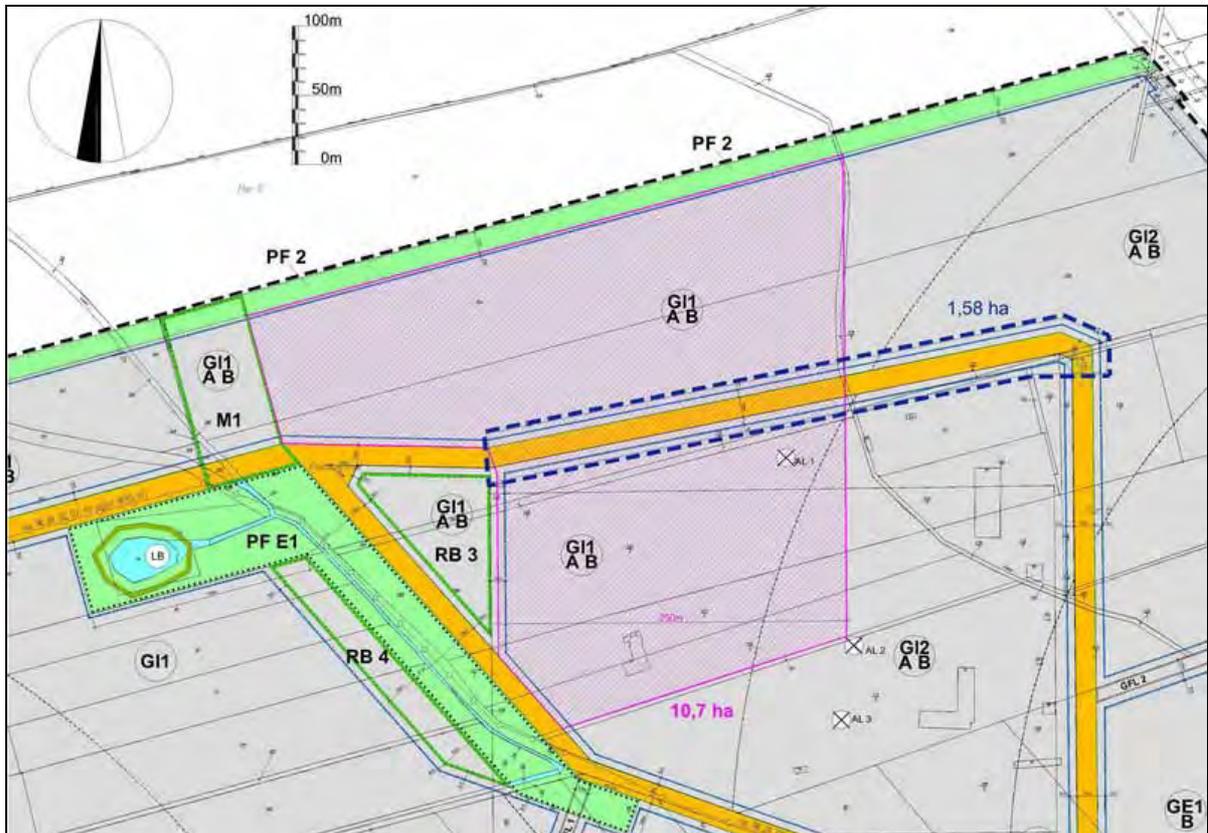


## 4. Planänderung Nr. 46/2012 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer

### „Gewerbepark Vehlefan“



## Satzung

**Begründung der Änderung des Bebauungsplanes  
einschließlich grünordnerischem Fachbeitrag,  
Fachbeitrag Artenschutz und  
Umweltbericht**

**Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes**



August 2012

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

**Landkreis** Oberhavel

**Land** Brandenburg

**ursprünglicher**

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

1., 2. und 3. Änderung (Änderungen Nr. 22/2005, 34/2008 und 42/2011)  
sowie vorliegende **4. Planänderung (46/2012)**

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

---

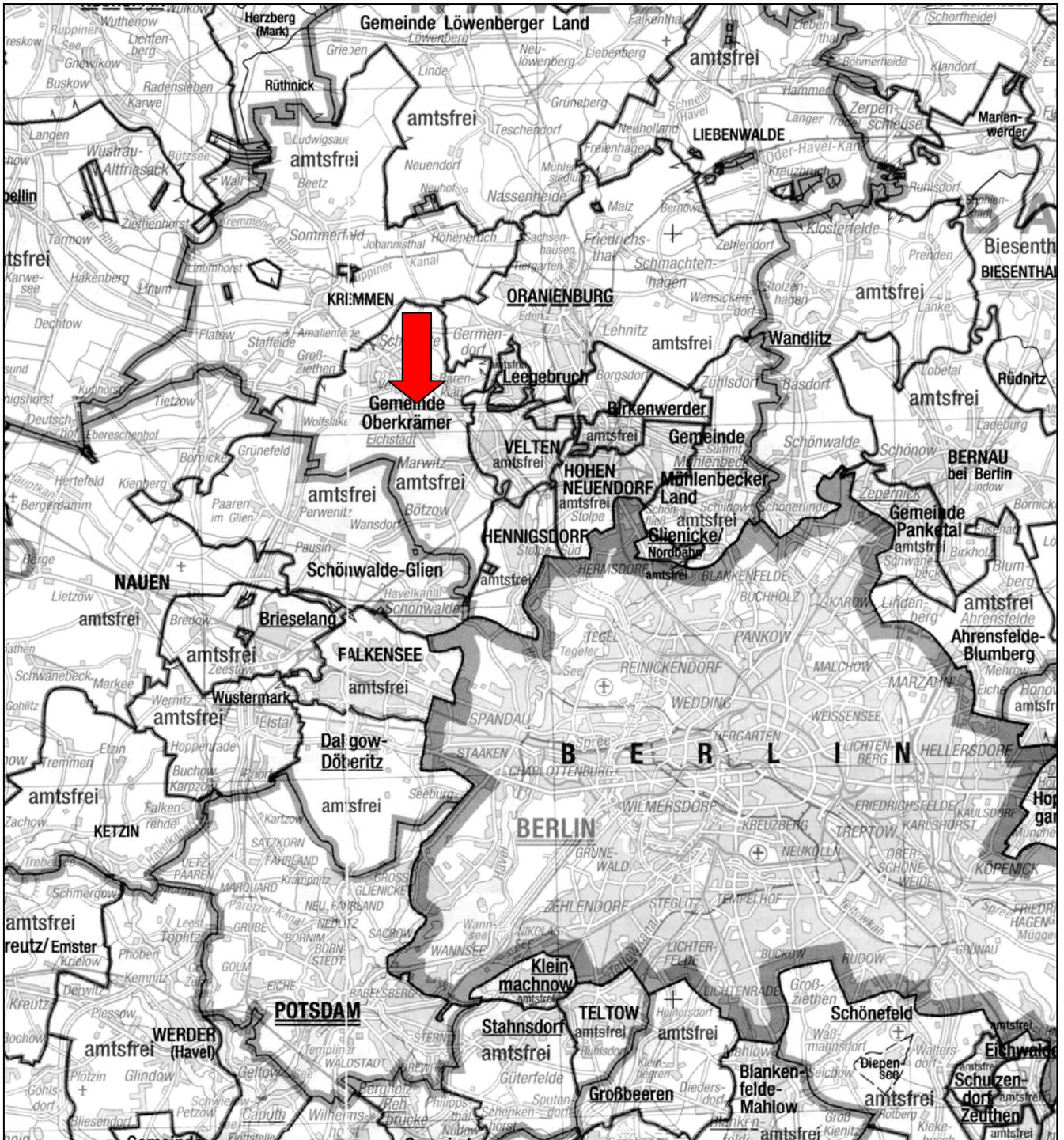
<b>Begründung der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1. Lage des Plangebietes	4
1.1 Lage in der Region	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“, Änderungsbereich	5
2. Ziel, Zweck, Verfahren und Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	6
2.1 Ziel, Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	6
2.2 Begründung der Änderung	6
2.3 Verfahren der Änderung	7
2.3 Städtebauliche Kennwerte der Änderung	7
3. Der Bestand im Änderungsbereich	7
4. Erschließung	8
5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, übergeordnete Planung	9
5.1 Bisherige Planverfahren zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes, Wirkung der hier vorliegenden Änderung	9
5.2 Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung	10
6. Auswirkungen der Änderung auf kommunale und private Belange	10
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	
<b>- Grünordnerischer Fachbeitrag -</b>	<b>10</b>
7.1. Vorbemerkungen	10
7.2 Bestand im Plangebiet	11
7.2.1 Geländemorphologie, Geologie, Hydrogeologie, Altlasten, Bergbau	11
7.2.2 Klima, Luft	12
7.2.3 Flora und Fauna	12
7.2.3.1 Biotoptypenkartierung und Bewertung	12
7.2.3.2 Flora, Baumschutz	14
7.2.3.3 Fauna	14
7.2.4 Landschafts- und Ortsbild	14
7.3 Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	14
7.3.1 Schutzgut Boden	14
7.3.2 Schutzgut Wasser	15
7.3.3. Schutzgut Klima / Luft	15
7.3.4 Schutzgut Biotope	15
7.3.5. Schutzgut Flora und Baumschutz	15
7.3.6 Schutzgut Fauna	15
7.3.7 Schutzgut Landschaftsbild	15
7.4. Ausgleichsmaßnahmen nach bisherigem Bebauungsplan	15
7.4.1. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Wasser	15

7.4.2.	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden durch Versiegelung	16
8.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG -Fachbeitrag Artenschutz -	18
8.1	Berücksichtigung des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung	18
8.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen im Gewerbepark Vehlefanzt (Gesamtgebiet des Gewerbeparks Vehlefanzt, inhaltliche Übernahme aus den Begründungen der 2. und 3. Planänderungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“)	18
8.3	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes (Gesamtgebiet des Gewerbeparks Vehlefanzt, inhaltliche Übernahme aus der Begründung der 2. und 3. Planänderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“)	20
8.4	Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen (Gesamtgebiet des Gewerbeparks Vehlefanzt, inhaltliche Übernahme aus der Begründung der 2. und 3. Planänderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“)	23
8.5	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich der hier vorliegenden 4. Änderung	24
8.6	Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende 4. Planänderung, Ableitung von Maßnahmen	25
	<b>Umweltprüfung</b>	<b>27</b>
	Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	27
	<b>Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>28</b>
U1	Einleitung	28
U1.a)	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	28
U1.b)	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	28
U1.b) 1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	28
U1.b) 2.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	29
U1.b) 3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz	29
U1.b) 3.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	29
U1.b) 3.2	Artenschutz	29
U1.b) 4.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	30
U1.b) 5.	Immissionsschutz	30
U1.b) 6.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	30
U1.b) 7.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	31
U1.b) 8.	Munitionsbergung	31
U1.b) 9.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	31
U1.b) 10.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	32
U2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	32
U2.a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	32
U2.a)1.	Derzeitiger Umweltzustand und mögliche Beeinträchtigungen durch die vorl. Planung	32
U2.a)2.	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
U2.b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	34
U2.c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	34
U2.d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
U3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	34
U3.a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	34
U.3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	35
U.3c)	Zusammenfassung	35
	<b>Rechtliche Grundlagen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>37</b>
	<b>Quellen</b>	<b>37</b>
	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>38</b>
	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“ (keine Änderungen im Rahmen der hier vorliegenden 4. Änderung)	38
	Bisherige Planzeichnung des Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanzt“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 4. Änderung	43
	Planzeichnung des Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanzt“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 4. Änderung sowie mit Eintragung der hier geänderten Festsetzungen	44
	Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanzt“ Legende	45

