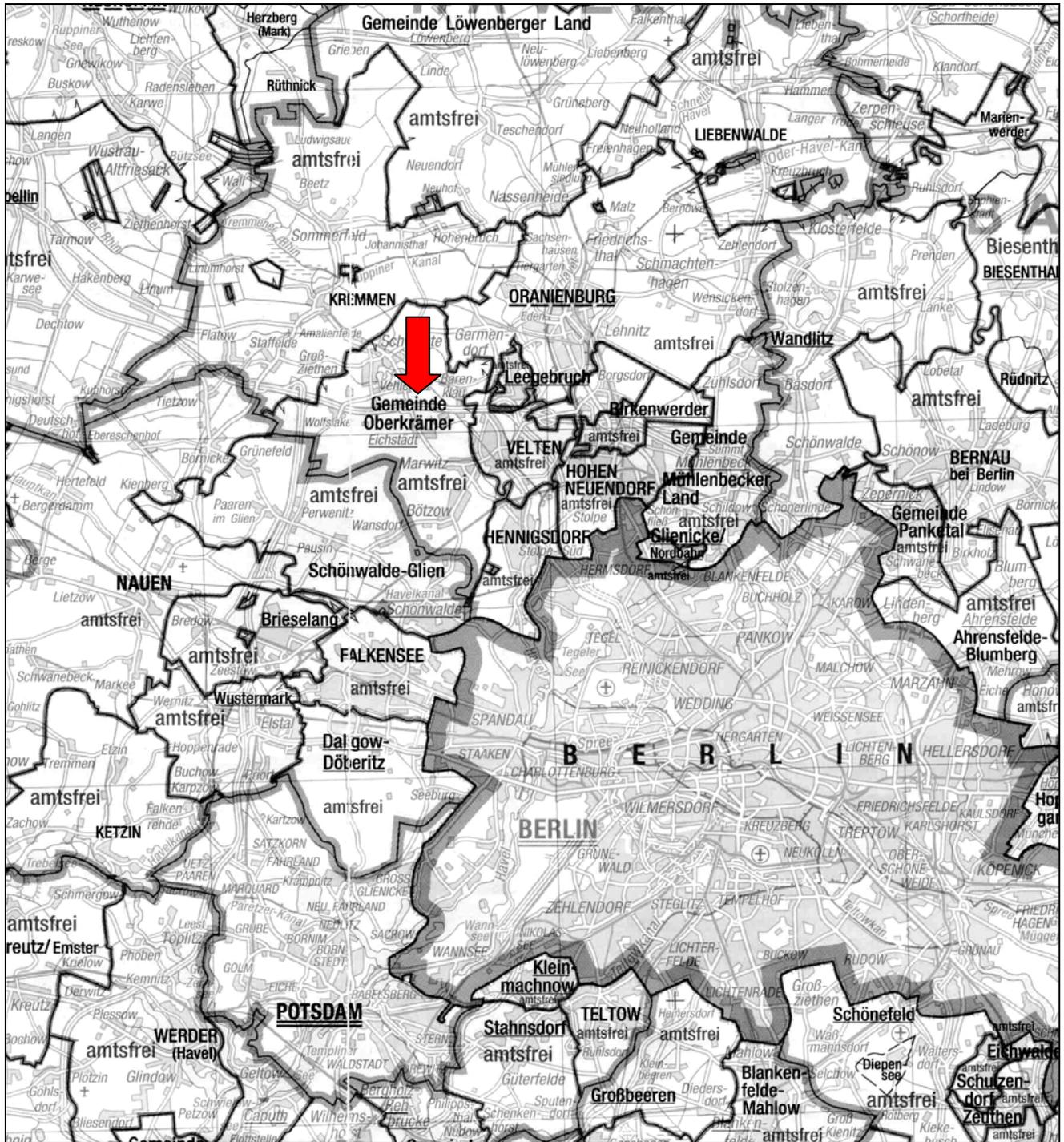
Inhaltsverzeichnis

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	4
1. Lage des Plangebietes	4
1.1 Lage in der Region	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“, Änderungsbereich	5
2. Ziel, Zweck, Verfahren und Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	6
2.1 Ziel, Zweck und Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes	6
2.2 Begründung der Ergänzung einer Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit großflächiger nicht störender Nutzungen im Industriegebiet	6
2.3 Begründung der Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Höhe von baulichen Anlagen in Bezug auf die Zulässigkeit von technischen Anlagen bis zu einer Höhe von max. 40m	7
2.4 Redaktionelle Ergänzung eines Flächenbezuges zur Ableitung von Niederschlagswasser in der Festsetzung 2.3.3	7
2.5 Städtebauliche Kennwerte	8
3. Der Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung	8
3.1 Vorhandene Erschließung	8
3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet	12
3.3 Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	13
4. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, übergeordnete Planung	16
4.1 Bisherige Planverfahren zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes, Wirkung der hier vorliegenden Änderung	16
4.2 Raumordnung und Landesplanung	16
4.3 Regionalplanung	16
4.4 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	17
4.5 Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung	17
4.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	17
4.7 Munitionsbergung	17
4.8 Immissionsschutz	17
4.9 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	18
4.10 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	18
4.11 Bergbau	19
5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	19
5.1 Auswirkungen der Änderung auf kommunale und private Belange	19
5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	19
5.3. Artenschutz	19
5.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	22
Rechtliche Grundlagen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes	23
Quellen	23
Festsetzungen des Bebauungsplanes	24
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gekennzeichneten Änderungen	24
Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ Planzeichnung mit Eintragung des Änderungsbereiches und ergänzenden Darstellungen der Änderung	29
Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ Legende mit ergänzenden Darstellungen der Änderung	29

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Das Plangebiet liegt im OT Vehlefan der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, im Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin an der Autobahnauffahrt Oberkrämer der A10 (Berliner Ring).

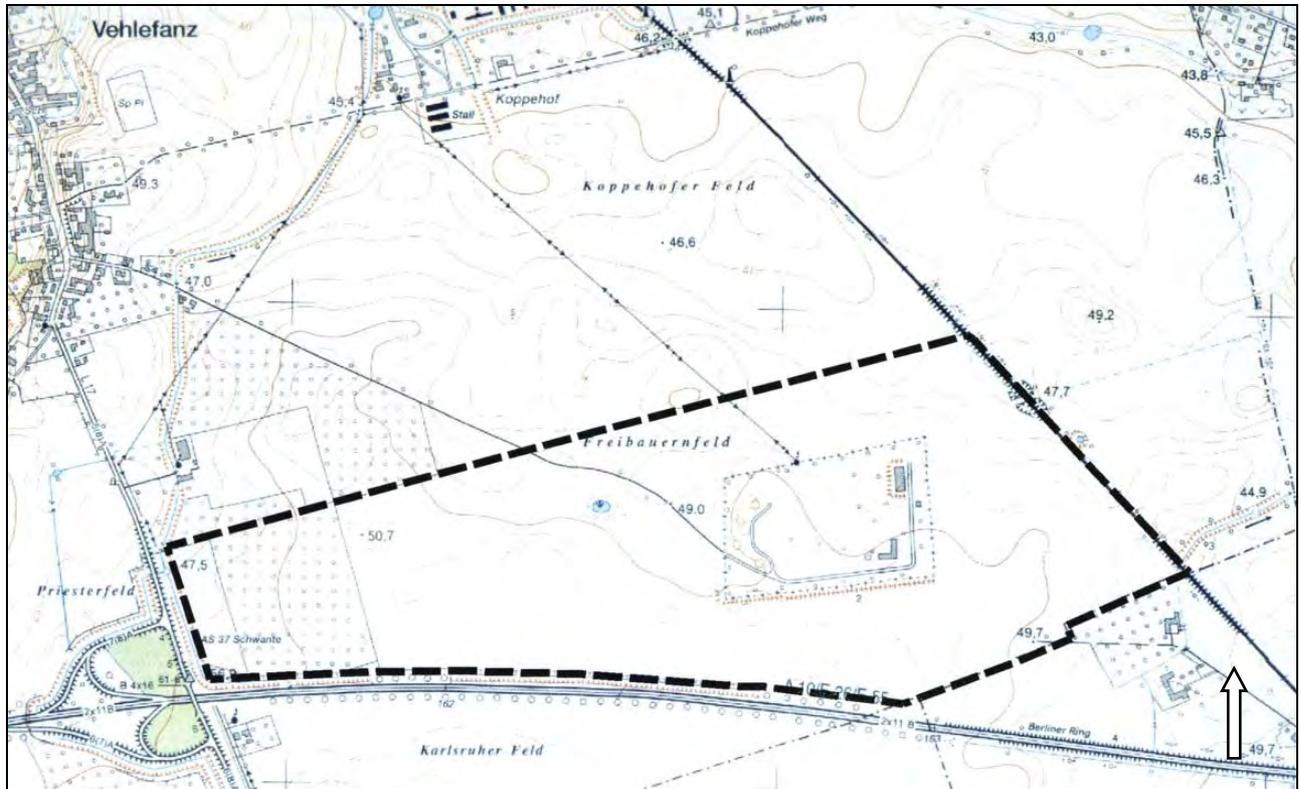
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefan und Neu Vehlefan, hat ca. 10.800 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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.

