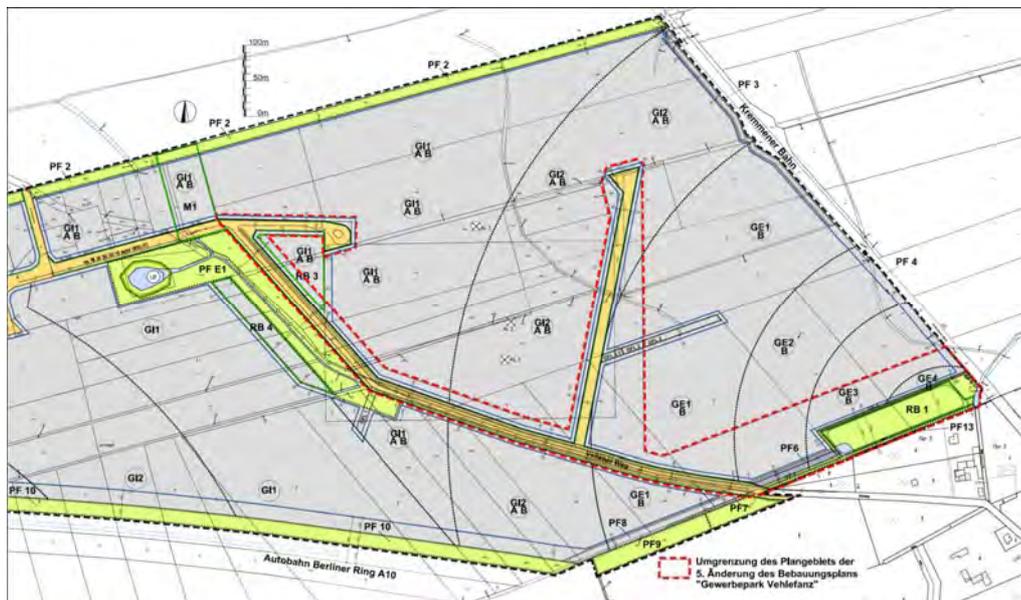




5. Planänderung Nr. 66 / 2019 des Bebauungsplans der Gemeinde Oberkrämer

„Gewerbepark Vehlefanz“



Satzung

Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes
Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planungsbüro



Februar 2020

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., 3. und 4. Änderung (Änderungen Nr. 22/2005, 34/2008, 42/2011 und 46/2012)
sowie vorliegende 5. Änderung Nr. 66 / 2019**

Planverfasser Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur
Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur
Planungsbüro Ludewig GbR
Rosa-Luxemburg-Straße 13 in 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Mail: ludewig@planungsbueroludewig.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	8
1. Lage des Plangebietes	8
1.1 Lage in der Region	8
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“	9
1.3 Plangebiet des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“	10
2. Ziel, Zweck, Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes	11
2.1 Ziel, Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	11
2.2 Verfahren der Änderung	11
3. Übergeordnete Planung	11
3.1 Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in der vorliegenden Planung	11
3.2 Regionalplanung	16
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	16
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	16
4 Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	16
4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes	16
4.2 Bisherige Planverfahren zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes, Wirkung der hier vorliegenden Änderung	17
4.3 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau"	18
4.4 Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung	20
5. Der Bestand im Änderungsbereich und dessen Umgebung	20
5.1 Gewerbepark Vehlefan - Teilbereich westlich des Veltener Weges	20
5.2 Bestand im Änderungsbereich des Bebauungsplanes	22