## 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).

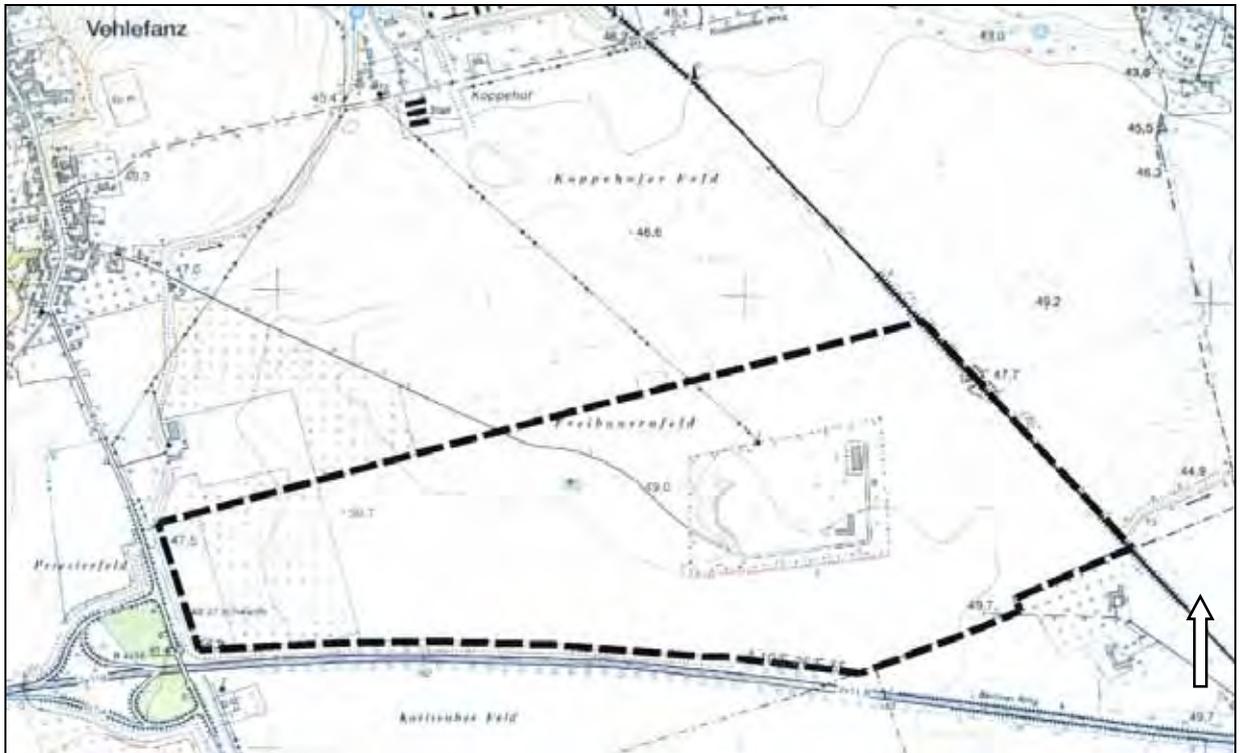
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefan und Neu Vehlefan, hat ca. 10.800 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Krimmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

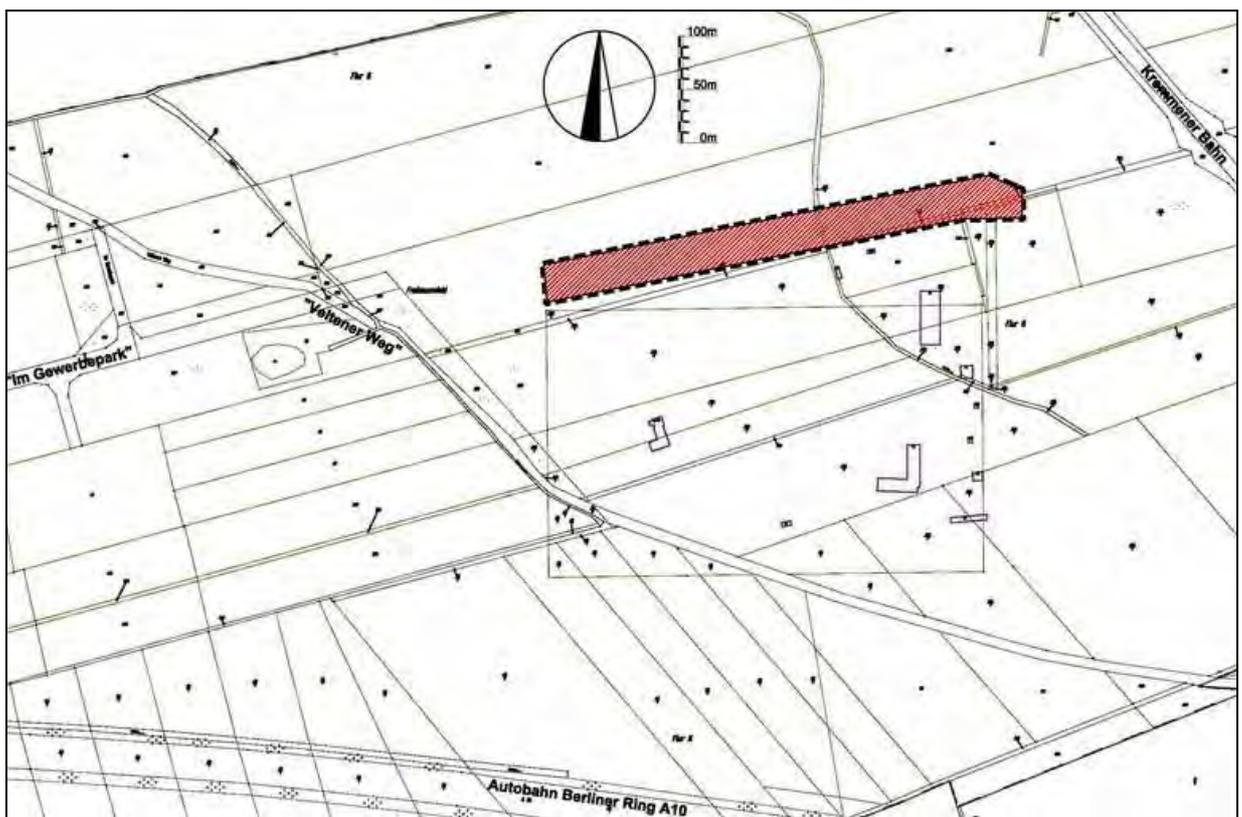
## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“, Änderungsbereich

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

Die vorliegende **4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“** bezieht sich auf die in der anliegenden Liegenschaftskarte umgrenzten Teilfläche von Flurstücken in der Flur 6 der Gemarkung Vehlefanze mit einer Gesamtgröße von 1,58 ha nördlich der früheren Radarstation.



Auszug aus der ALK mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches 4. Planänderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“



## 2.3 Verfahren der Änderung

Das Planungsverfahren für die 4. Planänderung erfolgt mit Umweltprüfung, da die Grundzüge der Planung berührt sind und wegen der Größe des Gesamtgebietes (kumulierende Wirkung) §13a BauGB nicht anwendbar ist.

Die Änderung des Eingriffs und des Ausgleichs nach dem Naturschutzrecht wird in der Begründung der Änderung in einem grünordnerischen Fachbeitrag mit Bezug auf den Änderungsbereich dargestellt.

Die Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 BNatSchG im Rahmen der vorliegenden Änderung wird in einem Fachbeitrag Artenschutz auf der Grundlage einer Potenzialanalyse des Änderungsbereiches dargestellt.

## 2.4 Städtebauliche Kennwerte der Änderung

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

Nutzung	Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ gesamt (ha)	davon im vorliegenden Änderungsbereich (ha)		
		vor Änderung	nach Änderung	Bilanz
Sondergebiet „Hotel und Raststättengewerbe“	3,0			
Gewerbegebiet	27,3			
Industriegebiet	50,9	0,89	1,54	+ 0,65
Industriegebiet auf planfestgestellter Bahnfläche	0			
<b>Zwischensumme Baugebietsflächen gesamt</b>	<b>81,2</b>			
öffentliche Straßenverkehrsfläche	5,1	0,69	0,04	- 0,65
öffentliche Grünfläche	10,1			
Wasser	0,2			
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	0			
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>96,6</b>	<b>1,58</b>	<b>1,58</b>	

Mit der hier vorliegenden Änderung verringert sich die Straßenverkehrsfläche um 0,65 ha. Die Industriefläche vergrößert sich um die betreffende Fläche.

## 3. Bestand im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine gegenwärtig ackerbaulich genutzte Fläche, die sich nördlich an die Fläche der früheren Radarstation anschließt.



Blick von Ost über den Änderungsbereich (Ackerfläche), südlich (links) angrenzend: die Fläche der früheren Radarstation



Blick von West über den Änderungsbereich (Ackerfläche), rechts angrenzend die Fläche der früheren Radarstation, im Hintergrund die Bahnlinie

#### 4. Erschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche im hier vorliegenden Änderungsbereich wurde bisher noch nicht hergestellt.



Blick von Ost zur bereits hergestellten Erschließung im Gewerbepark Vehlefan, die jedoch ca. 380 m westlich des hier vorliegenden Änderungsbereichs endet.

Die **straßenseitige Erschließung** des Gewerbegebietes Vehlefan 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 ca. 380 m westlich des hier vorliegenden Änderungsbereichs.

#### Ver- und Entsorgung

Im Gewerbepark Vehlefan bestehen im Bereich der bereits hergestellten Erschließung Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie. Im hier vorliegenden Änderungsbereich wurden bisher keine Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze hergestellt. Ein Leitungsbestand ist im Änderungsbereich nicht bekannt.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 09.05.2012 mit:

*„im Rahmen unserer Beteiligung am o. g. B- Planverfahren teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die 4. Planänderung bestehen. Umweltrelevante Hinweise liegen nicht vor.*

*Wir bitten, den in unserer Stellungnahme vom 18.10.2011 übergebenen Trinkwasserleitungsbestand weiter zu berücksichtigen.“*

Die mit der genannten Stellungnahme gegebenen Hinweise bezogen sich auf den Leitungsbestand außerhalb des Änderungsbereiches. Sie waren zur Berücksichtigung in die Begründung der fortgeltenden vorangegangenen Planänderung aufgenommen worden.

Die **E.ON edis AG** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 07.05.2012 sowie gleich lautend mit Schreiben vom 19.07.2012 zum Entwurf der vorliegenden 4. Änderung mit:

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

*Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.*

*Für die Erschließung des benannten Baugrundstücks ist die Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich.“*

Der Hinweise ist bei der weiteren Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 03.05.2012 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.*

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

Der Hinweise ist bei der weiteren Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Die **GDMcom** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 08.05.2012 mit:

*„Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.*

...

*GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS - VNG Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.*

*Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS 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.*

*Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

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

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 08.05.2012 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 Beizig 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 Leitungen und Anlagen des Unternehmens außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches dargestellt, die teilweise auch im Gewerbepark Vehlefan liegen. Der Plan kann bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer eingesehen werden. Bei Erschließungsarbeiten sind grundsätzlich die Anforderungen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Der **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 19.07.2012 mit:

*„im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH.*

*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, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Der Hinweise ist bei der weiteren Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

## **5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, übergeordnete Planung**

### **5.1 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 freizuhalten 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 **3. Planänderung Nr. 42/2011** des Bebauungsplanes Gewerbepark Vehlefan umfasste nur die östliche Teilfläche des Gesamtgebietes. Die Satzung vom November 2011 umfasst in ihrem Geltungsbereich folgende Änderungen:

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

Weiterhin erfolgt mit Gültigkeit für den gesamten Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ die redaktionelle Ergänzung des Einschubes „pro 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zulässig.“*

Die so entstandene rechtskräftige Planfassung ist Grundlage der hier vorliegenden 4. 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.