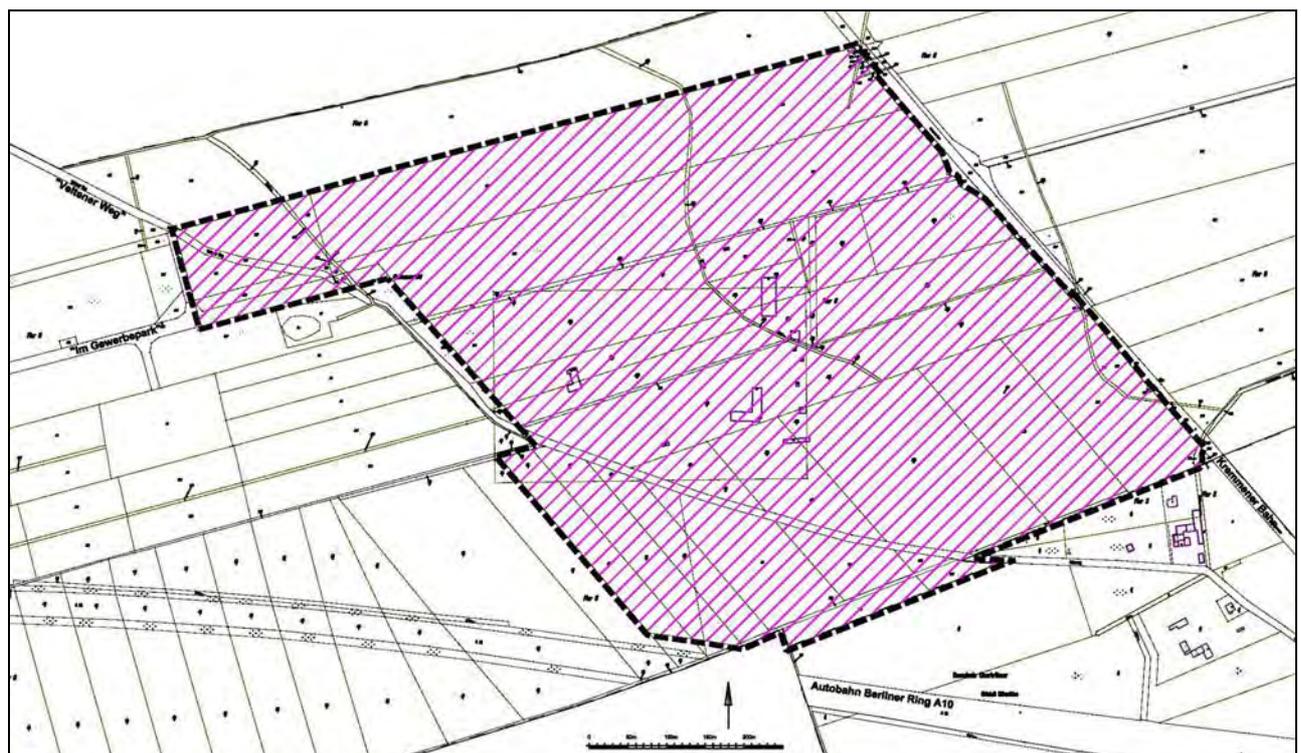
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“, Änderungsbereich

Der **Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“** in der Fassung der Änderung Nr. 34/2008 vom Januar 2010 umfasst eine Fläche von insgesamt 96,6 ha, die begrenzt wird durch den freizuhaltenden Ausbaubereich der 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.



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

Gemäß Aufstellungsbeschluss für die hier **vorliegende Änderung 42/2011** umfasst der Geltungsbereich der Änderung nur den östlichen Teil des Plangebietes gemäß Darstellung im nachfolgenden Lageplan. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst somit eine Fläche von 53,9 ha.



Auszug aus der ALK mit Umgrenzung des Geltungsbereiches 3. Planänderung Nr. 42/2011 des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“

2. Ziel, Zweck, Verfahren und Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Ziel, Zweck und Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 10.03.2011 die hier vorliegende Planänderung zum o.g. Bebauungsplan beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf den unter 1.2 dargestellten Geltungsbereich.

Die Planungsziele der im Änderungsbereich vorliegend erfolgenden Änderungen sind:

1. die Gewährleistung des Gebietscharakters des festgesetzten Industriegebietes durch die Beschränkung der Zulässigkeit großflächiger nicht störender Nutzungen wie Fotovoltaik-Freiflächenanlagen auf die Teilflächen, auf denen entsprechende Anlagen bereits errichtet wurden und
2. die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Höhe von baulichen Anlagen in Bezug auf die Zulässigkeit von technischen Anlagen bis zu einer Höhe von max. 40m

Die in gleichem Beschluss ebenfalls vorgesehene Änderung der Straßenverkehrsfläche ist nicht mehr erforderlich, da die Verfügbarkeit der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die Erschließung des Plangebietes durch die Gemeinde zwischenzeitlich geklärt werden konnte.

Weiterhin erfolgt mit Gültigkeit für den gesamten Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ die redaktionelle Ergänzung des Einschubes „pro 1000 m² versiegelter Fläche“ in der textlichen Festsetzung 2.3.3, sodass der betreffende Satz der textlichen Festsetzung 2.3.3 lautet:

„Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage ist maximal bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5l/s pro 1000 m² versiegelter Fläche zulässig.“

Das Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, da die hier durchgeführte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nachfolgend erfolgt die Begründung der Änderungen im Einzelnen.

2.2 Begründung der Ergänzung einer Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit großflächiger nicht störender Nutzungen im Industriegebiet

Der bisherige Bebauungsplan setzt an der L17 ein Sondergebiet und im übrigen Gewerbe- und Industriegebiete fest. Die Festsetzung als Industriegebiet erfolgt erst ab einem Abstand von 500m zur nächstgelegenen störempfindlichen Nutzung.

Gemäß **§9 BauNVO** dienen **Industriegebiete** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar **vorwiegend solcher Betriebe**, die in anderen Baugebieten wegen ihrer **erheblichen Störwirkung** unzulässig sind.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ wurde mit dem Ziel aufgestellt, ausreichende Flächen für die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorzuhalten. Flächen zur Ansiedlung erheblich störender Betriebe sind in der Gemeinde Oberkrämer nur im hier festgesetzten Industriegebiet vorhanden.

Auf einem erheblichen Flächenanteil dieses festgesetzten Industriegebietes wurden inzwischen Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet. **Photovoltaik-Freiflächenanlagen** gehören zu den **nicht störenden Gewerbebetrieben**. Die Bebauung weiterer Industriegebietsflächen im Plangebiet mit großflächigen nicht störenden Gewerbebetrieben wie Photovoltaik-Freiflächenanlagen würde den **Planungszielen der Gemeinde** und der **Zweckbestimmung** des festgesetzten **Industriegebietes** nicht entsprechen. Deshalb sollen großflächige nicht störende Nutzungen wie Photovoltaik-Freiflächenanlagen im noch unbebauten Teil des Industriegebietes, der im Änderungsbereich liegt, ausgeschlossen werden.

Da Anlagen zur Nutzung der Wind- oder Solarenergie auch dann eigenständige nicht störende gewerbliche Anlagen sein können, wenn sie auf anderen baulichen Anlagen wie Gebäuden oder Überdachungen errichtet werden, die ihrerseits zu anderen Gewerbe- und Industriebetrieben gehören, wurde hierfür eine Ausnahme formuliert. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet nicht unangemessen eingeschränkt wird.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes sh. unter 4.8.

2.3 Begründung der Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Höhe von baulichen Anlagen in Bezug auf die Zulässigkeit von technischen Anlagen bis zu einer Höhe von max. 40m

Der Bebauungsplan setzt bisher neben der GRZ und der GFZ die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Baumassenzahl fest. Hierdurch wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen bestimmt.

Im Gewerbegebiet sind maximal 3 Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 15m und eine Baumassenzahl BMZ 7,2 zulässig. Im Industriegebiet sind maximal 4 Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 18m und eine Baumassenzahl BMZ 9,6 zulässig.

Für den hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes der noch nicht mit zweckentsprechenden Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes bebaut ist, soll nun ergänzend eine Festsetzung der Höhe technischer Anlagen erfolgen. Hierdurch sollen einerseits erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch zu hohe Anlagen vermieden werden und andererseits eine Planungssicherheit für die Entwicklung gewerblich-industrieller Nutzungen im Änderungsbereich geschaffen werden.