6.	Erschließung	25
6.1	Straßenseitige Erschließung	25
6.2	Abfallentsorgung	26
6.3	Leistungsgebundene Ver- und Entsorgung	26
6.4	Niederschlagswasser	31
6.4.1	Regelungen zur Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan	31
6.4.2	Vorliegende wasserrechtliche Genehmigung westlicher und östlicher Fahrbahnbereich und gesamtes östliches Gewerbegebiet	31
6.5	Ruhender Verkehr	35
6.6	Öffentlicher Personennahverkehr	35
7.	Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen des Bauungsplanes	35
7.1	Änderung von Straßenverkehrsflächen	35
7.1.1	Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges	35
7.1.2	Verschiebung der langen Stichstraße	36
7.1.3	Die Vergrößerung der Verkehrsfläche der kurzen Stichstraße zur Schaffung einer Wendemöglichkeit für LKW	38
7.2	Änderungen von Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung	39
7.2.1	Änderung der Regenwasserretentionsfläche RB 1	39
7.2.2	Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Zuflusses zur Regenwasserretentionsfläche RB1	41
7.2.3	Anpassung der textlichen Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung	44
7.3	Anpassung der Abgrenzungen der Baugebietsflächen und der Baugrenzen	44
8.	Städtebauliche Kennwerte der Änderung	44
9.	Durchführung der Planung	45
10.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf kommunale und private Belange	45
11.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	45
A	Fachbeitrag Artenschutz	46
A 1.	Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung	46
A.2.	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	47
A 2.1	Habitats innerhalb des Plangebietes	47
A 2.2	Bedeutung des Untersuchungsraumes einschließlich der Umgebung des Plangebietes als Habitat	47
A 3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	48
A 3.0	Vorbemerkungen	48
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	49
A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	49
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethoden	49
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	49
A 3.2	Erfassungsmethodik Reptilien	49
A 3.3	Erfassungsmethodik Amphibien	50
A.3.4	Erfassungsmethodik Fledermäuse	50
A 3.5	Biber, Fischotter	50
A3.6	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	51
A 4	Erfassungen geschützter Arten	51
A 4.1	Erfassungsprotokolle 2019	51
A 4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten	53
A 5.	Avifauna	56
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	56
A 5.2	Bedeutung des Plangebietes für die Avifauna	56
A 5.3	Artenschutzprüfung Avifauna	56
A 5.4	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	57
A 6.	Erfassungsergebnisse Reptilien, Erfordernis von Maßnahmen	57
A 7.	Erfassungsergebnisse Amphibien, Erfordernis von Maßnahmen	58

A 8	Erfassungsergebnisse Fledermäuse, Erfordernis von Maßnahmen	59
A 9	Erfassungsergebnisse Biber, Fischotter, Erfordernis von Maßnahmen	59
A 10	Erfassungsergebnisse weiterer geschützter Arten	60
A 11	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	60
<hr/>		
Umweltprüfung		62
	Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	62
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB		64
U1	Einleitung	64
U1.a)	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	64
U1.b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	65
U1.b) 1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	65
U1.b) 1.1	Raumordnung und Landesplanung	65
U1.b) 1.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	65
U1.b) 1.1.2	Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	65
U1.b) 1.2	Regionalplanung	69
U1.b) 1.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	69
U1.b) 1.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	69
U1.b) 2.	Kommunale Bauleitplanung	70
U1.b) 2.1	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	70
U1.b) 2.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	70
U1.b) 2.1.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	70
U1.b) 2.2	Verbindliche Bauleitplanung	71
U1.b) 2.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	71
U1.b) 2.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	71
U1.b) 3.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	71
U1.b) 3.1	Rechtliche Grundlagen	71
U1.b) 3.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung	71
U1.b) 4.	Biotopschutz	72
U1.b) 4.1.	Fachgesetze	72
U1.b) 4.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	72
U1.b) 5.	Artenschutz	73
U1.b) 5.1	Fachgesetze	73
U1.b) 5.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	73
U1.b) 6.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	74
U1.b) 6.1	Fachgesetze	74
U1.b) 6.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	74
U1.b) 6.2.1	Änderung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft auf Grund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes	74
U1.b) 6.2.2	Änderung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Planänderung	75
U1.b) 7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	77
U1.b) 7.1	Fachgesetze	77
U1.b) 7.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	78
U1.b) 8.	Bodenverunreinigungen, Altlasten	82
U1.b) 8.1	Fachgesetze und Fachpläne	82
U1.b) 8.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	82

U1.b) 9.	Munitionsbergung, Bergbau	84
U1.b) 9.1	Fachgesetze Munitionsbergung	85
U1.b) 9.2	Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung	85
U1.b) 9.3	Fachgesetze Bergbau	85
U1.b) 9.4	Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung	85
U1.b) 10.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	85
U1.b) 10.1	Fachgesetze	85
U1.b) 10.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	85
U1.b) 11.	Immissionsschutz	86
U1.b) 11.1	Fachgesetze	86
U1.b) 11.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	87
U1.b) 12.	Störfallrelevanz	87
U1.b) 12.1	Fachgesetze	87
U1.b) 12.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	87
U1.b) 13.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB, Schutzgut Fläche	88
U1.b) 13.1	Fachgesetze	88
U1.b) 13.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	88
U1.b) 14.	Klimaschutz	89
U1.b) 14.1	Fachgesetze	89
U1.b) 14.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	89
U2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	89
U2.a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann	89
U2.a) 1.	Schutzgut Boden	89
U2.a) 2.	Schutzgut Wasser	90
U2.a) 3.	Schutzgut Klima, Klimaschutz	90
U2.a) 4.	Bestand Schutzgut Biotop, Biodiversität, Biotopverbund	91
U2.a) 4.1	Biotopverbund	91
U2.a) 4.2	Biotoptypenkartierung Plangebiet	92
U2.a) 4.3	Biotoptypenbewertung	92
U2.a) 4.4	Biotopschutz, Biodiversität	93
U2.a) 5.	Schutzgut Flora und Baumbestand	93
U2.a) 5.1	Fotodarstellung und Erläuterung	93
U2.a) 5.2	Baumschutz	95
U2.a) 6.	Schutzgut Fauna, Artenschutz	95
U2.a) 7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	95
U2.a) 8.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	96
U2.a) 9.	Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau	96
U2.a) 10.	Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Störfallgefahr	96
U2.a) 11.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	96
U2.a) 12.	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann	96