## **5.2 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)**.

## **6. Auswirkungen der Änderung auf kommunale und private Belange**

Die vorliegende Änderung einer bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche entsprechend der angrenzend festgesetzten Nutzungen sowie die Anpassung der Baugrenzen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung im Gewerbepark Vehlefan.

Die von der Änderung betroffene Straßenverkehrsfläche ist für die Erschließung der angrenzenden Industriegebietsflächen nicht erforderlich, da die betreffenden Flächen als ein zusammenhängendes Baugrundstück einheitlich genutzt werden sollen. Hierdurch wird die Ansiedlung eines Betriebes der Baustoffindustrie mit großem Flächenbedarf ermöglicht. Die Unterbrechung des Baugrundstücks durch eine Straßenverkehrsfläche wäre dieser Nutzung hinderlich.

Durch die Festsetzung eines Wendehammers am Nordende der verbleibenden östlichen Erschließung aus Süd wird auch im übrigen Plangebiet eine ausreichende Erschließungsmöglichkeit für die verbleibenden Flächen gesichert.

Durch die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen wird der Erschließungsaufwand im Gewerbegebiet insgesamt verringert. Zugleich reduziert sich hierdurch der zukünftige Unterhaltungsaufwand für die Straßen im Gewerbegebiet.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf private oder öffentliche Belange ergeben sich hieraus nicht.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag**

### **7.1. Vorbemerkungen**

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.

Die Änderung des zulässigen Eingriffes, die sich aus der vorliegenden 4. Planänderung ergibt sowie das Erfordernis der entsprechenden Änderung der Kompensationsmaßnahmen werden in nachfolgenden grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt.

## 7.2 Bestand im Plangebiet

### 7.2.1 Geländemorphologie, Geologie, Hydrogeologie, Altlasten, Bergbau

#### Geländemorphologie

Im vorliegenden Änderungsbereich ist das Gelände weitgehend eben.

#### Geologie

Gemäß **Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg**, (herausgegeben vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der folgende geologische und hydrologische Eigenschaften aufweist:

Boden: überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden und verbreitet Braunerden, z.T. lessiviert aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden und podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; selten vergleyte Braunerden und vergleyte Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. über Moränencarbonatlehmsand

Vernässung: vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss

Speichervermögen: überwiegend 5 - 10, verbreitet kleiner 5 cmol/kg

Ertragspotenzial: Bodenzahl überwiegend 30-50, verbreitet kleiner 30

#### Hydrogeologie

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de)) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

gemäß Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 10 - 20 m, im westlichen Teil des Plangebietes an der L17 größer 3 bis 10m

gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den Grundwasserkomplex 2: Rückhaltevermögen sehr hoch, Verweildauer des Sickerwassers 25 Jahre

Die Hydroisohypsen liegen im GLWK 2 zwischen 39 und 37m über NN und fallen von West nach Ost ab.

(Das Gelände im Plangebiet hat gemäß topografischer Karte eine natürliche Höhe zwischen ca. 51 und 48m über NN. Es fällt in Richtung Norden, Westen und Osten leicht ab.)

Für das Plangebiet liegt ein **Gutachten zur Baugrunderkundung** der Fa. „Das Baugrund Institut Kassel Giesen Leipzig Solingen“, Dipl.-Ing. Knierim GnbH, Heuchelheim, 1995 vor, das u. a. auch Hinweise für die Gründung von Gebäuden und Erschließungsanlagen enthält, und bei der Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Bauamt, eingesehen werden kann.

#### Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Sie befinden sich jedoch außerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereiches. Hierzu wird auf die Begründung zum bisherigen Bebauungsplan Punkt 7.10 Altlasten Bodenschutz verwiesen.

Der vorliegende Änderungsbereich wird gegenwärtig als Intensivacker genutzt. Erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen sind im vorliegenden Änderungsbereich nicht bekannt.

## **Bergbau**

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 03.05.2012 mit:

*„im Rahmen der Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange wird zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme abgegeben: 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.“*

Der Hinweis ist bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

### **7.2.2 Klima, Luft**

Klimatisch ist die Gemeinde Oberkrämer dem schwach maritim beeinflussten Nordbrandenburger Klima zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5°C und 9,0°C. Die durchschnittliche Schwankung im Jahresgang beträgt 18°. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550mm.

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinklimatisch entlasteten Gebiet. Es ist umgeben von weitgehend un bebauten Bereichen und wird vor allem aus Westen von Frischluft durchzogen. Die gehölzarmen Landwirtschaftsflächen im Plangebiet bieten dem Wind keinen Widerstand, so dass es bei hohen Windgeschwindigkeiten zu verstärkter Austrocknung und Bodenerosion kommen kann. Dort, wo Gehölze oder Gebäude nicht vorhanden sind, ist die Wärmespeicherkapazität gering und es fehlt an beschatteten Bereichen. Dementsprechend ist auf den Flächen für die Landwirtschaft eine schnelle Erwärmung bei Sonneneinstrahlung gegeben und die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht sind groß.

### **7.2.3 Flora und Fauna**

#### **7.2.3.1 Biotoptypenkartierung und Bewertung**

**Luftbild (ca. 2009) mit Überlagerung ALK und Bebauungsplan sowie mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches der 4. Änderung**





Die Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet gemäß dem Brandenburgischen Kartierschlüssels ist auf der vorherigen Seite dargestellt.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung wird gegenwärtig von einem Biotoptypen mit geringer Wertigkeit (Intensivacker) eingenommen. Geschützte Biotope befinden sich im Änderungsbereich nicht.

### 7.2.3.2 Flora, Baumschutz

Der Änderungsbereich umfasst einen Intensivacker, der im Frühjahr 2012 gepflügt und deshalb vegetationsfrei war. (sh. Fotos unter 3.)

### 7.2.3.3 Fauna

Der Änderungsbereich umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche, die zu den Zeiten, in denen ein entsprechender Bewuchs mit geeigneten Nutzpflanzen vorhanden ist, durch Reh- und Dammwild als Äsungsfläche genutzt wird. Hierauf deuten die Jagdstände, die im Umfeld des Änderungsbereiches vorhanden sind.

Die **Ackerflächen** im Änderungsbereich sind wegen der intensiven Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter oder streng geschützter Arten kaum von Bedeutung. Es wurden hier jedoch einzelne Exemplare von Gänsen, Kranichen und anderen Zugvögeln auf der Rast bei Ihren Wanderungen beobachtet. Wiederholt wurden auch Rehe auf den Ackerflächen beobachtet. Als Nahrungshabitat ist die Ackerfläche für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für jagende Fledermäuse und Kleinnager von Bedeutung.

Für bodenbrütende Vogelarten kämen Ackerflächen bei weniger intensiver Bewirtschaftung als möglicher Brutplatz in Betracht. Auf Grund der Lage des Änderungsbereiches auf der unbesonnenen Nordseite des Gehölzbestandes der ehemaligen Radarstation ist die Fläche jedoch weniger geeignet. Im Frühjahr 2012 war der Änderungsbereich gepflügt und vegetationsfrei. Es wurden zu diesem Zeitpunkt keine bodenbrütenden Vogelarten festgestellt. Eine Eignung der Fläche für Bodenbrüter lag nicht vor. (Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sh. unter 8.)

### 7.2.4 Landschafts- und Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsbereich wird durch die Nutzung als Intensivacker geprägt. Südlich angrenzend an den vorliegenden Änderungsbereich befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Radarstation angrenzend an den Änderungsbereich Gehölzbestand, der die noch vorhandene ruinöse Bebauung auf der ehemaligen militärischen Liegenschaft weitgehend verdeckt. Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen der militärischen Restbebauung auf das umliegende Landschaftsbild weitgehend vermieden.

## 7.3 Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung der vorliegenden Änderung

### 7.3.1 Schutzgut Boden

(zum Bestand sh. auch unter 7.2.1 dieser Begründung)

Durch die vorliegende Änderung verringert sich die Straßenverkehrsfläche um 0,65 ha und die Baugebietsflächen (GI) vergrößern sich um dieselbe Fläche. Insgesamt bleibt die Summe der Bau- und Erschließungsflächen unverändert.

Ausgehend von einer maximal 80%-igen Versiegelung sowohl der Baugebietsflächen als auch der Erschließungsflächen bleibt auch die zulässige Gesamtversiegelung durch die vorliegende Planänderung unverändert. Somit ändert sich auf Grund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

Zu den Auswirkungen der Änderung der Zuordnung der betreffenden Fläche von bisher: Straßenverkehrsfläche in neu: Industriegebietsfläche in Bezug auf die jeweils geltenden Kompensationsfestsetzungen sh. nachfolgend unter 7.4.

### **7.3.2 Schutzgut Wasser**

(zum Bestand sh. auch unter 7.2.1 dieser Begründung)

Da sich durch die vorliegende Änderung die zulässige Gesamtversiegelung nicht ändert, bleibt auch der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser durch Einschränkung der Grundwasserneubildung auf Grund der zulässigen Versiegelung unverändert.

Zu den Auswirkungen der Änderung der Zuordnung der betreffenden Fläche von bisher: Straßenverkehrsfläche in neu: Industriegebietsfläche in Bezug auf die jeweils geltenden Kompensationsfestsetzungen sh. nachfolgend unter 7.4.

### **7.3.3. Schutzgut Klima / Luft**

(zum Bestand sh. auch unter 7.2.2 dieser Begründung)

Da der Umfang der Bebauung und Begrünung sowie die äußere Eingrünung des Plangebietes durch die vorliegende Änderung im Wesentlichen nicht berührt werden, bereitet die hier vorliegende Änderung **keine erheblichen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima / Luft** vor.

### **7.3.4 Schutzgut Biotope**

(zum Bestand sh. auch unter 7.2.3.1 dieser Begründung)

Da im Änderungsbereich nur ein Biotop geringer Wertigkeit (Intensivacker) vorhanden ist und der hier zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nahezu unverändert bleibt, bereitet die hier vorliegende Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf Biotope vor. Geschützte Biotope sind von der Änderung nicht betroffen.

### **7.3.5. Schutzgut Flora und Baumschutz**

(zum Bestand sh. auch unter 7.2.3.2 dieser Begründung)

Da das Plangebiet einen Intensivacker umfasst, der ohne natürlichen Bewuchs ist und da durch die vorliegende Änderung der zulässige Eingriff durch Versiegelung im Wesentlichen unverändert bleibt, hat die vorliegende Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora.

### **7.3.6 Schutzgut Fauna**

(zum Bestand sh. auch unter 7.2.3.3 dieser Begründung)

Im Unterschied zur bisher festgesetzten Nutzung der geänderten Fläche als Straßenverkehrsfläche bereitet die vorliegende Änderung in eine Teilfläche des Industriegebietes keinen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Fauna vor. (Zur Berücksichtigung geschützter Arten sh. unter 8.)

### **7.3.7 Schutzgut Landschaftsbild**

(zum Bestand sh. auch unter 7.2.4 dieser Begründung)

Die Änderung der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche in eine Teilfläche des Industriegebietes bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vor.

## **7.4. Ausgleichsmaßnahmen nach bisherigem Bebauungsplan**

---

### **7.4.1. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Wasser**

Der bisherige Bebauungsplan setzt folgende Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Wasser mit Wechselwirkung zu den Schutzgütern Flora, Fauna, Biotope fest:

#### 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 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zulässig. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.*

Auswirkung der vorliegenden Änderung:

Durch die vorliegende Änderung wird eine Teilfläche mit einer Größe von 0,65 ha von einer bisherigen Straßenverkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche geändert. Das hat zur Folge, dass das Niederschlagswasser von der betreffenden Fläche nun nicht mehr in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten ist, die einen Überlauf in die Grabenvorflut haben. Stattdessen ist es soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zurückzuhalten und darf nur bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden. Im Ergebnis gelangt ein Teil des Wassers von hier aus wieder in den Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2. Dem zufolge hat die vorliegende Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Rückhaltung bzw. Ableitung des Niederschlagswasser sowie auf die Feuchtbiotope, die hiermit gespeist werden.