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch die Höhen technischer Anlagen soll jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch wird gewährleistet, dass technische Anlagen, die Nebenanlagen sind und die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können, diese Überschreitung nicht für sich in Anspruch nehmen dürfen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist unverändert mit einem Abstand von 65m zur vorhandenen Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Autobahn und mit einem Abstand von 10m zur Grundstücksgrenze der Bahn festgesetzt. Im Übrigen ergeben sich die erforderlichen Abstände zu Nachbargrenzen und zu anderen baulichen Anlagen in Abhängigkeit von der Höhe baulicher Anlagen aus der Brandenburgischen Bauordnung.

Da auch technische Anlagen bei der Ermittlung der Baumasse zu berücksichtigen sind, verhindern die festgesetzten Baumassenzahlen weiterhin eine unangemessene Gesamtgröße der Grundstücksbebauung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch die zusätzliche Höhenfestsetzung für technische Anlagen im Änderungsbereich nicht.

Die Höhe von **Werbeanlagen** bleibt entsprechend der betreffenden gestalterischen Festsetzung unverändert auf 20m beschränkt.

2.4 Redaktionelle Ergänzung eines Flächenbezuges zur Ableitung von Niederschlagswasser in der Festsetzung 2.3.3

In der Begründung der Planänderung Nr. 34/2008 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer „Gewerbepark Vehlefan“ vom Januar 2010 wird unter 6.2.3 das Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Regenentwässerung der Verkehrsflächen und der Bebauungsflächen und unter Berücksichtigung der bereits gebauten bzw. geplanten Regenwasseranlagen mit folgendem Ergebnis wiedergegeben:

„Gemäß § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt.“

Die Gemeinde entscheidet ggf. auf Antragstellung und bei entsprechender Begründung über einen möglichen Anschluss an die öffentliche Straßenentwässerungsanlage.

Bei positiver Prüfung des Entwässerungsantrages können pro 1000 m² versiegelter Fläche max. 2,5 l/s (Spitzenabfluss) Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.“

Die Festsetzung zur Regenwasserretention war in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Die korrekte Flächenangabe der Bezugsfläche fehlte jedoch in der Festsetzung. Diese wird nun redaktionell wie folgt nachgeholt:

Mit Gültigkeit für den gesamten Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ erfolgt die redaktionelle Ergänzung des Einschubes *„pro 1000 m² versiegelter Fläche“* in der textlichen Festsetzung 2.3.3, sodass der betreffende Satz der textlichen Festsetzung 2.3.3 lautet:

„Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage ist maximal bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5l/s pro 1000 m² versiegelter Fläche zulässig.“

Kanalnetzbetreiber der zentralen Regenentwässerung im Plangebiet ist die Gemeinde Oberkrämer, in deren Planungshoheit der hier vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wurde und die insofern unmittelbar in die Planung einbezogen ist. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist noch nicht erschlossen. Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen wird die Gemeinde die Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung entsprechend berücksichtigen.

Der Überlauf des Wassers aus den Versickerungsflächen erfolgt in Gräben, für welche der Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ zuständig ist. Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit Schreiben vom 07.10.2011 zur vorliegenden 3. Planänderung mit:

„Belange unseres Verbandes werden durch die oben genannte Planung nicht berührt. Mit Einwendungen ist somit nicht zu rechnen.“

Die erforderlichen **wasserrechtlichen Genehmigungen** können erst im jeweiligen Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben beantragt werden, weil erst dann die tatsächlich anfallenden Mengen von abzuleitendem bzw. zu versickerndem Niederschlagswasser von befestigten Flächen bekannt sind.

Auf Grund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist bei Ausschöpfung der GRZ 0,8 die Ableitung eines Teiles des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken zweckmäßig. Hierfür setzt der Bebauungsplan Retentionsflächen fest, die jedoch vorrangig der Straßenentwässerung dienen. Die Kapazität der Retentionsflächen und der als Überlauf dienenden Gräben ist jedoch begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Einleitung von Niederschlagswasser von Baugrundstücken in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage auf einen maximalen Spitzenabfluss von 2,5l/s pro 1000 m² versiegelter Fläche wird gewährleistet, dass auch für die später bebauten Grundstücke in angemessenem Umfang anteilige Einleitmöglichkeiten für Niederschlagswasser vorgehalten werden. Die Festsetzung beruht auf einer Berechnung des Ingenieurbüros Pie & Co. (sh. Begründung der 2. Änderung)

Das übrige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern bzw. zu sammeln und erforderlichenfalls zu verdunsten. Der o. g. festgesetzte Wert ist beim rechnerischen Nachweis der Niederschlagsentwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

2.5 Städtebauliche Kennwerte

Für das gesamte Plangebiet wurden auf der Grundlage der ALK folgende Flächengrößen ermittelt:

Nutzung	Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ gesamt (ha)	hier vorliegender Änderungsbereich (ha)
Sondergebiet „Hotel und Raststättengewerbe“	3,0	0
Gewerbegebiet	27,3	16,1
Industriegebiet	50,9	31,0
Industriegebiet auf planfestgestellter Bahnfläche	0	0
Zwischensumme Baugebietsflächen gesamt	81,2	47,1
öffentliche Straßenverkehrsfläche	5,1	3,3
öffentliche Grünfläche	10,1	3,4
Wasser	0,2	0
Von Bebauung freizuhalten Flächen	0	0
Plangebiet gesamt	96,6	53,8

Mit der hier vorliegenden Änderung ist keine Änderung von Flächengrößen oder städtebaulichen Kennwerten im Plangebiet verbunden.

3. Der Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung

3.1 Vorhandene Erschließung



vorhandene Erschließungsstraße „Im Gewerbepark“, Blick von West

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Gewerbepark“, mit Anbindung an die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17). Die Straße „Im Gewerbepark“ wurde auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes hergestellt. Sie endet gegenwärtig westlich angrenzend an das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung. Im Geltungsbereich der hier vorliegenden Änderung muss die Herstellung der inneren Erschließungsstraßen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst noch erfolgen. Die Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Änderung.

Ein **Abwasserpumpwerk** und eine **Trafostation** sind im Gewerbegebiet westlich des Änderungsbereiches bereits vorhanden. Die Herstellung der Leitungsgebundenen Erschließung soll innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend den jeweiligen Anforderungen auf der Grundlage der unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** hatte zur vorangegangenen Änderung mit Schreiben vom 22.04.2009 mitgeteilt:

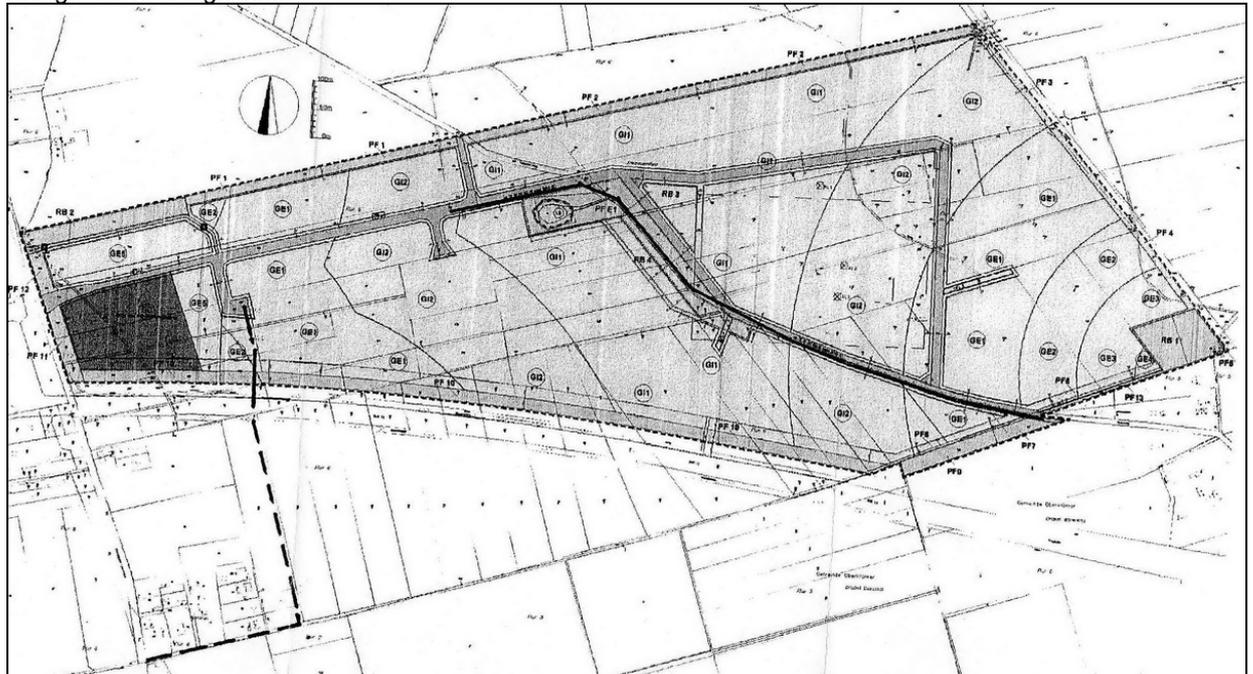
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände und keine umweltrelevanten Hinweise gegen den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung bestehen.