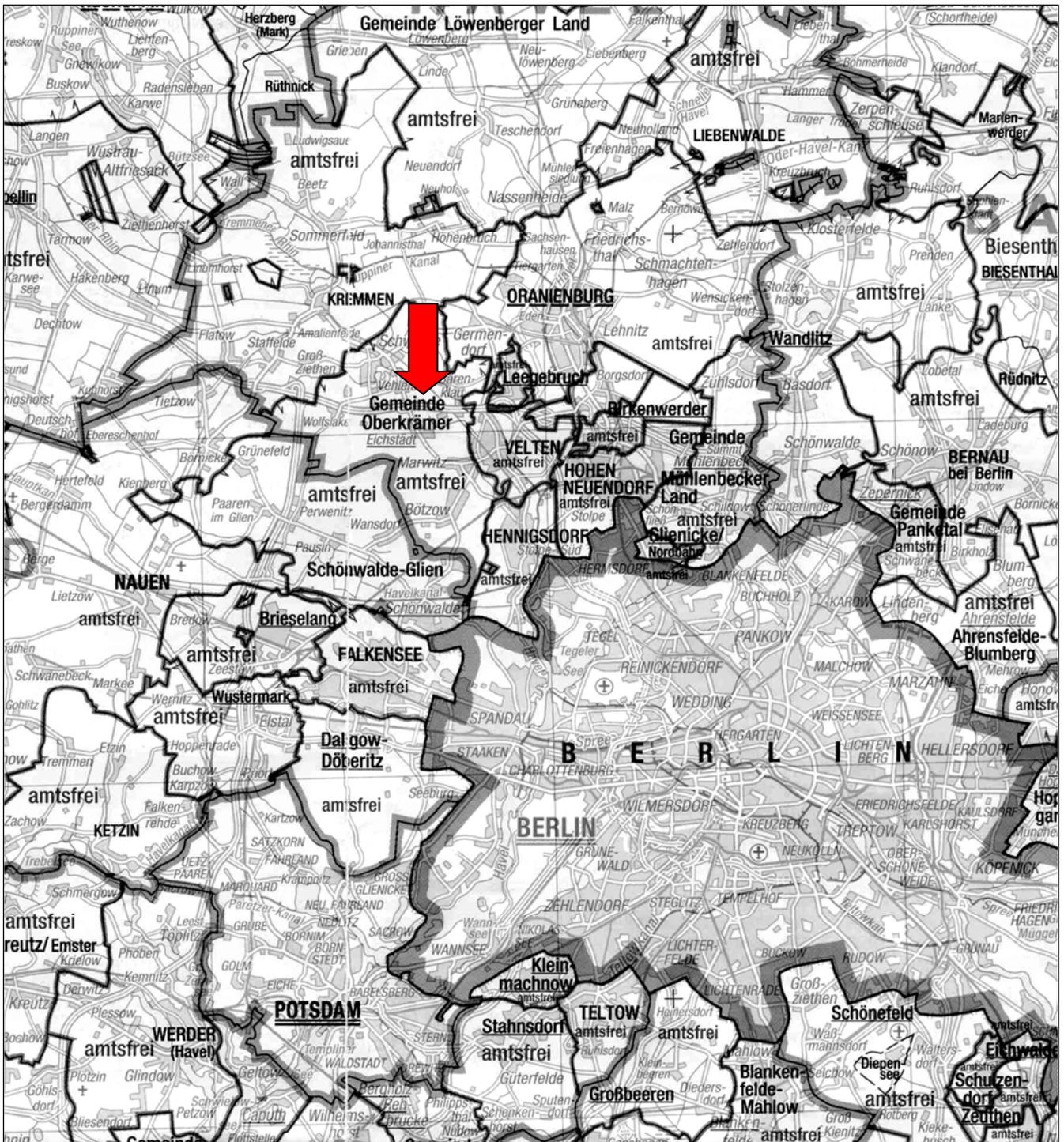
U2.b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i	97
U2.b)1.	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	97
U2.b)1.1	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	97
U2.b)1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	98
U2.b)1.3	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	99
U2.b)2.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	99
U2.b)3.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	100
U2.b)4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	100
U2.b)5.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	100
U2.c)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	100
U2.c)1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht	100
U2.c)2.	Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	100
U2.c)3.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz	101
U2.c)4.	Vermeidung von Unfällen und Havarien	101
U2.c)5.	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	102
U2.c)6.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	103
U2.d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	103
U2.d)0	Vorbemerkungen	103
U2.d)1	Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes	103
U2.e)	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1(6)7. BauGB Buchstaben a bis d und i unter Nutzung vorhandener Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen, soweit angemessen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle	103