**7.4.2. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden durch Versiegelung**

Pflanzmaßnahmen, die der Kompensation von Eingriffen durch Versiegelung im Plangebiet dienen, waren in den vorangegangenen Änderungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und auf die Eingriffe bezogen worden. Sie sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Änderung.

Der bisherige Bebauungsplan setzt folgende Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden mit Wechselwirkung zu den Schutzgütern Wasser, Flora, Fauna, Biotope, Klima/Kluft, Orts- und Landschaftsbild fest:

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

*Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen*

- *auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 409 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Baum oder Heister je 25m<sup>2</sup> bepflanzt ist und*
- *auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m<sup>2</sup> bepflanzt ist und*
- *innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und*
- *innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und*
- *innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 Stück Steckholz wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.*

*Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen*

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

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

**Auswirkung der vorliegenden Änderung:**

Die Fläche, die von der bisherigen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in eine Baugebietsfläche (GI) geändert wird, hat eine Größe von 0,65 m<sup>2</sup>. Bei einer 80%-igen Versiegelung als Straßenverkehrsfläche bzw. bei einer GRZ 0,8 ergibt sich maximal eine bebaute Fläche bzw. versiegelte Fläche von 0,52 m<sup>2</sup>. Der festgesetzte Ausgleich bezieht sich jeweils auf die bebaute bzw. versiegelte Fläche. Nachfolgend wird ermittelt, welche Änderungen in Bezug auf die festgesetzten Ausgleichspflanzungen durch die Änderung von einer Straßenverkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche sich bei maximaler Bebauung ergeben können.

<b>festgesetzte Pflanzung</b> (jeweils heimisch und standortgerecht)	zu pflanzen bei 80%-iger Versiegelung als <b>Straßenverkehrsfläche</b> (bisher)	zu pflanzen bei 80%-iger Versiegelung (Überbauung) der <b>Baugebietsfläche</b> (nach der vorliegenden Änderung)	<b>Bilanz</b>
Bäume	1 Stück je angefangene 206 m <sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche, zu pflanzen auf Straßenverkehrsfläche, bei 0,52 m <sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche ergeben sich <b>26 Stück</b>	1 Stück je angefangene 409 m <sup>2</sup> bebaute Grundfläche, zu pflanzen auf dem Baugrundstück, bei 0,52 m <sup>2</sup> bebauter Grundfläche ergeben sich <b>13 Stück</b>	- 13
	1 Stück je angefangene 321m <sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche, zu pflanzen auf öffentlicher Grünfläche, bei 0,52 m <sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche ergeben sich <b>17 Stück</b>	1 Stück je angefangene 380m <sup>2</sup> bebaute Grundfläche, zu pflanzen auf öffentlicher Grünfläche, bei 0,52 m <sup>2</sup> bebauter Grundfläche ergeben sich <b>14 Stück</b>	- 3
Sträucher		1 Stück je angefangene 130 m <sup>2</sup> bebaute Grundfläche, zu pflanzen auf dem Baugrundstück, bei 0,52 m <sup>2</sup> bebauter Grundfläche ergeben sich <b>40 Stück</b>	+ 40
	1 Stück je angefangene 36m <sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche, zu pflanzen auf öffentlicher Grünfläche, bei 0,52 m <sup>2</sup> versiegelter Straßenverkehrsfläche ergeben sich <b>144 Stück</b>	1 Stück je angefangene 28m <sup>2</sup> bebaute Grundfläche, zu pflanzen auf öffentlicher Grünfläche, bei 0,52 m <sup>2</sup> bebauter Grundfläche ergeben sich <b>186 Stück</b>	+ 42
Steckholz wüchsiger Strauchweidenarten innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2		1 Stück je angefangene 193 m <sup>2</sup> bebaute Grundfläche, zu pflanzen auf öffentlicher Grünfläche Pf E1, RB1 oder RB2 bei 0,52 m <sup>2</sup> bebauter Grundfläche ergeben sich <b>27 Stück</b>	+ 27

Durch die vorliegende Änderung von 0,65 ha bisheriger Straßenverkehrsfläche in Industriegebietsfläche ändert sich der zulässige Eingriff durch Versiegelung nicht wesentlich. Sowohl bei der bisherigen Straßenverkehrsfläche als auch bei der nun geplanten Industriegebietsfläche ist von einer maximal 80%-igen Versiegelung auszugehen.

Es ändern sich jedoch die zutreffenden Pflanzmaßnahmen, die mit Bezug zu den jeweiligen Flächenkategorien festgesetzt sind.

Bei maximal 80%-iger Versiegelung sind im Ergebnis der Änderung im Plangebiet 16 Bäume weniger und 109 Sträucher mehr als Ausgleich zu pflanzen. Die Ursache hierfür liegt darin, dass der Ursprungsbebauungsplan den Ausgleich für die Versiegelung auf Straßenverkehrsflächen schwerpunktmäßig durch Baumpflanzungen gesichert hat. Für den Ausgleich von Eingriffen auf den Baugrundstücken sollen hingegen vorrangig flächige Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Um zu gewährleisten, dass der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleich nach dem Naturschutzrecht durch die vorliegende 4. Planänderung nicht vermindert wird, wird vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart, dass die 16 Bäume, die auf Grund der vorliegenden Änderung im Plangebiet entfallen, außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet Oberkrämer an anderer Stelle als Ersatzmaßnahme zu pflanzen sind.

## 8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG -Fachbeitrag Artenschutz -

### 8.1 Berücksichtigung des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung

Die vorliegende Planänderung umfasst ein Gebiet, für welches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

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).

Im Zusammenhang mit der 2. Planänderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ war zur Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Änderungsbegründung ein Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet worden, dessen Ergebnis in der 3. Planänderung aktualisiert wurde.

### 8.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen im Gewerbepark Vehlefan (Gesamtgebiet des Gewerbeparks Vehlefan, inhaltliche Übernahme aus den Begründungen der 2. und 3. Planänderungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“)

Durch eine Potenzialanalyse im Plangebiet wird nachfolgend geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Hierfür ist zu prüfen, ob die durch den Bebauungsplan zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dazu führen können, dass wild lebende Tiere der geschützten und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Weiterhin ist zu prüfen, ob für die Umsetzung des Bebauungsplanes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigen oder zerstört werden müssen.

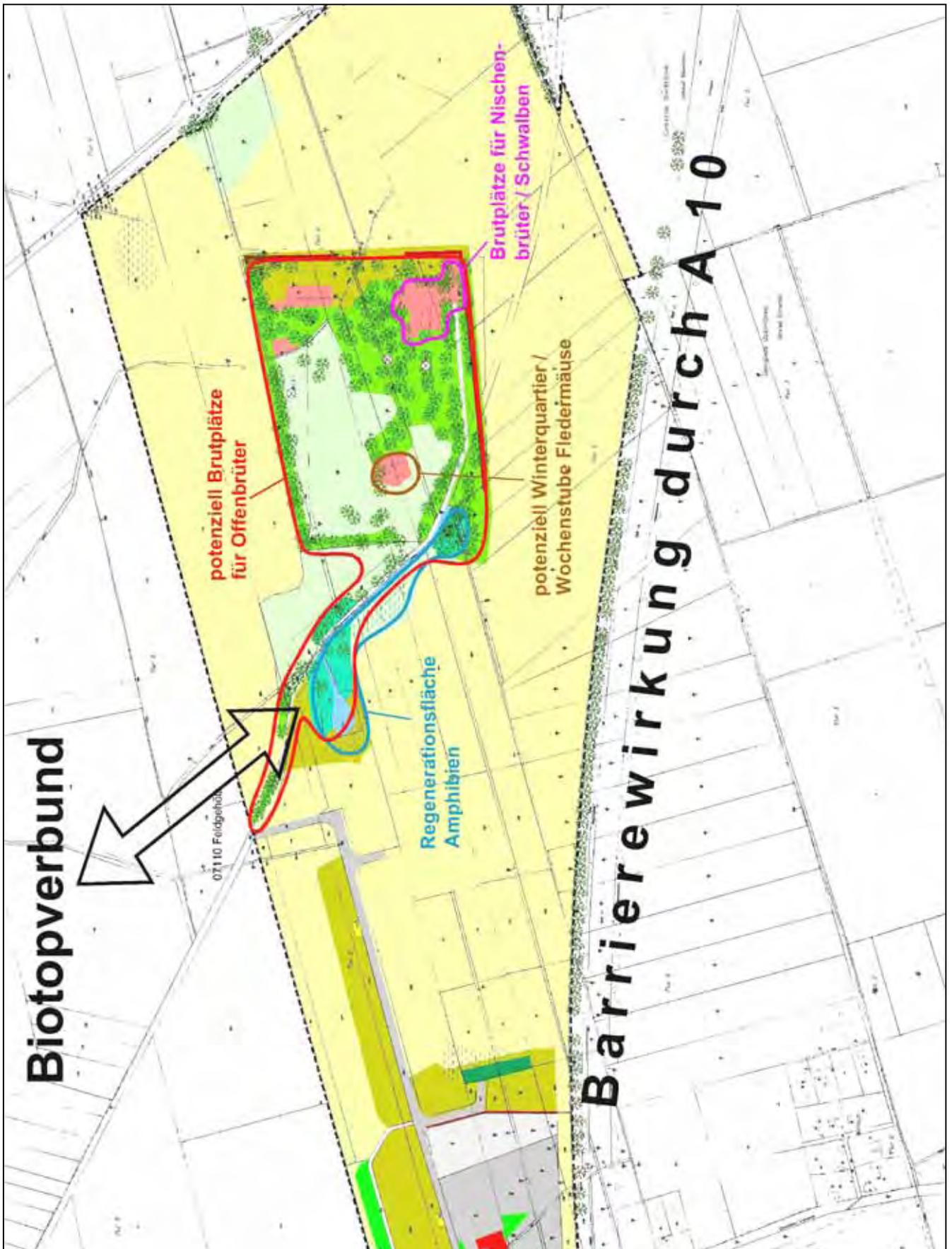
In der nachfolgenden Plandarstellung sind die Bereiche dargestellt, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten sein können. Die bei mehreren Begehungen im Plangebiet in den Jahren 2006 bis 2009 gemachten Beobachtungen von Tierarten durch die Planverfasser sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

Die **Ackerflächen** im Plangebiet sind wegen der intensiven Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter oder streng geschützter Arten nicht von Bedeutung. Es wurden hier jedoch einzelne Exemplare von Gänsen, Kranichen und anderen Zugvögeln auf der Rast bei Ihren Wanderungen beobachtet. Wiederholt wurden auch Rehe auf den Ackerflächen beobachtet. Als Nahrungshabitat ist die Ackerfläche für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für jagende Fledermäuse und Kleinnager von Bedeutung.

Auf der Fläche der **ehemaligen Radarstation** wurden Spuren von Wildschweinen beobachtet. Hier ist auch mit dem Vorkommen von Füchsen zu rechnen, da sich in den anthropogen überformten Strukturen gute Versteck- und Jagdmöglichkeiten bieten. Der aufgewachsene Gehölzbestand bietet zahlreichen Vogelarten geeignete Nistmöglichkeiten. Die vorhandenen Gebäude sind als Nistplätze für Nischenbrüter sowie als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse geeignet.

Das vorhandene **Feldsoll** mit dem umgebenden temporären Blänkenbereich bietet Amphibien und Reptilien einen geeigneten Lebensraum. Es ist davon auszugehen, dass für die Wanderungen der Amphibien auch die umgebenden Ackerflächen von Bedeutung sind. In Richtung Autobahn, Bahnlinie und Landesstraße L17 stehen der Wanderung der Amphibien jedoch nahezu unüberwindliche Barrieren im Weg, sodass eine Wanderung

vorrangig in Richtung Nord über die angrenzenden Ackerflächen und hier vorrangig entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben erfolgen wird.