Die geplante Trinkwasserleitung DN 300 GGG des ersten Bauabschnittes ist Bestandteil des Planauszuges. Die Trasse der Trinkwasserleitung des zweiten Bauabschnittes ist bisher noch nicht erfasst (siehe Anlage).

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahmen vom 26.02.2007 und 30.05.2007 weiter zu berücksichtigen. Schwerpunkt dabei sind rechtzeitige Abstimmungen zu notwendigen Trinkwassererschließungen künftiger Gewerbeansiedlungen auf der Grundlage von Erschließungsverträgen mit der OWA GmbH.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Anlage der Stellungnahme



— TWL DN 300 GGG, geplant - 1. BA
 - - - TWL DN 300 GGG, geplant - 2. BA

Für den als ersten Bauabschnitt gekennzeichneten Leitungsabschnitt lag eine digitale Darstellung eines ObVI vor, sodass der Leitungsverlauf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen werden konnte. Im Rahmen der vorangegangenen Planänderung wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen so angeordnet, dass die Leitungstrasse in diesen Flächen verläuft.

Der Verlauf der Leitungstrasse des 2. Bauabschnittes war nicht verortet, eine Übertragung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes war deshalb nicht möglich. Der geplante 2. Bauabschnitt der Wasserleitung verläuft über Flächen, die nach dem fortgeltenden Bebauungsplan Baugebietsflächen sind. Die rechtliche Sicherung der Leitungstrasse des 2. BA muss erforderlichenfalls im Rahmen der weiteren Planung der Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH durch diese selbst erfolgen.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** bestätigte mit Schreiben vom 09.10.2009 im Zusammenhang mit der Beteiligung zum Entwurf, dass bei Berücksichtigung der vorste-

henden Stellungnahmen keine Einwände seitens des Unternehmens gegen die vorangegangene Planänderung bestanden.

Mit Schreiben vom: 18.10.2011 teilte die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

„für die Mitteilung über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes in der Zeit vom 17. Oktober 2011 bis einschließlich 18. November 2011 danken wir Ihnen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen in der Anlage den vorhandenen Trinkwasserleitungsbestand zur Kenntnis. Die Löschwasserversorgung kann z. Zt. bis zu einer Höhe von 96 m³/h aus dem Unterflurhydranten des vorhandenen Netzes gewährleistet werden.

Anschlüsse künftiger Gewerbeansiedlungen erfordern eine Abstimmung mit der OWA GmbH und sind bei Notwendigkeit mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages zu regeln.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.“

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich des Veltener Weges und der weiteren festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie Grundstücksanschlüsse dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme vom 28.04.2009 zur vorangegangenen Planänderung die Belange des **Bereiches Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen zur Löschwasserversorgung** wie folgt mit:

a) Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohmetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

b) Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 96-192 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

c) Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 80 bis 100 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

d) Für die Feuerwehr sind Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Brandenburg zu erstellen. Sie müssen für ein 12-t-Normfahrzeug befahrbar sein. Der Wendekreisdurchmesser beträgt für Feuerwehrfahrzeuge 21 m bei einer Fahrspurweite von 5m. Sperrbalken und -pfosten in Feuerwehruzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die mit Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Die Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch das Absenken des Bordsteines deutlich zu machen. Als Grundlage ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken anzuwenden.

Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Schreiben vom 08.10.2009 zum zur vorangegangenen Planänderung des Bebauungsplanes mit:

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzliche Bedenken gegen die Planänderung bestehen.

Entsorgungssysteme sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung.

Sollten die vorhandenen Schmutz-Wasserleitungen wegen künftiger Gewerbeansiedlungen erweitert werden, sind diese rechtzeitig mit dem Verband abzustimmen.

Zwischen Zweckverband und dem Vorhabenträger ist vor Beginn jeglicher Erschließungsmaßnahmen ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung über die Gemarkungsgrenze der Gemarkung Vehlefanz hinausgehen, so ist der Zweckverband Kremmen nach derzeitiger Rechtslage für die Entsorgung von Schmutzwasser nicht mehr zuständig.“

Mit Schreiben vom 12.10.2011 teilte der **Zweckverband Kremmen** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

„im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzliche Bedenken gegen die Planänderung bestehen. Entsorgungssysteme sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung.

Unsere Stellungnahme vom 08.10.2009 ist weiterhin verbindlich.

Für Rückfragen und weitere Erläuterungen wenden Sie sich bitte an Herrn Gehrmann, Telefon 033055 21877.“

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 12.10.2009 zur vorangegangenen Planänderung mit:

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 2. Oktober 2009 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen. Die Lage unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei unserem Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Tel. 03302 8874-260 zu erfragen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz sind umfangreiche Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist abhängig von der Höhe des benötigten Leistungsbedarfs und der Versorgungsstruktur. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum für Leitungstrassen gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Weiterhin werden Standorte für Transformatorstationen (Größe ca. 4,0 m x 5,0 m) benötigt.

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 Aufbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind gegebenenfalls 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.“

Mit Schreiben vom: 28.10.2011 teilte die **E.ON edis AG, Regionalzentrum Hennigsdorf** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange von E.ON edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Weiterhin bitten wir um Berücksichtigung der Hinweise unseres Schreibens vom 09.10.2009.“

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet insbesondere im Verlauf des Veltener Weges aber auch auf weiteren Flächen dargestellt, die nach Abschluss der vorangegangenen Änderung zur Erschließung der Fotovoltaik-Freiflächenanlage im Plangebiet hergestellt wurden. Da der Plan keine Flurstücksgrenzen enthält, ist die räumliche Einordnung der Leitungen und Anlagen nicht ohne weiteres möglich. Der Plan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Stellungnahme des Unternehmens zur vorangegangenen Planänderung trug das Datum 12.10.2009 (NR-PR-N/HEN). Sie war bereits in der Begründung des Entwurfes der vorliegenden Änderung enthalten. Der Inhalt der Stellungnahme steht der Planung nicht entgegen.

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die **Verbundnetz Gas AG** teilte mit Schreiben vom 23.04.2009 zur vorangegangenen Planänderung mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.“

Mit Schreiben vom 13.10.2011 teilte die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH**, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländische Stadtwerke GmbH.

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB.

Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.

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

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren eine Gasversorgungsleitung entlang der Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) sowie eine Leitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“ mit Hausanschluss der Raststätte dargestellt. Die Leitungen und Anlagen des Unternehmens liegen außerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereiches. Die Lagepläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 23.04.2009 zur vorangegangenen Planänderung mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf(Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Versorgungsleitungen des Unternehmens entlang der Landesstraße L17 sowie Hausanschlüsse der Raststätte und Tankstelle im Plangebiet dargestellt. Entlang der Erschließungsstraße im Plangebiet sind ebenfalls Leitungen dargestellt, die zu einer ebenfalls hier dargestellten Trafostation führen. Da die Leitungen und Anlagen nicht verortet sind, können sie nicht in die Planzeichnung übertragen werden. Der Lageplan sowie die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei Vorhaben zu beachten.

Mit Schreiben vom: 12.10.2011 teilte die **Deutsche Telekom AG** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

„zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 23.04.2009, AZ.:2502-148856 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“

3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Im Geltungsbereich der hier vorliegenden Änderung auf den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen teilweise Ackerflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Teilfläche des Änderungsbereiches wurde früher militärisch genutzt. Hier befinden sich im Bereich einer ehemaligen Radarstation ungenutzte Gebäude, Befestigungen und Einfriedungen. Diese baulichen Anlagen sind bei einer späteren Nutzung der betreffenden Fläche zu beseitigen. Auf Grund der früheren Nutzungen besteht hier ein Altlastenverdacht, der vertiefende Untersuchungen und entsprechende Sanierungen erforderlich macht (sh. hierzu unter U1.b) 7 des Umweltberichtes in der Begründung der Planänderung Nr. 34/2008 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer „Gewerbepark Vehlefan“ vom Januar 2010).



3.3 Bebauung und Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Westlich des hier vorliegenden Änderungsbereiches wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ auf **ausgedehnten Flächen des festgesetzten Industriegebietes Photovoltaik-Freianlagen** errichtet. (sh. Foto nachfolgend)

Weiter westlich nahe der Landstraße L17 sind im Bebauungsplangebiet eine **Tankstelle, ein Autobahnhof mit Raststätte sowie Stellplatz- und Lagerflächen** vorhanden.