U3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	104
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, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	104
U3.a).1	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des allgemeinen Bestandes im Planbereich verwendet wurden	104
U3.a).2	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden	104
U3.a).3	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten	106
U.3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt	106
U.3c)	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes	106
U.3d)	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	108
Rechtliche Grundlagen, Quellen Änderung Bebauungsplan		110
	Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes	110
	Weiterführende rechtliche Grundlagen	110
	Quellen	111
Festsetzungen des Bebauungsplanes		112
	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“ mit Änderungen im Rahmen der 5. Änderung	112
	Bisherige Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 5. Änderung (Planausschnitt, Verkleinerung)	117
	Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 5. Änderung sowie mit Eintragung der hier geänderten Festsetzungen	118
	Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanzt“ - Legende	119

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, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefan und Neu Vehlefan, hat ca. 11.500 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

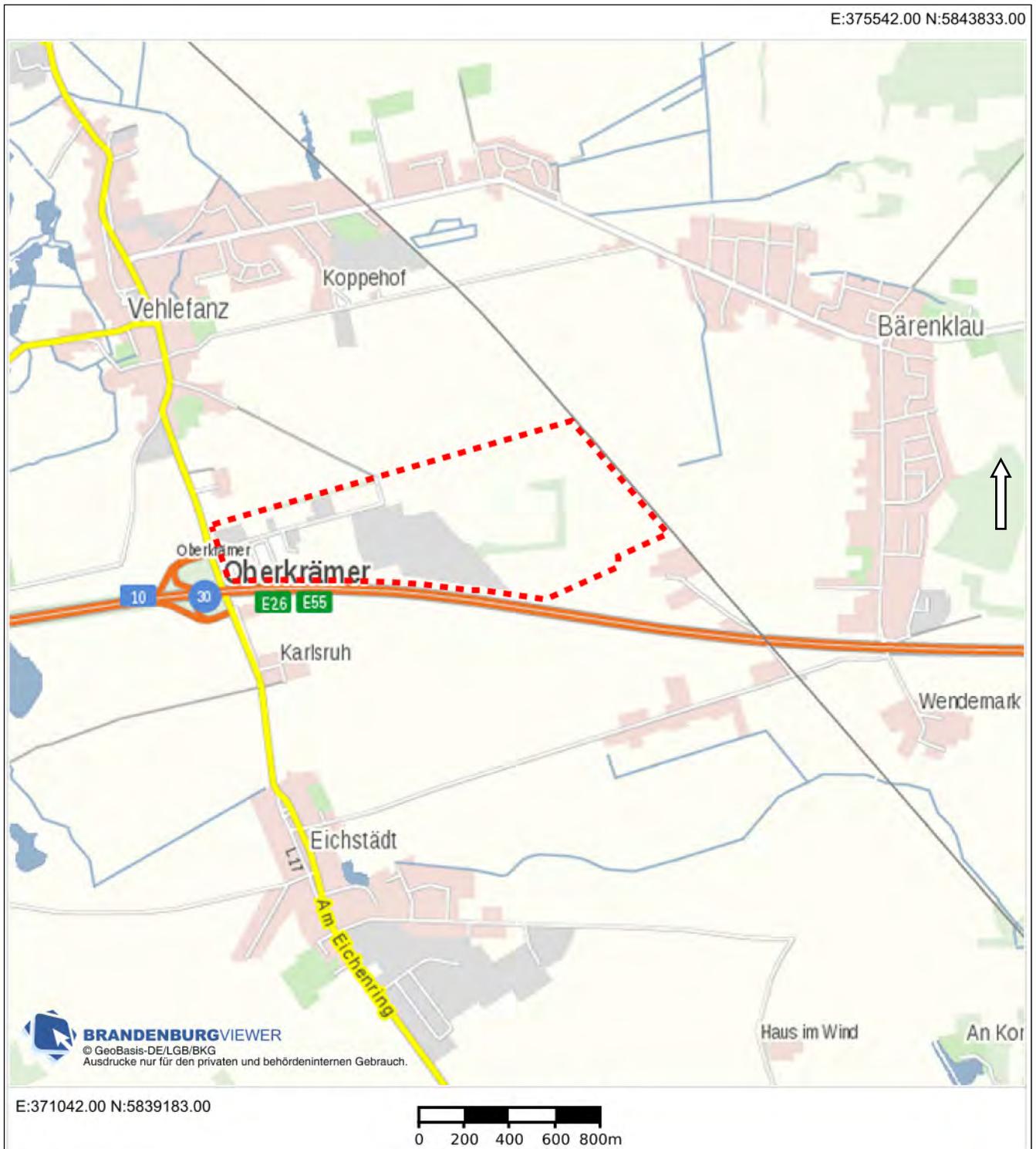
Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Krimmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“