### 8.3 Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes (Gesamtgebiet des Gewerbeparks Vehlefan, inhaltliche Übernahme aus den Begründungen der 2. und 3. Planänderungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“)

Die Angaben zu den **Brandenburger Roten Listen** bedeuten:

- (1) Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht)
- (2) Kategorie 2 (Stark gefährdet)
- (3) Kategorie 3 (Gefährdet)
- (R) Kategorie R (Extrem selten bzw. selten)
- (V) Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung)
- (\*) Kategorie\* ungefährdet

Die Angaben zum **Erhaltungszustand (EH)** der Anhang IV-Arten in der kontinentalen Region in Dtl. (2007) bedeuten:

- FV günstig
- U1 unzureichend
- U2 schlecht
- xx unbekannt

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg <b>EH</b> Erhaltungszust.	WA Washingtoner Artenschutz- übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richt- linie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
<b>Vögel</b>	Turdus merula	Amsel					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, M02-E08, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Parus caeruleus	Blaumeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Buteo buteo	Bussard (Mäusebussard)		II	B		Art. 1		b	Freibrüter, E02-M08, mehrere wechselnd genutzte Nester, mäßig häufig
	Garrulus glandarius	Eichelhäher					Art. 1		b	Freibrüter, E02-A09, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Pica pica	Elster					Art. 1		b	Freibrüter, A01-M09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Phasianus colchicus	Fasan					Art. 1		b	E03 –A08 häufig
	Certhia brachydactyla	Gartenbaum- läufer					Art. 1		b	Nischenbrüter, E03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrot- schwanz					Art. 1		b	Nischenbrüter, M04-E08 häufig jährlich neuer Niststandort
	Emberiza citrinella	Goldammer					Art. 1		b	Boden- und Freibrüter, E03-E08, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig
	Anser anser	Graugans Blässgans					Art. 1		b	A03-A08 mäßig häufig, Nestflüchter Bodenbrüter
	Ardea cinerea	Graureiher					Art. 1		b	Koloniebrüter, E2-E7 mäßig häufig
	Carduelis chloris	Grünfink					Art. 1		b	Freibrüter, A04-M09, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig
	Phoenicurus ochruros	Hausrot- schwanz					Art. 1		b	Nischenbrüter, M03-A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Passer domesticus	Haussperling					Art. 1		b	Höhlen- und Freibrüter, E03-A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Sylvia nisoria	Klappergrasmü- cke					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s	M04-M08 , häufig
	Sitta europaea	Kleiber					Art. 1		b	Höhlenbrüter, A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Parus major	Kohlmeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Corvus corax	Kolkrabe					Art. 1		b	
	Grus grus	Kranich	(3)	II	B		Art. 1	1	s	
	Corvus corone	Nebelkrähe					Art. 1		b	Freibrüter, A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Delichon urbica	Mehlschwalbe					Art. 1		b	Koloniebrüter I.d.R. erneute Nutzung im Folgejahr M04-A09
	Lanius collurio	Neuntöter					Art. 1		b	E04-E08 Freibrüter, häufig

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washingtoner Arten-schutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105, Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
	Columba palumbus	Ringeltaube					Art. 1		b	jährlich neuer Niststandort,
	Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s	Nischen- und Freibrüter, E02-E11, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig Bodenbrüter, M04-E08, mäßig häufig, starker Rückgang
	Aegithalos caudatus	Schwanzmeise					Art. 1		b	jährlich neuer Niststandort, Freibrüter, A03 – M08 häufig
	Sturnus vulgaris	Star					Art. 1		b	jährlich neuer Niststandort, Höhlenbrüter, E02-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Carduelis carduelis	Stieglitz					Art. 1		b	Freibrüter, A04-A09, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig
<b>Säugetiere</b>										
	Myotis myotis	großes Mausohr	FV			IV II			s	in offenem Gelände (Wiesen, Felder, Waldlichtungen), auch in Siedlungen, Schlafplätze im Sommer in Dachstühlen und Kirchtürmen und in Baumhöhlen und Nistkästen in waldartigen Bereichen; Überwinterung in Kellern und Höhlen.
	Sciurus vulgaris	Eichhörnchen						1	b	
	Lepus europaeus	Feldhase								
	Crocidura leucodon	Feldspitzmaus						1	b	
	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		IV					s	
	Crocidura russula	Hausspitzmaus						1	b	
	Erinaceus europaeus	Igel						1	b	
	Talpa europaea	Maulwurf						1	b	
<b>Amphibien</b>	Bufo bufo	Erdkröte	(*)					1	b	Bevorzugt als Laichgewässer stehende Gewässer (auch Teiche, Weiher und Tümpel, künstlichen Folien- und Betonteichen, Wegerinnen oder Gräben) mit Tiefe von 15 bis 70cm Lebensraum: Laubwälder, Gärten, Parkanlagen, Streuobstplantagen, Wiesen, Ackerland, Ödlandflächen, Feuchtgebiete u. ä. lebt in der überwiegenden Zeit des Jahres an Land und suchen das Gewässer einmal jährlich - immer wieder auf den gleichen Wegen - lediglich zur Fortpflanzung auf. Die Ausgangsorte für diese saisonale Wanderung, auch Laich- oder Frühjahrswanderung genannt, sind die näher gelegenen Überwinterungsplätze, die sie nach ihren Herbstwanderungen aufgesucht haben. Hier überwintert die Art unter Baumstümpfen, auch in Kellern oder Bergwerkstollen, meist aber in selbstgegrabenen Unterschlüpfen im Erdreich. Die Sommerplätze selbst können vom Laichgewässer eine Entfernung bis zu 3 km haben, wobei die dichteste Besiedlung in einer Entfernung von etwa 500 - 1500m zu finden ist.
	Rana temporaria	Grasfrosch	(3)					1	b	
	Rana ridibunda	Seefrosch	(3)					1	b	
	Rana esculenta	Teichfrosch (Wasserfrosch)	(*)					1	b	häufig. Bevorzugt werden permanente Gewässer mit Tiefen über 50 cm. Der Teichfrosch ist während des größten Teils des Jahres an Gewässer gebunden und überwintert häufig im Gewässer.
	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	(3)			IV			s	
	Triturus vulgaris	Teichmolch	(*)					1	b	

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washingtonger Arten-schutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105, Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
<b>Reptilien</b>	Anguis fragilis	Blindschleiche	(*)					1	b	
	Natrix natrix	Ringelnatter	(3)					1*	b	
	Lacerta vivipara	Waldeidechse	(3)					1 <sup>3)</sup> 1 <sup>B35</sup>	b	
<b>Insekten</b>	Vespa crabro	Hornisse						1	b	
	Oryctes nasicornis	Nashornkäfer						1	b	

\* Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

\*\* Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote 5) [BArtSchV Novellierung] Besonders geschützte Art auf Grund § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb des Bundesnaturschutzgesetzes.

Fußnote V35 Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote V01 nur wild lebende Arten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten natürlich vorkommen, mit Ausnahme von Grönland

Fußnote 3) Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

Fußnote B35 Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote [40] ausgenommen die finnischen Populationen

Fußnote [44] außer den finnischen Populationen

Fußnote [33] prioritäre Art

Fußnote [62] Für folgende Arten des Anhangs A gilt diese Verordnung nicht: Sämlinge oder Gewebekulturen, welche in vitro erworben werden, in festem oder flüssigem Medium, die in sterilen Behältern befördert werden.

Fußnote [8] Nur wild lebende Populationen.

#### **8.4 Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen (Gesamtgebiet des Gewerbeparks Vehlefan, inhaltliche Übernahme aus den Begründungen der 2. und 3. Planänderungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“)**

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).*

#### **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.

**Maßnahme:** Um drohende Verstöße gegen die Verbote des §44(1) BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot) geschützter Fledermausarten oder nischenbrütender Vogelarten zum Zeitpunkt eines 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 im Ursprungsbebauungsplan 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 (in der 2. Änderung), sodass er in etwa die Fläche der natürlichen Blänke umfasst
- Schaffung einer Wanderungsmöglichkeit für Amphibien zwischen dem Feuchtbereich und den nördlich angrenzenden Ackerflächen durch Festsetzung eines Amphibientunnels und Amphibienleiteneinrichtungen 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. (bereits festgesetzt in der 2. Änderung)

### **Bei Realisierung der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass drohende Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSCHG 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 2. 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.

## **8.5 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich der hier vorliegenden 4. Änderung**

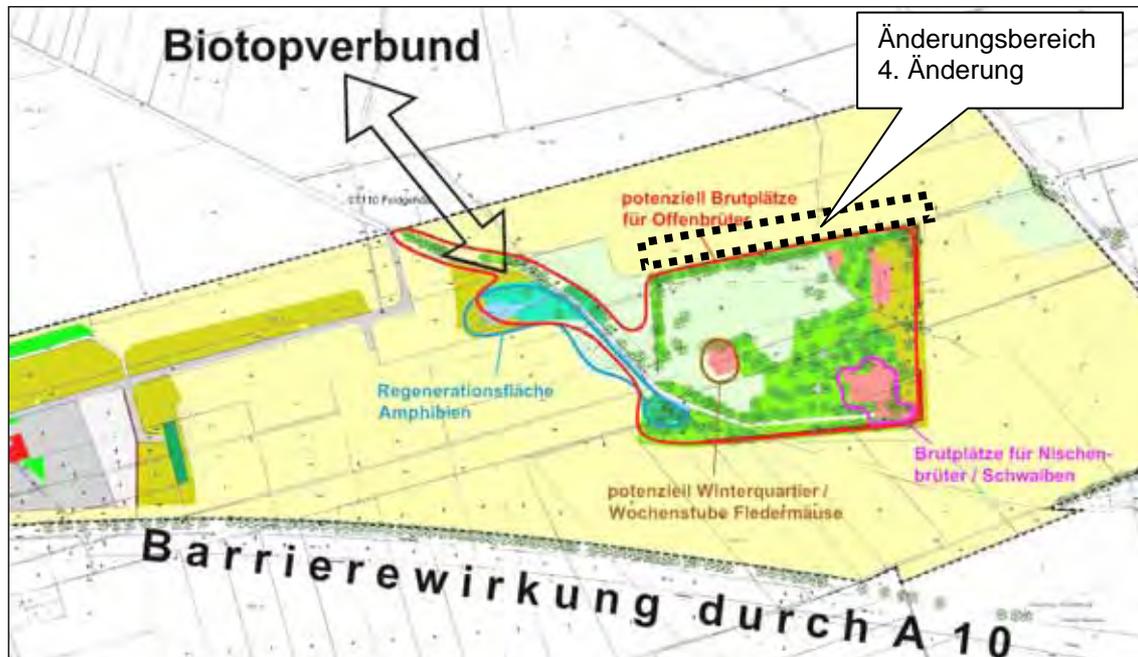
Durch eine Potenzialanalyse im Plangebiet wird nachfolgend geprüft, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Hierfür ist zu prüfen, ob im vorliegenden Änderungsbereich zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dazu führen können, dass wild lebende Tiere der geschützten und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Weiterhin ist zu prüfen, ob für die Umsetzung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden müssen.

## 8.6 Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende 4. Planänderung, Ableitung von Maßnahmen

In der nachfolgenden Plandarstellung sind im Gesamtgebiet Gewerbepark Vehlefan die Bereiche dargestellt, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten sein können. (Vergl. 8.2 bis 8.4) Die bei mehreren Begehungen im Plangebiet in den Jahren 2006 bis 2009 gemachten Beobachtungen von Tierarten durch die Planverfasser sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.