Südöstlich des Plangebietes, im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau, wurde ein **Sendemast** errichtet.



Photovoltaik-Freiflächenanlage im festgesetzten Industriegebiet angrenzend an den hier vorliegenden Änderungsbereich



Blick über das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung zum Sendemast im angrenzenden Gewerbegebiet Bärenklau

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich in unterschiedlichen Abständen **Wohnnutzungen** im Außenraum, die bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit vor Immissionen aus dem Plangebiet zu berücksichtigen sind. Zum Schutz dieser Nutzungen erfolgte im Rahmen der vorangegangenen Planänderung zusätzlich eine Zonierung des Gewerbe- und Industriegebietes unter Bezugnahme auf die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg sowie der Ausschluss einzelner störender Nutzungen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die **Autobahn (A10 Berliner Ring)**. Durch den zuständigen Landesbetrieb für Straßenwesen erfolgte ein **Planfeststellungsverfahren zum Ausbau** des an das Plangebiet angrenzenden Streckenabschnitts der Autobahn. Im ursprünglichen Bebauungsplan war ein 25m breiter Streifen angrenzend an die bisherigen Liegenschaft der Autobahn enthalten, der gemäß Festsetzung von Bebauung freizuhalten war und die Zweckbestimmung Autobahnerweiterungsfläche hatte. Im Zuge der vorangegangenen Planänderung war diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen worden. Sie liegt nun außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und somit auch außerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Änderung.

Die Baugrenzen gemäß Bebauungsplan haben zur vorhandenen Straßengrenze (Flurstücksgrenze) der Autobahn unverändert einen Abstand von 65m. Die Baugrenzen sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Änderung.

Mit Schreiben vom 09.11.2011 teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Autobahn** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

„Gegen die im Änderungsbereich des o. g. Bebauungsplanes beabsichtigten Planziele (Ausschluss weiterer großflächiger Photovoltaikanlagen, textliche Festsetzung zur Höhenbegrenzung technischer Anlagen) bestehen keine Bedenken. Die bislang in den verschiedenen Planverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vehlefan“ abgegebenen Stellungnahmen sind weiterhin gültig.“

Die zuvor abgegebene Stellungnahme ist in der Begründung der Planänderung Nr. 34/2008 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer „Gewerbepark Vehlefan“ enthalten, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

Das Plangebiet ist von **landwirtschaftlichen Nutzflächen** umgeben. Durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes können zeitweise landwirtschaftstypische Stäube und Gerüche auftreten, die für einzelne gewerbliche Nutzungen störend sein können. Der Bebauungsplan setzt zur Abschirmung an den Rändern des Plangebietes unverändert breite Grünflächen fest, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind.

Die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung des Plangebietes dürfen keinen Auswirkungen aus dem Plangebiet durch Schadstoffe oder genetisch verändertes Material ausgesetzt werden, die zur Beeinträchtigung von Boden, Wasser, Flora, Fauna oder menschlicher Gesundheit führen können.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bahnlinie. Entsprechend der Mitteilung der **DB Systel GmbH** vom 21.04.2009 befanden sich in der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes 2 kleine Flurstücke im Geltungsbereich, die planfestgestellte Eisenbahnflächen sind. Zur Berücksichtigung dieses Hinweises war für die betreffenden Flurstücke der Bebauungsplan mit der vorangegangenen Änderung aufgehoben. In der hier zu Grunde liegenden Planfassung befinden sich keine bekannten gewidmeten Bahnflächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Mit Schreiben vom 17.11.2011 teilte die **DB Service Immobilien GmbH** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

„die Unterlagen zu o. g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Oberkrämer haben wir zur Kenntnis genommen. Den vorgelegten Bebauungsplan haben wir aus der fachtechnischen Sicht der DB Netz AG und der immobilien-spezifischen Sicht bezüglich der zu vertretenden Belange geprüft. Gemäß der konzern- und bundesweit eingeführten einheitlichen Prozessregelung für den Ablauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB) nehmen wir zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Lage des Geltungsbereichs:

Land: Brandenburg

Landkreis: Oberhavel

Gemarkung: Vehlefan, Bärenklau

Bahnstrecke: (6183) Berlin-Schönholz - Kremmen

Bahn-km: ca. 29,0 - 29,7

Lage: links der Bahn/ angrenzend

Das Verfahrensgebiet wird im Osten durch die Bahnstrecke Berlin-Schönholz - Kremmen begrenzt.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- *Zulässigkeit von baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von max. 40 m zur Schaffung einer Planungssicherheit*

Infrastrukturelle Belange DB Netz AG

„Die DB Netz AG hat vom Grundsatz her keine Einwände gegen das Vorhaben der Gemeinde Oberkrämer.

Darüber hinaus gilt:

- *Von den Bahnanlagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten (eventuell vorhandene Bahngräben zählen zu den Bahnanlagen).*
- *Die Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden, dies betrifft neben den allgemein sichtbaren Anlagen auch:*
- *Anlagen zur Entwässerung (Bahngraben, Tiefenentwässerung, Sickerbecken etc.) und Kabel.*
- *Die Anlagen der Bahn dürfen während der Bauarbeiten und des späteren Betriebs der Industrieanlagen nicht durch Immissionen (Staub, Rauch etc.) beeinträchtigt oder verschmutzt werden.*
- *Die Entwässerung des Gewerbeparks darf nicht auf Bahnflächen erfolgen.“*

DB Systel GmbH

- *Das Tochterunternehmen DB Systel GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 21.04.2009 mit, dass sich im Grenzbereich Fernmeldekabel befinden. In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung in den weiteren Planungsebenen.*

Immobilien-spezifische Belange

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sind Aussagen zur konstruktiven Gestaltung, zu Schutzanlagen und baulichen Veränderungen an den Betriebsanlagen der Eisenbahnstrecke und zur Gewährleistung des fortdauernden Bahnbetriebes erst nach Vorlage vollständiger Entwurfs- und Ausführungsunterlagen und deren fachtechnischer Prüfung durch die verantwortlichen Fachbereiche der DB AG möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind uns konkrete Planungen in Eisenbahnnähe zur Einsichtnahme bzw. zur Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlich vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung erforderlich sind, müssen gesonderte Anträge mit Bahnla-geplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Caroline - Michaelis - Straße 5 -11 10115 Berlin in mind. 4 - facher Ausfertigung gestellt werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschlie-

ßen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß BauO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Eine vorge-sehene Bebauung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen.

Des Weiteren bitten wir zu beachten, dass die Entwässerung der künftig bebauten Flächen nicht in die Bereiche der Gleisanlagen geleitet wird.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich gilt für die Bepflanzung parallel zu Bahnstrecken folgendes:

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parallel zur Eisenbahnstrecke sind unter anderem die Bestim-mungen der Konzernrichtlinie (KoRiL) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Dem Handbuch können die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestabstände zu Bahn-strecken entnommen werden.

Das Handbuch kann unter folgender Adresse bestellt werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter - Kundenservice Kriegs-straße 136 76133 Karlsruhe

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hoch-wüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in der Richtlinie genauer definierten Rückschnittzonen (hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in der Richtlinie beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Richtraumprofil (Profil=2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.

Zur Sicherstellung, dass sämtliche Interessen der Bahn als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des TÖB-Verfahrens berücksichtigt werden und dass die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes durch Planungsvorhaben Dritter im Näherungsbereich von Bahnanlagen nicht beeinträchtigt oder behindert wird, bitten wir um die weite-re Beteiligung im Verfahren. Insbesondere in der Phase des Baugenehmigungsverfahrens.“

Die **DB Systel GmbH** hatte hierzu mit Datum vom 21.04.2009 eine bahnhinterne Stellungnahme abgegeben, die der o. g. Stellungnahme beilag. Hierin hieß es:

im Auftrag der DB Netz AG und der Arcor AG haben wir Ihre Anfrage auf Betreiberauskunft vom 03.04.2009 bear-beitet. Es liegen nun folgende Ergebnisse vor:

Auskunft im Auftrag der DB Netz AG und der DB Systel

*Der angefragte Bereich grenzt an das Streckenfernmeldekanal **F2035** und TK- Anlagen der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.*

Der Bereich der vorgelegte Planung ist seitens der DB Systel nicht planungsbehaftet.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Systel GmbH notwendig. Bitte stimmen Sie rechtzei-tig (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs - Nr. einen Termin mit unserem Mit-arbeiter ab: DB Systel GmbH Tel.: 03955446486 Fax: 0395 5446 499 E-mail: Jens.Steinhorst@bahn.de

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Be-rufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unter-zeichnet an uns zurückzusenden.