Der **Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“** zuletzt geändert durch die 4. Änderung Nr. 46/2012 umfasst eine Fläche von insgesamt 96,6 ha, die begrenzt wird durch den freizuhaltenden Ausbaubereich der Autobahn A10 Berliner Ring im Süden, durch die Gemarkungsgrenze zu Bärenklau im Südosten, 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“

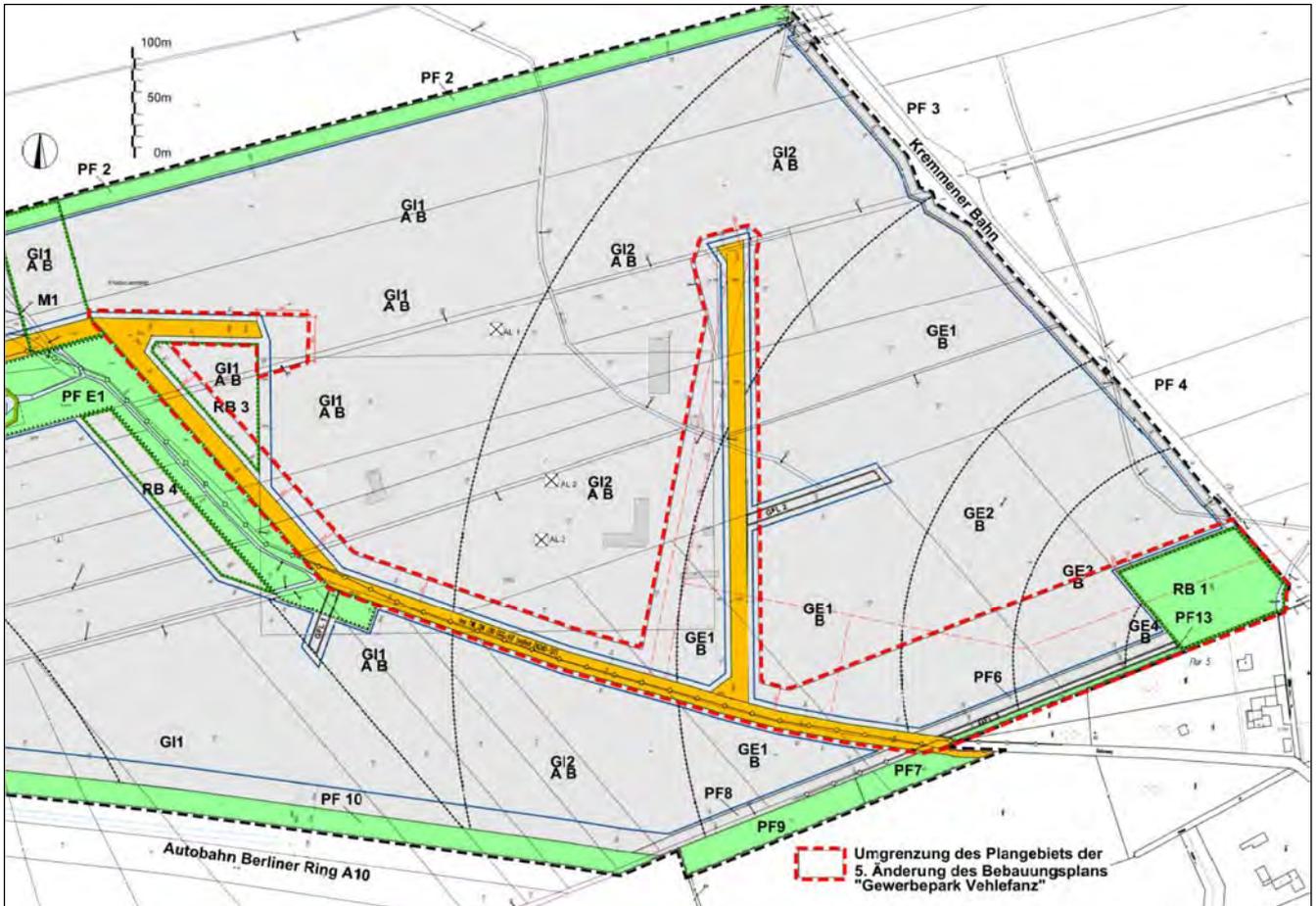


 Umgrenzung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanzt“

1.3 Plangebiet des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“

Die vorliegende **5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“** bezieht sich auf die in nachfolgender Karte umgrenzten Teilflächen von Flurstücken in der Flur 6 der Gemarkung Vehlefanz mit einer Gesamtgröße von 9,62 ha. Der Änderungsbereich umfasst Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Regenwasserretention sowie anliegende Gewerbegebietsflächen.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ Stand 4. Änderung mit Umgrenzung des Plangebietes der 5. Änderung Nr. 66 /2019 der Gemeinde Oberkrämer



Planzeichnung gesamt des Bebauungsplans Gewerbepark Vehlefanz mit Umgrenzung des Plangebietes Nr. 66 /2019 der Gemeinde Oberkrämer - 5. Änderung



2. Ziel, Zweck, Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziele der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Verlagerung einer bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche
- Anpassung der Planung an das Ergebnis einer erteilten wasserrechtlichen Genehmigung zur Herstellung von RW-Sammelgräben und RW-Retentionsanlagen
- Verbreiterung der Verkehrsfläche des Veltener Weges zur Einbeziehung der Fläche für die Niederschlagsentwässerung (Mulde)
- Anpassung der Baugrenzen entsprechend den vorstehenden Änderungen
- Die Vergrößerung der Verkehrsfläche eines Erschließungsstichs zur Schaffung einer Wendeanlage für LKW

2.2 Verfahren der Änderung

Gem. § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

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

Die Berücksichtigung der Verbote des §44 BNatSchG zum Artenschutz erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in einem Fachbeitrag Artenschutz auf der Grundlage von 2019 durchgeführten Begehungen zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBI.IS.235) sowie
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBI. II, Nr. 35)

3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in der vorliegenden Planung

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 13.06.2019 zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.**

Erläuterungen:

Die vorgesehenen Änderungen sind landesplanerisch nicht relevant. Ziele der Raumordnung aus dem derzeit noch geltenden LEP B-B stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegen wird, stehen dem Planentwurf auch zukünftig keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBI. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABI. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 02.04.2019 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg beschlossen und am 29.04.2019 ausgefertigt, Er tritt in beiden Ländern am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR vom 29.04.2019 kommt derzeit bei der Beurteilung von Planungsabsichten noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.
- Der sachliche Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Die Regionalversammlung der RPG Prignitz-Oberhavel hat den 2. Entwurf des Regionalplans am 21.11.2018 als Satzung beschlossen und ihn bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Genehmigung eingereicht.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten,
 - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen;
 - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
 - soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS); dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
 - dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 11.02.2020 zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

Erläuterungen:

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Änderungen sind hier zulässig.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten,
 - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen;

- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
 - soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS); dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
 - dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:
<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant, die wie folgt berücksichtigt werden:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Der Geltungsbereich des vorliegend zu ändernden Bebauungsplanes liegt nach den Regelungen des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1 (siehe hierzu nachfolgend)

- **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

Grundsätze aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.
- (2) Zur bestmöglichen Nutzung der Chancen und Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln räumlich und sektoral konzentriert werden.
- (3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Grundsätze aus LEPro 2007 § 5 Siedlungsentwicklung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Grundsatz 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten und teilweise bereits realisierten Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Hauptstadtregion. Damit entspricht der bisherige Bebauungsplan einschließlich der hier vorliegenden 5. Änderung den **Grundsätzen aus § 2 und § 5 LEPro 2007** sowie dem **Grundsatz 2.2 LEP HR**.