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. (vergl. 8.4)

**Die fortgeltenden Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG sind unter 8.4 dargelegt.**

Darüber hinaus unterliegt der **Baumbestand** im Bereich der ehemaligen Radarstation **südlich angrenzend an den Änderungsbereich** auch der **gemeindlichen Baumschutzsatzung**.

Im Winter 2011 / 2012 wurde außerhalb der Brutzeit im Bereich der ehemaligen Radarstation ein Teil der Gehölze gefällt. Für den Ausgleich nach kommunaler Baumschutzsatzung hat sich der Vorhabenträger in einer Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, als Ersatz für die gefällten Bäume 75 Obstgehölze (vorzugsweise alte Sorten) als Hochstämme, mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung entsprechend der DIN 18916 und 18915, sowie der ZTVLa-StB 99 bis zum 31.12.2012 zu pflanzen.

Die Gemeinde Oberkrämer stellt hierfür den Ersatzstandort bereit. Es sind hierfür vorgesehen:

- 30 Gehölze die Kirschallee zwischen der Landesstraße L 161 und dem Ortseingang Klein-Ziethen, sowie
- 45 Gehölze an am Feldweg "Am Mühlenstein". Dieser Feldweg (hinter Gartenrein und Quester) führt parallel zur Autobahn in Richtung Westen bis zum Karpensee und weist eine Restbestockung von älteren und abgängigen Obstgehölzen auf.

**Intensivacker im Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche, die zu den Zeiten, in denen ein entsprechender Bewuchs mit geeigneten Nutzpflanzen vorhanden ist, durch Reh- und Dammwild als Äsungsfläche genutzt wird. Hierauf deuten die Jagdstände, die im Umfeld des Änderungsbereiches vorhanden sind.

Änderungsbereich der vorliegenden 4. Änderung mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Blick aus Ost)

Die **Ackerflächen** im Änderungsbereich sind wegen der intensiven Bewirtschaftung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter oder streng geschützter Arten kaum von Bedeutung. Es wurden hier jedoch einzelne Exemplare von Gänsen, Kranichen und anderen Zugvögeln auf der Rast bei Ihren Wanderungen beobachtet. Wiederholt wurden auch Rehe auf den Ackerflächen beobachtet. Als Nahrungshabitat ist die Ackerfläche für verschiedene Vogelarten sowie möglicher Weise auch für jagende Fledermäuse und Kleinnager von Bedeutung.

Für bodenbrütende Vogelarten kämen Ackerflächen bei weniger intensiver Bewirtschaftung als möglicher Brutplatz in Betracht. Auf Grund der Lage des Änderungsbereiches auf der unbesonnenen Nordseite des Gehölzbestandes der ehemaligen Radarstation ist die Fläche jedoch weniger geeignet. Im Frühjahr 2012 war der Änderungsbereich gepflügt und vegetationsfrei. Es wurden zu diesem Zeitpunkt keine bodenbrütenden Vogelarten festgestellt. Eine Eignung der Fläche für Bodenbrüter lag nicht vor.

**Für den Änderungsbereich der vorliegenden 4. Änderung wurden keine drohenden Verstöße gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt.**

## Umweltprüfung

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

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

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

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

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

##### **1. eine Einleitung mit folgenden Angaben**

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

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

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

##### **3. folgende zusätzliche Angaben:**

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

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

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

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

### U1. Einleitung

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

Der **Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“** 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.

Die vorliegende **4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“** bezieht sich auf Teilflächen von Flurstücken in der Flur 6 der Gemarkung Vehlefan mit einer Gesamtgröße von 1,58 ha nördlich der früheren Radarstation.

Das Planungsziel ist:

- die Änderung einer bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche entsprechend der angrenzend festgesetzten Nutzungen,
- die Anpassung der Baugrenzen
- die Festsetzung eines Wendehammers am Nordende der verbleibenden östlichen Erschließung aus Süd

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

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

###### 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.IS.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 Gesamtgebiet, das bereits als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt ist.

Für den vorliegend geplanten Wegfall einer nicht erforderlichen, noch nicht hergestellten Straßenverkehrsfläche sowie die Einbeziehung der betreffenden Fläche in das umgebende Industriegebiet sind Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht erkennbar.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (MIR)** teilte zum Entwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 31.07.2012 mit:

*„die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan" sind landesplanerisch nicht relevant. Wir verweisen deshalb auf unsere Stellungnahmen zu den vorhergehenden Planänderungen. Es bestehen keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung.“*

###### Regionalplanung

Die Belange der Regionalplanung 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)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).

Die o. g. Planungen der Regionalplanung enthalten für das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Festlegungen oder Darstellungen. In sofern stehen der hier vorliegenden Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 18.07.2012 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) Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/2012 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Mai 2012) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

**Begründung:** *Der Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefan" hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 97 ha großen Fläche südlich der Ortslage Vehlefan als Industrie- und Gewerbegebiet zum Inhalt. Mit der vorliegenden Planung soll in einem ca. 1,6 ha großen Teilbereich anstelle einer bisher vorgesehenen Verkehrsfläche nun ein Industriegebiet entwickelt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baustoffunternehmens geschaffen werden.*

*Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 03.05.2012). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.“*

## **U1.b) 2. 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 entgegengesetzte Aussage.

## **U1.b) 3. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz**

### **U1.b) 3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark**. Im vorliegenden Änderungsbereich sind keine **geschützten Biotope** vorhanden.

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

### **U1.b) 3.2 Artenschutz**

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).*

Für Zur Ermittlung möglicher drohender Verstöße gegen die Verbote des §44 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der unter 8. Bestandteil der Begründung der vorliegenden Planänderung ist.

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.

Die Gehölze auf der Fläche der ehemaligen Radarstation südlich des Änderungsbereiches wurden als potenzielle Brutplätze für Offenbrüter ermittelt. Hierfür wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote gemäß §44 BNatSchG im bisherigen Bebauungsplan festgelegt. Dieser Bereich liegt jedoch außerhalb des hier vorliegenden Änderungsgebietes.

Der Änderungsbereich selbst umfasst einen Intensivacker. Auf der betreffenden Fläche wurden keine drohenden Verstöße gegen § 44 BNatSchG ermittelt.

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

---

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

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

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Festlegungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes - BbgDSchG - zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Vorentwurf der vorliegenden 4. Änderung mit Schreiben vom 03.05.2012 mit:

*„zu o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 7.10.2011 Stellung genommen. Durch die nunmehr vorgenommenen Planänderungen werden keine Belange des Bodendenkmalschutzes berührt, daher bleibt unsere Stellungnahme vom 7.10.2011 weiterhin gültig.“*

Die mit der genannten Stellungnahme gegebenen Hinweise waren zur Berücksichtigung in die Begründung der fortgeltenden vorangegangenen Planänderung aufgenommen worden.

#### U1.b) 5. Immissionsschutz

---

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

Zur Beschränkung der Immissionen werden im bestehenden Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um den Belangen des Immissionsschutzes auch in Bezug auf Staub und Gerüche angemessen Rechnung zu tragen, und zugleich angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes 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 vorliegende Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes, da die entfallende Straßenverkehrsfläche in gleicher Weise festgesetzt wird, wie die angrenzenden Nutzungen. Mit der Festsetzung als GI1 bzw. GI2 gelten auch im Änderungsbereich die gleichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, wie im übrigen Plangebiet.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte die Belange des **Immissionsschutzes** zur vorliegenden 4. Planänderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt mit:

*„Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken. Wir möchten aber noch einmal auf das Problem der veralteten Abstandsleitlinie hinweisen. Die 4. BImSchV und die Anlagen zur Abstandsleitlinie stimmen nicht mehr überein. Im Genehmigungsverfahren muss dieses Problem geklärt werden.“*

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

---

Der Änderungsbereich liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ befinden sich **außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs** 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 Gesamtplangebiet 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 Ver-

legung 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)

Sollten im weiteren Verfahren Erdaufschlüsse (z.B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder –kollektoren o. ä.) notwendig werden, so sind diese nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 Brandenburgisches Wassergesetz einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige-/erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Sie befinden sich jedoch außerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereiches. Hierzu wird auf die Begründung zum bisherigen Bebauungsplan Punkt 7.10 Altlasten Bodenschutz verwiesen.

Der vorliegende Änderungsbereich wird gegenwärtig als Intensivacker genutzt. Erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen sind im vorliegenden Änderungsbereich nicht bekannt.

### **U1.b) 8. Munitionsbergung**

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** hatte zuletzt im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ mit Schreiben vom 28.10.2011 zum Plangebiet folgendes mitgeteilt:

*„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.“*

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

Zur Ermittlung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auf den Eingriff in Natur und Landschaft sowie auf die Kompensation dieses Eingriffs wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der unter 7. Bestandteil der Begründung der vorliegenden Planänderung ist.

Durch die vorliegende Änderung von 0,65 ha bisheriger Straßenverkehrsfläche in Industriegebietsfläche ändert sich der zulässige Eingriff in Natur und Landschaft nicht wesentlich. Sowohl bei der bisherigen Straßenverkehrsfläche als auch bei der nun geplanten Industriegebietsfläche ist von einer maximal 80%-igen Versiegelung auszugehen.

Es ändern sich jedoch die bisher festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan jeweils mit Bezug zu den Flächennutzungen (Straßenverkehrsfläche, Baugebietfläche) festgesetzt sind.

Der bisherige Bebauungsplan trifft **Festsetzungen zur Retention des Niederschlagswassers** zur Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Wasser mit Wechselwirkung zu den Schutzgütern Flora, Fauna, Biotope.

Durch die vorliegende Änderung wird eine Teilfläche mit einer Größe von 0,65 ha von einer bisherigen Straßenverkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche geändert. Das hat zur Folge, dass das Niederschlagswasser

von der betreffenden Fläche nun nicht mehr in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten ist, die einen Überlauf in die Grabenvorflut haben. Stattdessen ist es soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zurückzuhalten und darf nur bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden. Im Ergebnis gelangt ein Teil des Wassers von hier aus wieder in den Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2. Dem zufolge hat die vorliegende Änderung **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Rückhaltung bzw. Ableitung des Niederschlagswasser sowie auf die Feuchtbiotope**, die hiermit gespeist werden.

Der bisherige Bebauungsplan setzt **Pflanzmaßnahmen** als Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden mit Wechselwirkung zu den Schutzgütern Wasser, Flora, Fauna, Biotope, Klima/Kluft, Orts- und Landschaftsbild fest.

Bei maximal 80%-iger Versiegelung sind im Ergebnis der Änderung im Plangebiet 16 Bäume weniger und 109 Sträucher mehr als Ausgleich zu pflanzen. Die Ursache hierfür liegt darin, dass der Ursprungsbebauungsplan den Ausgleich für die Versiegelung auf Straßenverkehrsflächen schwerpunktmäßig durch Baumpflanzungen gesichert hat. Für den Ausgleich von Eingriffen auf den Baugrundstücken sollen hingegen vorrangig flächige Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Um zu gewährleisten, dass der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleich nach dem Naturschutzrecht durch die vorliegende 4. Planänderung nicht vermindert wird, wird vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart, dass die 16 Bäume, die auf Grund der vorliegenden Änderung im Plangebiet entfallen, außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet Oberkrämer an anderer Stelle als Ersatzmaßnahme zu pflanzen sind.

Zur Berücksichtigung des **Artenschutzes** sh. unter U1.b) 3.2.

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

---

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

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

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan und verursacht keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden.

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

---

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

---

###### **U2.a)1. Derzeitiger Umweltzustand und mögliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung**

---

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf eine Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, in der eine bisherige Straßenverkehrsfläche entfallen und in das umgebende Industriegebiet einbezogen werden soll. Gegenwärtig wird die Fläche des Änderungsbereichs als Intensivacker genutzt.