Auskunft im Auftrag der Arcor AG

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Arcor AG

Anlagen:

- Kabelmerkblatt
- Empfangsbestätigung Kabelmerkblatt
- Nachweis der durchgeführten örtlichen Unterweisung
- Merkblatt „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“
- Planausschnitte des angefragten Grundstückes Anlage 1-3

Die Hinweise stehen der Planänderung nicht entgegen.

Unabhängig von der hier vorliegenden Änderung wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Abstände der nächstgelegenen Gleisachse sowie der Kabel und anderen Bahnanlagen zur Grenze des Plangebietes konnten aus den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, nicht ermittelt werden. Angren-zend an die Grundstücksflächen der Bahn setzt der Bebauungsplan flächige Gehölzpflanzungen fest. Bei der Ausführung der Pflanzungen im bahnnahe Bereich ist eine gesonderte Abstimmung mit der DB Netz AG erfor-derlich.

Die zuvor abgegebenen Stellungnahmen waren bereits in der Begründung der 2. Änderung (Planänderung Nr. 34/2008) enthalten.

Die der Stellungnahme beiliegenden Anlagen können bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

4. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, übergeordnete Planung

4.1 Bisherige Planverfahren zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes, Wirkung der hier vorliegenden Änderung

Der **Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“** war am 28.11.1995 durch das Landesamt für Bauen, Bau-technik 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.

2007 trat die **Änderung 22/2005** des Bebauungsplanes in Kraft, die sich nur auf den bisher noch nicht realisierten Teil des Plangebietes (bisheriges GI und GE) bezog und Einschränkung der Zulässigkeit von Lager- und Ausstellungsplätzen, Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben, den Ausschluss von Bordellen und Dirnenunterkünften sowie die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze umfasste.

2008 bis 2010 erfolgte eine Weitere Änderung des Bebauungsplanes. Die **Planänderung Nr. 34/2008** wurde in der Fassung vom Januar 2010 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Diese vorangegangene Planänderung umfasste:

- die Überarbeitung des Erschließungssystems zur Minderung des Erschließungsaufwandes und zur Schaffung eines größeren Spielraumes für die Entwicklung im Gewerbe- und Industriegebiet durch größere zusammenhängende Bauflächen, Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen
- die Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um eine Fläche, die bisher als „von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbindung Autobahnerweiterungsfläche“ festgesetzt war sowie um planfestgestellte Bahnflächen.
- die Überarbeitung der Gliederung des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, Konkretisierung der Festsetzungen zu zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- die Änderung der Festsetzung zur Bauhöhe, zusätzliche Festsetzung von Baumassenzahlen
- die Überarbeitung der Festsetzungen zur Herstellung von Regenwasserretentionsflächen zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffes in das Schutzgut Wasser
- die Ergänzung einer Festsetzung zur Herstellung von Regenwasserretentionsflächen auf den Baugrundstücken zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser
- die Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen, Aufnahme einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen

Die so entstandene rechtskräftige Planfassung ist Grundlage der hier vorliegenden Änderung.

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.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl.I.S.235)sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

Die hier vorliegende Änderung betrifft ein Plangebiet, welches bereits als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt ist. Da die hier geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind hieraus Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht erkennbar.

4.3 Regionalplanung

Mit Schreiben vom 12.10.2011 teilte die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

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

- *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) Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010.*

*Der Entwurf der 3. Änderung Nr. 42/2011 des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: September 2011) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.
Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Industrie- und Gewerbegebiet zum Inhalt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes in einem ca. 54 ha großen Teilbereich soll insbesondere der Charakter als Industriegebiet erhalten und die Zulässigkeit von Fotovoltaikfreiflächenanlagen beschränkt werden. Ferner soll die Bauhöhe auf 40 m begrenzt werden.
Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden Bereich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.“*

4.4 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

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

4.5 Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung

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

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

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

4.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

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 - zu beachten.

4.7 Munitionsbergung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 28.10.2011 zum Plangebiet folgendes 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.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

4.8 Immissionsschutz

Die Anforderungen des Immissionsschutzes werden im bestehenden Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Zur Beschränkung der Immissionen werden im bestehenden Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel je m² festgesetzt.

Um den Belangen des Immissionsschutzes auch in Bezug auf Staub und Gerüche angemessene Rechnung zu tragen, und zugleich angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzungen des Gewerbe- und Industrie-

gebietes planungsrechtlich zu sichern, erfolgte im Rahmen der vorangegangenen Änderung zusätzlich eine Zonierung des Plangebietes entsprechend der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg.

Im Industriegebiet werden im bestehenden Bebauungsplan zusätzlich Anlagen gemäß Nummer 8.1 Spalte (1) der 4. BImSchV zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen ausgeschlossen, da diese Anlagen wenig Arbeitsplätze schaffen und zugleich ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung der zu verbrennenden Stoffe verursachen. Wegen der Erschließung des Gewerbegebietes über nur eine Zufahrt könnte zudem hierdurch die Ansiedlung anderer arbeits- und Ausbildungsplatzintensiver Nutzungen erheblich erschwert werden.

Im Gewerbegebiet sind derartige Anlagen ohnehin nicht zulässig, sodass sie somit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind.

Die hier vorliegenden Änderungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes, da keine Nutzungen zusätzlich zulässig werden und die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz von der Änderung nicht berührt werden.

4.9 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

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

Im Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ befinden sich **Oberflächengewässer** in Form eines **Feldsolles** und mehrerer **Entwässerungsgräben**. Darüber hinaus sind zeitweise **Blänken** vorhanden, die sich aus oberflächlich ablaufendem Niederschlagswasser bilden.

Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten sowie gemäß der im März 2009 vorgefundenen Wasserblänken im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet bereits ohne zusätzliche Versiegelung nicht gegeben. Deshalb wird im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ausreichend große Retentionsflächen zu schaffen sind. Durch die Begrenzung der zulässigen Einleitung von Niederschlagswasser in die Retentionsflächen der Straßenentwässerung, von wo aus ein Ablauf in die umgebenden Gräben besteht, wird der Eingriff in das hydrologische System, den der bisherige Bebauungsplan vorsah, weitgehend vermieden.

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 Gemeinde 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); Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

4.10 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Sie befinden sich im hier vorliegenden Änderungsbereich im festgesetzten GI.

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 m³ zwischen denen ein Altöl-Diesel-Gemisch 15 cm hoch anstand und 2 oberflächlich lagernden Tanks von je 4,15 m³ 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. Im Zusammenhang mit der Realisierung von Nutzungen in den betreffenden Bereichen ist die Sanierung der entsprechenden Altlastenflächen erforderlich.

4.11 Bergbau

Mit Schreiben vom 13.10.2011 teilte das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** im Rahmen der Beteiligung zur hier vorliegenden Änderung mit:

*„Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.
Allgemeine Hinweise*

Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“

5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Auswirkungen der Änderung auf kommunale und private Belange

Die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes trägt zur Sicherung des Gebietscharakters des festgesetzten Industriegebietes bei. Die zulässigen Höhen technischer Anlagen werden durch eine ergänzende Festsetzung klargestellt. Redaktionell wird ein Flächenbezug zur Festsetzung der Regenentwässerung ergänzt.

Die vorliegenden Änderungen konkretisieren die bisherige Planung entsprechend den bisherigen Planungszielen des Bebauungsplanes, die auf die angemessene Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen gerichtet sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf private oder öffentliche Belange oder erhebliche Einschränkungen der Gewerbefreiheit ergeben sich hieraus nicht. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht.

5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht.

Da die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Straßenverkehrsflächen, die festgesetzte Grünfläche sowie die weiteren Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht nicht ändert, hat die Änderung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

5.3. Artenschutz

Die vorliegende Planänderung umfasst ein Gebiet, für welches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die vorliegende Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Aus der Planänderung ergibt sich kein möglicher Verstoß gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt gemäß der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 vom 13.01.2009.

Grundsätzlich heißt es hierin:

„Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG (§44 Abs. 1 BNatSchG n.F.) sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.“

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

In Bezug auf den bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit der vorangegangenen Planänderung Nr. 34/2008 des Bebauungsplans „Gewerbepark Vehlefan“ vom Januar 2010 geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Beeinträchtigungen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) verursachen könnte. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich ermittelt und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufgenommen.