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Wegen der Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes in einem planungsrechtlich festgesetzten und teilweise bereits realisierten Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR entspricht die vorliegende Planung den **Grundsatz aus § 5 Abs. 1, Abs. 2 und 3 LEPro 2007**, den **Grundsätzen 5.1 LEP HR**.

Die vorliegende Planung trägt nicht zur Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen bei und entspricht insofern auch **Ziel 5.4 LEP HR**.

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Freiraumflächen einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen in Anspruch genommen. Die insgesamt geplante Bodenversiegelung reduziert sich mit der vorliegenden Änderung um 0,44 ha. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR**.

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf den Freiraumverbund, sodass auch **Ziel 6.2 LEP HR** nicht entgegensteht.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Mit der Anpassung des Bebauungsplanes an die bereits bestehende wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung von Regenwasser-Sammelgräben und Regenwasser-Retentionsanlagen trägt die vorliegende Planänderung den Erfordernissen der Rückhaltung von Niederschlagswasser angemessene Rechnung.

Somit entspricht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen. Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor. Dementsprechend stehen die **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.06.2019 mit:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.

Gegen die vorliegende 5. Planänderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden von der Planung nicht berührt.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“

3.2 Regionalplanung

3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- 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)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- 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) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie)

3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.01.2010 mit:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2019 (Posteingang: 09.01.2020) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66/2019 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan" ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 97 ha großen Fläche südöstlich der Ortslage Vehlefan als Industrie- und Gewerbegebiet zum Inhalt. Mit der 5. Änderung soll in einem ca. 9,6 ha großen Teilbereich insbesondere die verkehrliche Erschließung modifiziert werden. Zudem soll die Planung an erteilte wasserrechtliche Genehmigungen zur Herstellung von Sammelgräben und Retentionsanlagen angepasst werden. Zu diesem Zweck sollen auch die Baugrenzen geändert werden.*

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 03.06.2019). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.“

4 Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

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.

4.2 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, Bautechnik und Wohnen Cottbus gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden.

Nach Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung war der Bebauungsplan am 08.12.1999 in der Fassung der ersten Änderung erneut als Satzung beschlossen worden. Nach Genehmigung vom 06.12.2001 und Erfüllung der Maßgaben mit Beschluss vom 23.05.2002 war der Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefan“ in der Fassung der 1. Änderung am 02.10.2002 in Kraft getreten.

2007 trat die **Änderung 22/2005** des Bebauungsplanes in Kraft, die sich nur auf den zu diesem Zeitpunkt 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 Planänderung umfasste:

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

Die **3. Planänderung Nr. 42/2011** des Bebauungsplanes Gewerbepark Vehlefan umfasste nur die östliche Teilfläche des Gesamtgebietes. Die Satzung der 3. Planänderung Nr. 42/2011 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 m² versiegelter Fläche“ in der textlichen Festsetzung 2.3.3, sodass der betreffende Satz der textlichen Festsetzung 2.3.3 lautet:

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

Die **4. Planänderung Nr. 46/2012** umfasste räumlich eng begrenzt die Änderung einer bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche in einen Bestandteil des umgebenden Industriegebietes mit Anpassung der Baugrenzen und die Festsetzung eines Wendehammers.