Die vorliegend geplante Änderung verursacht im Vergleich zur bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes keine erhebliche Änderung der Umweltauswirkungen.

## **U2.a)2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Schutzgut Boden** (zum Bestand sh. auch unter 7.2.1 dieser Begründung)

Durch die vorliegende Änderung verringert sich die Straßenverkehrsfläche um 0,65 ha und die Baugebietsflächen (GI) vergrößern sich um dieselbe Fläche. Insgesamt bleibt die Summe der Bau- und Erschließungsflächen unverändert.

Ausgehend von einer maximal 80%-igen Versiegelung der sowohl der Baugebietsflächen als auch der Erschließungsflächen bleibt auch die zulässige Gesamtversiegelung durch die vorliegende Planänderung unverändert. Somit ändert sich auf Grund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes der zulässige Eingriff in das **Schutzgut Boden** gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

### **Schutzgut Wasser** (zum Bestand sh. auch unter 7.2.1 dieser Begründung)

Der Änderungsbereich liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Da sich durch die vorliegende Änderung die zulässige Gesamtversiegelung nicht ändert, bleibt auch der zulässige Eingriff in das **Schutzgut Wasser** durch Einschränkung der Grundwasserneubildung auf Grund der zulässigen Versiegelung unverändert.

### **Schutzgut Klima / Luft** (zum Bestand sh. auch unter 7.2.2 dieser Begründung)

Da der Umfang der Bebauung und Begrünung sowie die äußere Eingrünung des Plangebietes durch die vorliegende Änderung im Wesentlichen nicht berührt werden, bereitet die hier vorliegende Änderung **keine erheblichen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima / Luft** vor.

### **Schutzgut Biotop** (zum Bestand sh. auch unter 7.2.3.1 dieser Begründung)

Da im Änderungsbereich nur ein Biotop geringer Wertigkeit (Intensivacker) vorhanden ist und der hier zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nahezu unverändert bleibt, bereitet die hier vorliegende Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf Biotop vor. Geschützte Biotop sind von der Änderung nicht betroffen.

### **Schutzgut Flora und Baumschutz** (zum Bestand sh. auch unter 7.2.3.2 dieser Begründung)

Da das Plangebiet einen Intensivacker umfasst, der ohne natürlichen Bewuchs ist und da durch die vorliegende Änderung der zulässige Eingriff durch Versiegelung im Wesentlichen unverändert bleibt, hat die vorliegende Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora.

### **Schutzgut Fauna**

Im Unterschied zur bisher festgesetzten Nutzung der geänderten Fläche als Straßenverkehrsfläche bereitet die vorliegende Änderung in eine Teilfläche des Industriegebietes keinen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Fauna vor. Im Änderungsbereich haben ich im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung keine Anhaltspunkte für drohende Verstöße gegen die Verbote gemäß §44 BNatSchG ergeben.

### **Schutzgut Landschaftsbild** (zum Bestand sh. auch unter 7.2.4 dieser Begründung)

Die Änderung der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche in eine Teilfläche des Industriegebietes bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vor.

### **Schutzgut Mensch**

Anforderungen des Immissionsschutzes werden im bestehenden Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Zur Beschränkung der Immissionen werden im bestehenden Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um den Belangen des Immissionsschutzes auch in Bezug auf Staub und Gerüche angemessen Rechnung zu tragen, und zugleich angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes 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 vorliegende Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes, da die entfallende Straßenverkehrsfläche in gleicher Weise festgesetzt wird, wie die angrenzenden Nutzungen. Mit der Festsetzung als GI1 bzw. GI2 gelten auch im Änderungsbereich die gleichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, wie im übrigen Plangebiet.

### **Schutzgut Kulturgüter**

Im Änderungsbereich sind keine **Baudenkmale** vorhanden. **Bodendenkmale** sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

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

---

Bei **Durchführung der Planänderung** werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung im Gewerbepark Vehlefan geschaffen.

Die durch die Änderung betroffene Straßenverkehrsfläche ist für die Erschließung der angrenzenden Industriegebietsflächen nicht erforderlich, da die betreffenden Flächen als ein zusammenhängendes Baugrundstück einheitlich genutzt werden sollen. Hierdurch wird die Ansiedlung eines Betriebes der Baustoffindustrie mit großem Flächenbedarf ermöglicht. Die Unterbrechung des Baugrundstücks durch eine Straßenverkehrsfläche wäre dieser Nutzung hinderlich.

Durch die Festsetzung eines Wendehammers am Nordende der verbleibenden östlichen Erschließung aus Süd wird auch im übrigen Plangebiet eine ausreichende Erschließungsmöglichkeit für die verbleibenden Flächen gesichert.

Durch die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen wird der Erschließungsaufwand im Gewerbegebiet insgesamt verringert. Zugleich reduziert sich hierdurch der zukünftige Unterhaltungsaufwand für die Straßen im Gewerbegebiet.

Der Eingriff und der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ändern sich nicht erheblich. Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG sind auf Grund der Änderung nicht zu befürchten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Umweltbelange ergeben sich aus der Änderung nicht.

Bei **Nichtdurchführung der Planänderung** bleiben die bisherigen Festsetzungen bestehen.

Die Ansiedlung der geplanten Nutzung durch ein Unternehmen der Baustoffindustrie mit großem Flächebedarf unterbleibt voraussichtlich. Der Erschließungsaufwand wird nicht gesenkt. Eine industrielle Nutzung ist im Plangebiet weiterhin grundsätzlich möglich.

Der bisher zulässige Eingriff und der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht bleiben unverändert.

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

---

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, die im bisherigen Bebauungsplan getroffen wurden, werden im Rahmen der vorliegenden Änderungen nicht geändert.

Für die Fläche, auf der eine Änderung von einer bisherigen Straßenverkehrsfläche zu einer Industriegebietsfläche erfolgt, ändern sich auch die darauf bezogenen Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht. Sie sind in Bezug auf die Qualität und den Umfang der Ausgleichswirkung für den Naturhaushalt jedoch vergleichbar. (sh. hierzu unter 7.4) Aus diesem Grund erfordert die vorliegende Änderung keine Änderung an den bisher bestehenden Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht.

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

---

Da es sich im vorliegenden Verfahren um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der bei Sicherung der ursprünglichen Planintention den heutigen Planerfordernissen angepasst werden soll, ist der Spielraum für Planungsalternativen entsprechend gering.

Standortalternativen bestehen nicht. Als Planungsalternativen kämen bestenfalls die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung der der Straßenverkehrsfläche in Betracht (Null-Variante, sh. auch unter U2.b) Hierdurch könnte das Planungsziel der Ansiedlung eines großflächigen Unternehmens der Baustoffindustrie jedoch nicht wie geplant, erreicht werden.

## **U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

---

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

---

Die vorliegende Umweltprüfung bezieht sich ausschließlich auf die hier geplanten Änderungen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan ist nicht Gegenstand dieser Umweltprüfung.

Ebenfalls von der hier durchgeführten Umweltprüfung nicht erfasst werden Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anhang 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder bzw. nach Landesrecht unterliegen.

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

- Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanze“, Gemeinde Oberkrämer einschließlich Begründung, Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten 02.10.2002, Büro selbständige Ingenieure Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure, Schöneiche bei Berlin
- Gutachten zur Baugrunderkundung der Fa. Das Baugrund Institut Kassel\*Giessen\*Leipzig\*Solingen, Dipl.-Ing. Knierim GnbH, Heuchelheim, Februar 1995
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanze“, Brandenburgische Landgesellschaft mbH Potsdam, 11/1995
- Änderungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“ Nr. 22/2005, 34/2008, 42/2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15.05.2009
- 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
- Grünordnerischer Fachbeitrag (hier vorliegende Begründung unter 7.)
- Fachbeitrag Artenschutz (hier vorliegende Begründung unter 8.)
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.

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

Aus der vorliegenden Änderung ergibt sich kein gesonderter Monitoringbedarf.

### **U.3c) Zusammenfassung**

Der **Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“** 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.

Die vorliegende **4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanze“** bezieht sich auf Teilflächen von Flurstücken in der Flur 6 der Gemarkung Vehlefanze mit einer Gesamtgröße von 1,58 ha nördlich der früheren Radarstation.

Das Planungsziel ist:

- die Änderung einer bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche entsprechend der angrenzend festgesetzten Nutzungen,
- die Anpassung der Baugrenzen
- die Festsetzung eines Wendehammers am Nordende der verbleibenden östlichen Erschließung aus Süd

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark**. Im vorliegenden Änderungsbereich sind keine **geschützten Biotope** vorhanden.

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

Zur Ermittlung möglicher drohender Verstöße gegen die Verbote des §44 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag **Artenschutz** erstellt, der unter 8. Bestandteil der Begründung der vorliegenden Planänderung ist.

Der Änderungsbereich selbst umfasst einen Intensivacker. Auf der betreffenden Fläche wurden keine drohenden Verstöße gegen § 44 BNatSchG ermittelt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auf den **Eingriff in Natur und Landschaft** sowie auf die Kompensation dieses Eingriffs wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der unter 7. Bestandteil der Begründung der vorliegenden Planänderung ist.

Durch die vorliegende Änderung von 0,65 ha bisheriger Straßenverkehrsfläche in Industriegebietsfläche **ändert sich der zulässige Eingriff in Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Biotopverbund, Flora, Fauna, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild)** gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan **nicht** wesentlich. Sowohl bei der bisherigen Straßenverkehrsfläche als auch bei der nun geplanten Industriegebietsfläche ist von einer maximal 80%-igen Versiegelung auszugehen.

Es ändern sich jedoch mit der Nutzungsänderung auch die zutreffenden festgesetzten **Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan jeweils mit Bezug zu den Flächennutzungen** (Straßenverkehrsfläche, Baugebietfläche) festgesetzt sind.

Der bisherige Bebauungsplan trifft **Festsetzungen zur Retention des Niederschlagswassers** zur Kompensation von Eingriffen in das **Schutzgut Wasser** mit Wechselwirkung zu den **Schutzgütern Flora, Fauna, Biotope**.

Durch die vorliegende Änderung wird eine Teilfläche mit einer Größe von 0,65 ha von einer bisherigen Straßenverkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche geändert. Das hat zur Folge, dass das Niederschlagswasser von der betreffenden Fläche nun nicht mehr in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten ist, die einen Überlauf in die Grabenvorflut haben. Stattdessen ist es soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zurückzuhalten und darf nur bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden. Im Ergebnis gelangt ein Teil des Wassers von hier aus wieder in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2. Dem zufolge hat die vorliegende Änderung **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Rückhaltung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers sowie auf die Feuchtbiopte**, die hiermit gespeist werden.

Der bisherige Bebauungsplan setzt **Pflanzmaßnahmen** als Kompensation für Eingriffe in das **Schutzgut Boden** mit Wechselwirkung zu den **Schutzgütern Wasser, Flora, Fauna, Biotope, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild** fest.

Bei maximal 80%-iger Versiegelung sind im Ergebnis der Änderung im Plangebiet 16 Bäume weniger und 109 Sträucher mehr als Ausgleich zu pflanzen. Die Ursache hierfür liegt darin, dass der Ursprungsbebauungsplan den Ausgleich für die Versiegelung auf Straßenverkehrsflächen schwerpunktmäßig durch Baumpflanzungen gesichert hat. Für den Ausgleich von Eingriffen auf den Baugrundstücken sollen hingegen vorrangig flächige Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Um zu gewährleisten, dass der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleich nach dem Naturschutzrecht durch die vorliegende 4. Planänderung nicht vermindert wird, wird vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart, dass die 16 Bäume, die auf Grund der vorliegenden Änderung im Plangebiet entfallen, außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet Oberkrämer an anderer Stelle als Ersatzmaßnahme zu pflanzen sind.