Folgende möglichen Beeinträchtigungen geschützter Arten sowie folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind im bestehenden Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ bereits berücksichtigt:

Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation

Die vorhandene **Bebauung im Bereich der ehemaligen Radarstation** könnte **Fledermäusen** geeignete Winter- und Sommerquartiere bieten. Auch **Nischenbrüter** (Hausrotschwanz, Mehlschwalbe) können hier teilweise geeignete Nistplätze finden. Der bisherige Bebauungsplan war davon ausgegangen, dass entsprechend der Rechtssituation, die seinem Satzungsbeschluss zu Grunde lag, die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Falle der Realisierung genehmigungsfreier Vorhaben (wie dem Abriss) zu berücksichtigen sind. Sofern der Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen vor Abschluss des hier vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgen würde, wäre dies auch der Fall.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde die Führung der neu geplanten Erschließungsstraßen so geändert, dass sie nun nicht mehr durch das Gelände der ehemaligen Radarstation verlaufen. Ein Abriss von baulichen Anlagen ist für die Herstellung der Erschließungsstraßen nach der Änderung nicht mehr erforderlich. Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen im Bereich der ehemaligen Radarstation ist eine große zusammenhängende Industriefläche entstanden. Der Abriss aller vorhandenen baulichen Anlagen ist für eine zweckentsprechende Nutzung oder Teilnutzung dieser Fläche nicht zwingend erforderlich. Der Zeithorizont, in dem ein Abriss der baulichen Anlagen eventuell erfolgen wird, ist heute nicht abschätzbar.

Maßnahme: Um Beeinträchtigungen geschützter Fledermausarten oder nischenbrütender Vogelarten zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Eingriffes in die Bausubstanz der ehemaligen Radarstation zu vermeiden, wird festgelegt, dass der Abriss nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen darf:

- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen über einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren keine Brutstätten von Gebäudebrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden waren, darf der Abriss uneingeschränkt erfolgen;
- für Gebäude und Gebäudeteile, in denen Brutstätten von Nischenbrütern oder Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, darf der Abriss nur außerhalb der Brut- bzw. Aufenthaltszeiten der betroffenen Arten erfolgen und nur, wenn zuvor entsprechende Ausweichquartiere in Form von Nistkästen an Bäumen oder Masten bzw. geeigneten Hohlräumen zur Überwinterung von Fledermäusen im betroffenen Lebensraum hergestellt wurden.

Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation

Im vorhandenen **Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Radarstation** ist vom Vorhandensein von Brutplätzen heimischer Vogelarten auszugehen. Alle einheimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Entsprechend den vorhandenen Bruthabitaten ist im Gehölzbestand vorrangig vom Vorhandensein von Freibrütern auszugehen. Mit zunehmendem Alter des aufgewachsenen Baumbestandes kann dieser auch für Höhlen- und Nischenbrüter an Bedeutung gewinnen. Geeignete Brutplätze befinden sich vor allem im teils dichten Gehölzbestand im östlichen und südlichen Teil der ehemaligen Radarstation. Auch der Bewuchs des Walles, der die Fläche der ehemaligen Radarstation umschließt, bietet geeignete Möglichkeiten zum Nestbau.

Bodenbrütende Arten sind im Plangebiet kaum zu erwarten, da die Ackerflächen intensiv bewirtschaftet werden und im Bereich der Radarstation keine geeigneten Brutplätze für Bodenbrüter vorhanden sind.

Das Plangebiet ist darüber hinaus für eine Vielzahl von Vogelarten als Nahrungshabitat von Bedeutung. Es wurden auch einzelne Exemplare rastender Zugvögel (Gänse, Kraniche) beobachtet, die sich vorübergehend hier aufhielten.

Die Beseitigung des Gehölzbestandes im Bereich der Radarstation während der Brutzeit würde zur Zerstörung der Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG darstellen.

Im Plangebiet finden insbesondere Arten geeignete Lebensräume, die jährlich neue Niststandorte suchen (z. B. Ringeltauben, Amseln, Zaunkönig) sowie Arten, die i. d. R. ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester nutzen (z. B. Elstern) geeignete Nistmöglichkeiten.

Grundsätzlich sind folgende gesetzliche Regelungen zu beachten:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Maßnahme: Da die Brutsaison mehrerer Arten, für die das Plangebiet sehr wahrscheinlich als Brutbereich in Betracht kommt, von Januar bis November dauern kann, sind die betreffenden Gehölze in dieser Zeit vor Fällarbeiten oder Baumschnittarbeiten nach genutzten Nestern abzusuchen. Sollten genutzte Nester gefunden werden, hat die Fällung im genannten Zeitraum zu unterbleiben, bzw. sind die Nester auf benachbarte Bäume umzusetzen.

Als Fledermausquartier kommt der aufgewachsene Baumbestand im Bereich der Radarstation nicht in Betracht, da die Bäume hierfür zu jung sind und keine geeigneten Nisthöhlen aufweisen.

Feldsoll und angrenzender Blänkenbereich

Der vorhandene **Feldsoll** im Plangebiet mit dem umgebenden Blänkenbereich stellt ein geeignetes Habitat für **Amphibien** und **Reptilien** (Teichfrosch, Grasfrosch, Erdkröte, Ringelnatter) dar. Der bisherige Bebauungsplan hatte den Feldsoll, der ein geschütztes Biotop ist, als geschützten Landschaftsbestandteil festgelegt. Er lag zusammen mit einem Teil des angrenzenden Blänkenbereiches innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit der Bindung für den Erhalt von Bewuchs und Gewässern. Die Fläche war jedoch allseitig von Straße und Gewerbe- und Industrieflächen umgeben, die bei entsprechender baulicher Ausführung die Möglichkeit des Wanderns für Amphibien unterbinden könnten. Hierdurch könnte ein notwendiger Biotopverbund bei Realisierung der Planung beeinträchtigt werden und die angestrebte Erhaltung und Entwicklung eines Laichgewässers für Amphibien zukünftig an der mangelnden Erreichbarkeit für wandernde Amphibien scheitern.

Maßnahme: Eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch Verinselung des Feldsolls soll durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Vergrößerung des Bereiches, der als Grünfläche bzw. als Fläche für die Regenwasserretention festgesetzt wird, sodass er in etwa die Fläche der natürlichen Blänke umfasst
- Schaffung einer Wandermöglichkeit für Amphibien zwischen dem Feuchtbereich und den nördlich angrenzenden Ackerflächen durch Festsetzung eines Amphibientunnels und Amphibienleiteranlagen an der Planstraße nördlich angrenzend an den Feuchtbereich und Festsetzung eines für Amphibien ungehindert passierbaren Bereiches auf dem Gewerbegebietsgrundstück zwischen der Planstraße nördlich des Feuchtgebietes und der nördlichen Plangebietsgrenze von mindestens 10m Breite. In diesem Bereich dürfen auf dem Gewerbegrundstück keine Mauern, Sockel oder Stufen vorhanden sein. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben.

Bei Realisierung der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Artenschutzes der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** mit Schreiben vom 09.11.2009 im Rahmen der vorangegangenen Änderung des Bebauungsplanes hierzu wie folgt mit:

„Bezüglich der gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung durch die uNB zu vertretenden Arten besteht auf Ebene des Bebauungsplanes kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die Betroffenheit der Arten in Zuständigkeit des LUA kann seitens der uNB nicht abschließend beurteilt werden.

Unabhängig von der derzeitigen Beurteilung des Vorhandenseins geschützter Arten ist bei Errichtung baulicher Anlagen zu prüfen, inwieweit sich diese Situation geändert hat. So ist z.B. vor Rückbau oder anderweitiger Nutzung der Bunker zu ermitteln, ob sich Fledermäuse angesiedelt haben. ...“

Der Hinweis ist bei der Realisierung von betreffenden Vorhaben zu beachten.

5.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

Der im Plangebiet vorhandene Feldsoll einschließlich des umgebenden Weidengebüschs (feuchter Standort), der ein **geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG** ist, ist im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sowie von Gewässern festgesetzt. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung wurde die betreffende Fläche zum Erhalt vergrößert und durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Einleitung von Niederschlagswasser ergänzt.

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.

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

November 2011

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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) (BGBl. I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)

- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)

- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr.6 vom 21.04.2004, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09] , S.106, 108)

- 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)

- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).

- 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)

Quellennachweis

- 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
- Änderungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ Nr. 22/2005 und 34/2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“, Brandenburgische Landgesellschaft mbH Potsdam, 11/1995

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit gekennzeichneten Änderungen *(Die Ergänzungen sind durch gepunktete Unterstreichung und Kursivschrift gekennzeichnet.)*

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Rechtsgrundlage (des ursprünglichen Bebauungsplanes)

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

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Der Bebauungsplan enthält Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und sonstige Sondergebiete „Hotel und 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) sowie Gliederung des GE gemäß §1(4) BauNVO Ausgeschlossen sind die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO.

2.1.2a) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 3.000 m² je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.

Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.