Die hier vorliegende Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des **Immissionsschutzes (Schutzgut Mensch)**, da die entfallende Straßenverkehrsfläche in gleicher Weise festgesetzt wird, wie die angrenzenden Nutzungen. Mit der Festsetzung als G11 bzw. G12 gelten auch im Änderungsbereich die gleichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, wie im übrigen Plangebiet.

Eine eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von **Kampfmitteln** auf der o.g. Fläche ergeben. (**Schutzgut Mensch**)

Der Änderungsbereich liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

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

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

Insgesamt verursacht die vorliegende **Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen**. Ein zusätzlicher **Monitoringbedarf** besteht hierdurch nicht.

August 2012

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)

### **Quellen**

- 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
- Gutachten zur Baugrunderkundung der Fa. Das Baugrund Institut Kassel\*Giessen\*Leipzig\*Solingen, Dipl.-Ing. Knierim GnbH, Heuchelheim, Februar 1995
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“, Brandenburgische Landgesellschaft mbH Potsdam, 11/1995
- Änderungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ Nr. 22/2005, 34/2008, 42/2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15.05.2009
- 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
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.

## **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ (keine Änderungen im Rahmen der hier vorliegenden 4. Änderung)**

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

#### **1. Rechtsgrundlage (des ursprünglichen Bebauungsplanes)**

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

#### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

###### **2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)**

Der Bebauungsplan enthält Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und sonstige Sondergebiete „Hotel und 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 m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

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

- 2.1.2 d) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis III der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.2 e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis IV der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.2 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 3) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.2 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 4) und (GE 5) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:  
Abstandsklasse I bis VI der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)  
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GI (nach §1 Abs. 5 BauNVO) sowie Gliederung des GI gemäß §1(4) BauNVO
- 2.1.3 a) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 5.000 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, 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 m<sup>2</sup> Grundfläche baulicher Anlagen.

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

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

Zulässig sind nur

- Hotels bis 150 Betten,

- Raststätten,

- Handelsbetriebe, die nicht dem Einzelhandel dienen,

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind und die keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen, zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- sowie die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen.

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

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

Es wird im gesamten Plangebiet festgesetzt: GRZ 0,8

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

Es wird festgesetzt: GFZ 2,0

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

Als Obergrenzen werden festgesetzt:

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

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

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

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

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

2.2.4b) Baumassenzahl (§21 BauNVO)

Als Obergrenzen werden festgesetzt:

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

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

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

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

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

### 2.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL1- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 95/4 und 94/5 ,Flur 6 Gemarkung 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 Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten - von:

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

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

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

- Sondergebiet und

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

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

#### Regenwasserbiotope RB1 und RB2

Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Straßenraum anfällt und hier nicht versickert oder verdunstet werden kann, ist zur Bildung temporärer Kleingewässer in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten. 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 Anfallsort versickert, Regenwasserretentionsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage der Retentionsflächen soll auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzugsweise innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenwasserretention erfolgen, sofern hierfür eine entsprechende Fläche festgesetzt ist. Darüber hinaus erforderliche Flächen für die Regenwasserretention sind auf den übrigen Baugrundstücksflächen herzustellen.

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

#### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen

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

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m<sup>2</sup> bepflanzt ist und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und

- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche 1 Stück Steckholz wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen

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

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

### **Maßnahmen zum Artenschutz**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 sind herzustellen:

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

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

#### **3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**

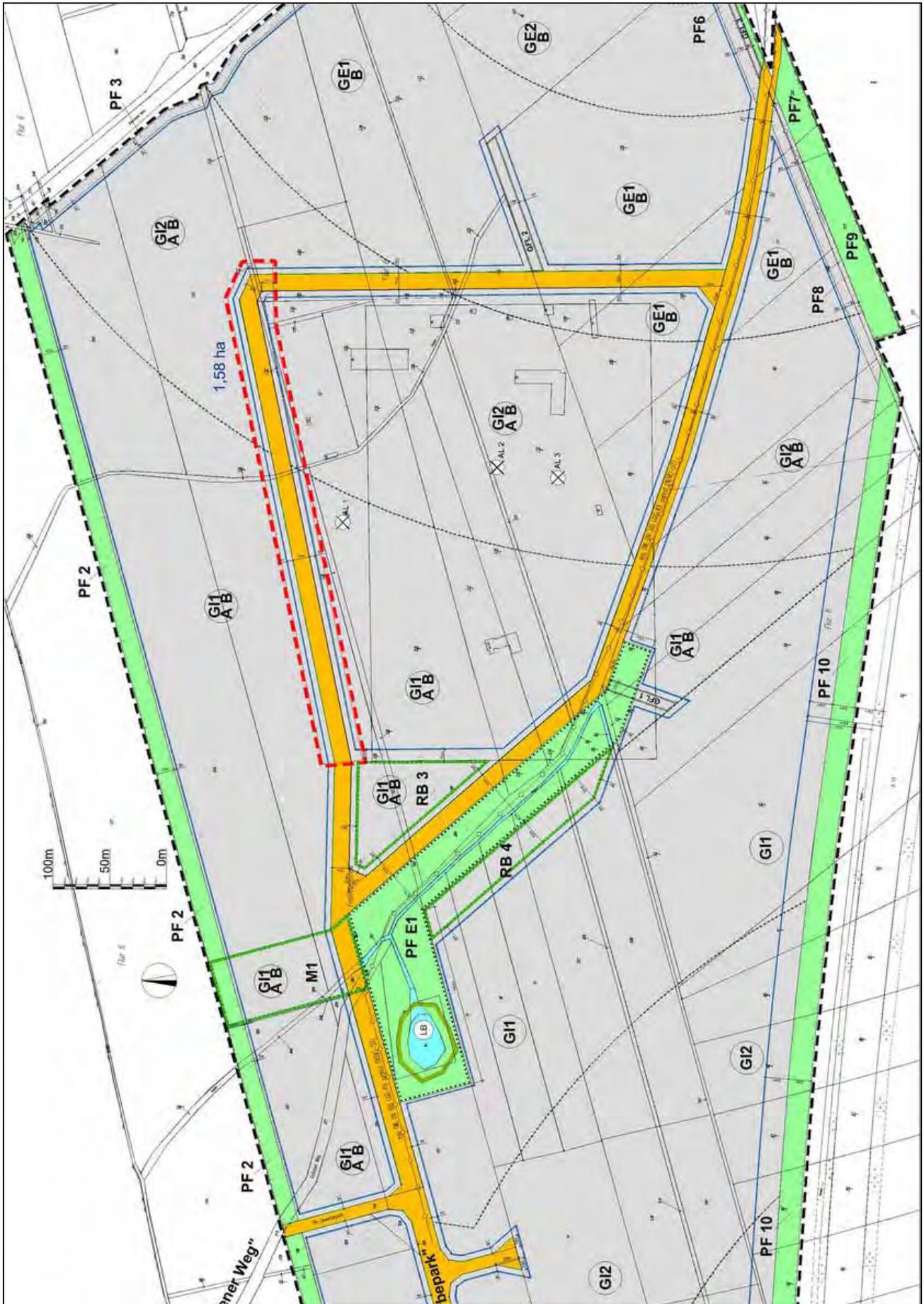
3.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten. Bewegtes und wechselndes Licht ist unzulässig.

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

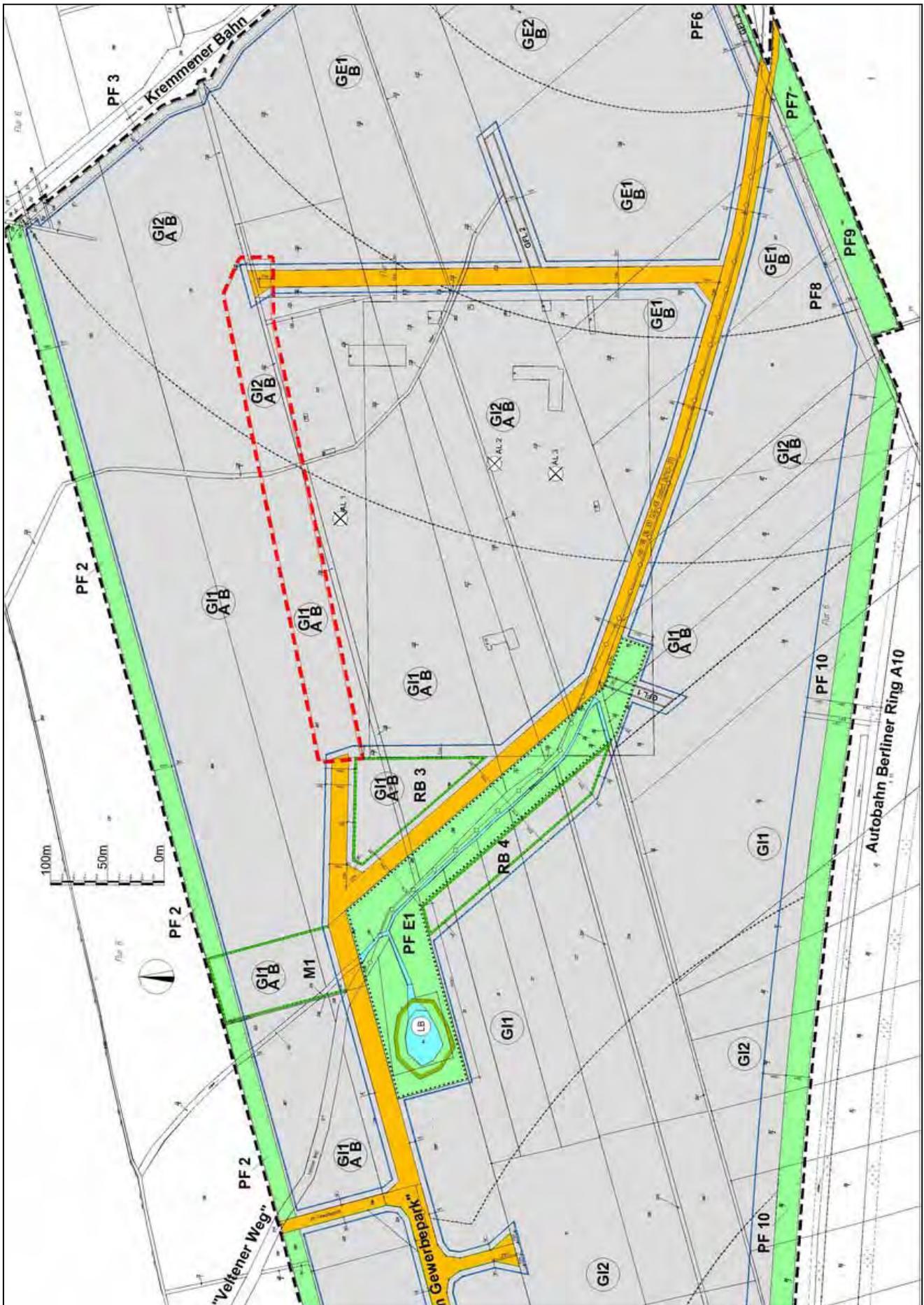
3.2. Herstellung notwendiger Stellplätze (§81(4) BbgBO)

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

**Bisherige Planzeichnung des Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 4. Änderung (Planausschnitt, Verkleinerung)**



**Planzeichnung des Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 4. Änderung sowie mit Eintragung der hier geänderten Festsetzungen (Planausschnitt, Verkleinerung)**



**Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ Legende**

**Planzeichenerklärung B-Plan „Gewerbepark Vehlefan“**

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

Gewerbegebiete §8 BauNVO

**GE1 bis GE5**

Bezeichnung der Teilflächen

Industriegebiete §9 BauNVO

**GI1 bis GI2**

Bezeichnung der Teilflächen

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

sonstige Sondergebiete §11 BauNVO

**SO**

Hotel und Raststättengewerbe 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 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 4. Änderung 46 / 2012**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung 46 / 2012