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

Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE 5) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie nicht großflächig sind und wenn sie keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

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

- 2.1.2 d) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis III der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.2 e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis IV der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.2 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 3) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.2 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 4) und (GE 5) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis VI der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GI (nach §1 Abs. 5 BauNVO) sowie Gliederung des GI gemäß §1(4) BauNVO
- 2.1.3 a) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 5.000 m² je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.
Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.
- 2.1.3 b) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt werden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.
- 2.1.3 c) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.
- 2.1.3 d) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Anlagen gemäß Nummer 8.1 Spalte (1) der 4. BImSchV zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen unzulässig sind.
- 2.1.3 e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.3 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I und II der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)

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

~~2.1.3 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes, die in der Planzeichnung zusätzlich mit (A) gekennzeichnet sind, die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:~~

~~- nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Photovoltaik-Freiflächenanlagen, mit mehr als 1.000 m² Grundfläche baulicher Anlagen.~~

~~Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Wind- oder Sonnenenergie, die auf oder an anderen baulichen Anlagen wie Gebäuden oder Überdachungen errichtet werden.~~

2.1.4 Zulässigkeit und Ausschluss bestimmter Arten der Nutzungen im SO „Hotel und Raststättengewerbe“ (nach §1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO)

Zulässig sind nur

- Hotels bis 150 Betten,
- Raststätten,
- Handelsbetriebe, die nicht dem Einzelhandel dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind und die keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen, zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- sowie die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ nach § 16 Abs. 2 und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Es wird im gesamten Plangebiet festgesetzt: GRZ 0,8

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ nach § 16 Abs. 2 BauNVO)

Es wird festgesetzt: GFZ 2,0

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Als Obergrenzen werden festgesetzt:

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

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

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

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

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

2.2.4b) Baumassenzahl (§21 BauNVO)

Als Obergrenzen werden festgesetzt:

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

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

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

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

2.3 Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

2.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

GFL3- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer.

2.3.2 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 Schallleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten - von:

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

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

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

- Sondergebiet und

Gewerbegebiet GE 5:..... $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Tagzeit, $L_w = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ zur Nachtzeit überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

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

Regenwasserbiotope RB1 und RB2

Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Straßenraum anfällt und hier nicht versickert oder verdunstet werden kann, ist zur Bildung temporärer Kleingewässer in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten. Zur Vermeidung von Verunreinigungen sind die Regenwasserretentionsflächen mit Koaleszenzabscheider auszustatten.

Regenwasserretentionsflächen auf Baugrundstücken

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

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage ist maximal bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5 l/s pro 1.000 m² versiegelter Fläche zulässig. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 409 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Baum oder Heister je 25m² bepflanzt ist und

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m² bepflanzt ist und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m² bebaute Grundfläche 1 Stück Steckholz wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen

- innerhalb der Straßenverkehrsfläche je angefangene 206 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter hochstämmiger Straßenbaum und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 321m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 36 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch

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

Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 sind herzustellen:

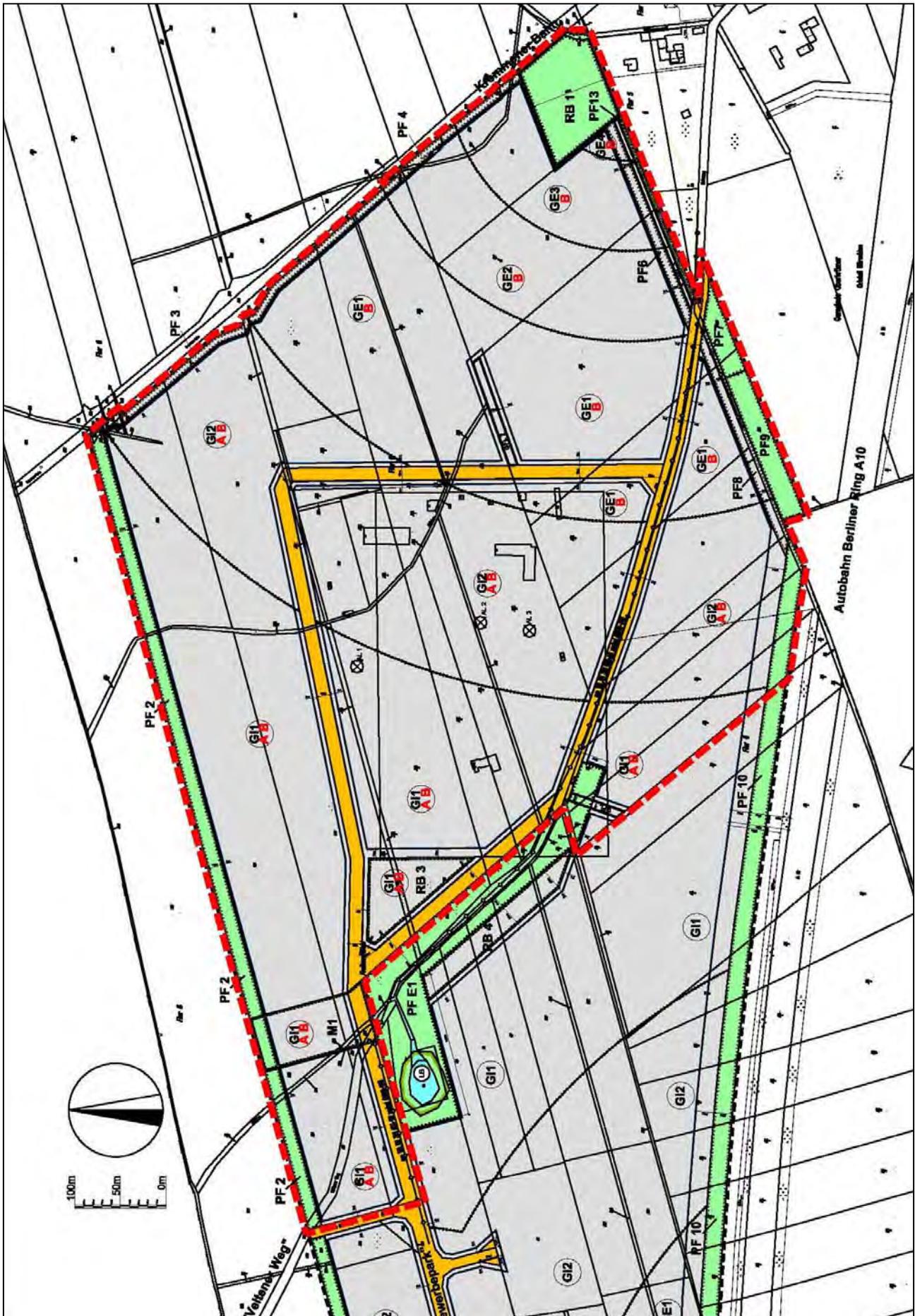
- ein Amphibientunnel und Amphibienleiteinrichtungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- auf dem Gewerbegebietsgrundstück und der Grünfläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der nördlichen Plangebietsgrenze ein mindestens 10m breiter Bereich, der für Amphibien ungehindert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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach Brandenburgische Bauordnung (BbgBO))

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

- 3.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten. Bewegtes und wechselndes Licht ist unzulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet nicht überschreiten.
- 3.2. Herstellung notwendiger Stellplätze (§81(4) BbgBO)
Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer“ auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die gemäß Satzung erforderliche Zahl der Stellplätze darf mit Ausnahme von Speditionsbetrieben um maximal 10% überschritten werden. Darüber hinaus ist die Herstellung weiterer Stellplätze nicht zulässig.

Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ Planzeichnung mit Eintragung des Änderungsbereiches und ergänzenden Darstellungen der Änderung (Verkleinerung)



Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ Legende mit ergänzenden Darstellungen der Änderung

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

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

Gewerbegebiete §8 BauNVO

GE1 bis GE5 Bezeichnung der Teilflächen

Industriegebiete §9 BauNVO

G11 bis G12 Bezeichnung der Teilflächen

sonstige Sondergebiete §11 BauNVO

Hotel und Reststättengewerbe Bezeichnung des Sondergebietes

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

Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO

Verkehrsflächen §9(1) Nr.11. BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

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

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Abwasser

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

unterirdische Haupt- Trinkwasserleitung

Grünflächen §9(1) Nr.15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Wasserflächen §9(1) Nr.16 BauGB

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

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

RB1 bis RB4, M1 Bezeichnung der Maßnahme

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

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

PF 1 bis PF 13 Bezeichnung der Maßnahme

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

Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

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

Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §9 (5) Nr.3 BauGB AL1-3 Bezeichnung der Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO

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

GFL 1 GFL 2 GFL 3 Teilflächen

Hinweisliche Darstellung

Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Legende - Ergänzende Darstellungen der 3. Änderung 42 / 2011

Geltungsbereich der 3. Änderung 42 / 2011

Bezeichnung der Teilflächen, für die im Rahmen der 3. Änderung 42 / 2011 ergänzende textliche Festsetzungen getroffen werden.

A; B