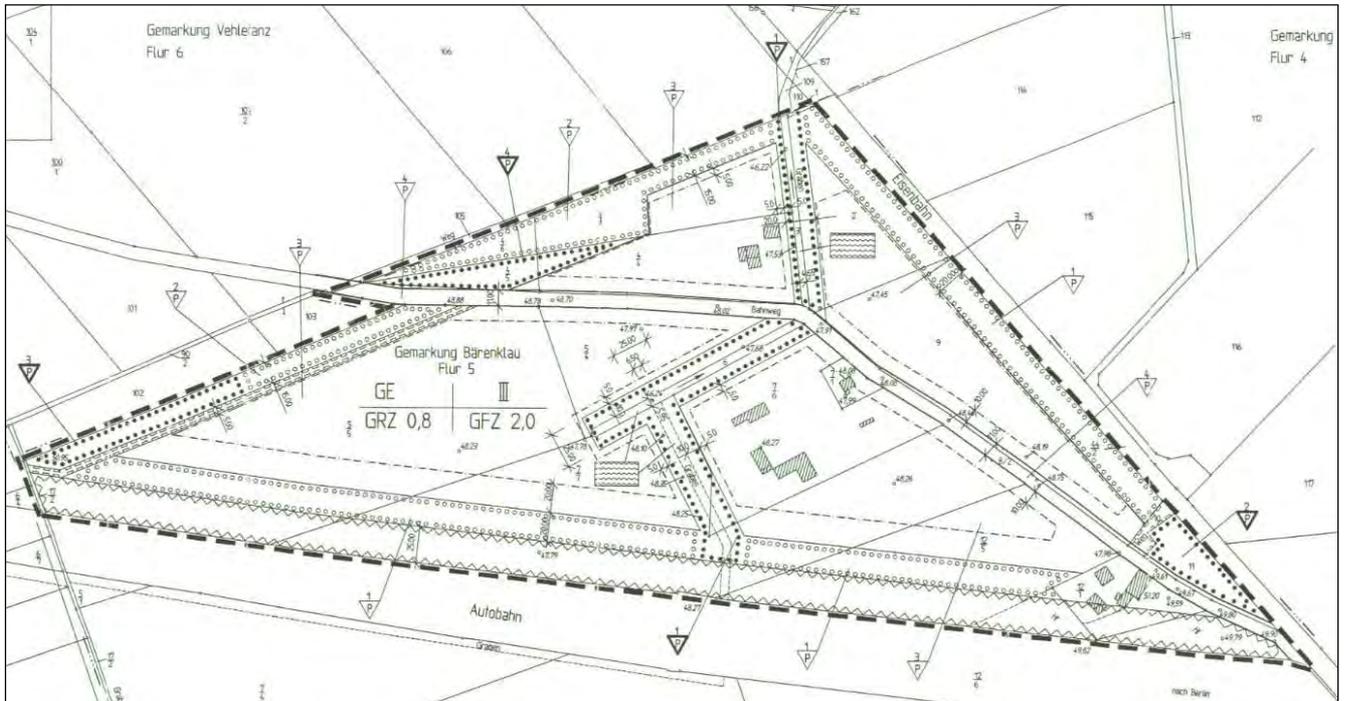
Die so entstandene rechtskräftige Planfassung ist Grundlage der hier vorliegenden **5. Änderung**.

Nach Abschluss des hier vorliegenden Änderungsverfahrens ist die hier geplante 5. Änderung zusammen mit den übrigen fortgeltenden Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der bisher erfolgten Änderungen Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Plangebiet.

4.3 Bauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau"

Südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplangebietes Gewerbepark Vehlefanz grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau an, der in der Fassung vom Juli 1997 am 08.09.1997 in Kraft trat.

Planzeichnung Bauungsplan Gewerbegebiet Bärenklau in der rechtskräftigen Fassung vom Juli 1997



PLANZEICHENERKLÄRUNG		ANPFLANZEN, STREUOBSTWIESEN		VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11. BauGB)		SONSTIGE PLANZEICHEN	
FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN: Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschosflächenzahl GE II GRZ 0,8 GFZ 2,0		ANPFLANZEN, STREUOBSTWIESEN	BEPFLANZUNG VON NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	ANPFLANZEN VON BAUMREIHEN UND STRÄUCHERN AUF GRÜNSTREIFEN SOWIE RAISENSART AUF RANDSTREIFEN IM STRASSENRAUM	ERHALTUNG GRABENGEWÄSSER, FREILEGUNG UNTERIRDISCHER GRABENABSCHNITTE	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16. BauGB)	WASSERFLÄCHEN, BIOTOP
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BauGB, BauND) GE - GEWERBEGBEIT (§ 8 BauND) mit emissionswirksamen Einschränkungen		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 (1) 25. b) BauGB)	ERHALTUNG, LAUBGEBÜSCH	ERHALTUNG, BRACHE	ERHALTUNG, OBSTWIESE	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25. a) BauGB)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BauGB, BauND) GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 und § 19 BauND) GFZ 2,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 und § 20 BauND) II ZAHLE DER VOLLESGHOSSE (§ 16 und § 20 BauND)		ERHALTUNG, GRABENGEWÄSSER, FREILEGUNG UNTERIRDISCHER GRABENABSCHNITTE	ERHALTUNG, BRACHE	ERHALTUNG, OBSTWIESE	ERHALTUNG, OBSTWIESE	ANPFLANZEN, GEHÖLZSTREIFEN	SONSTIGE PLANZEICHEN MIT GED- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT EINES ERSCHLIESSTRAGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21. BauGB) UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, ZWISCHENBAU- AUTOBANNERWITTE- RUNGSFLÄCHE (§ 9 (1) 10. und 16) BauGB) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 und 23 BauND) - - - - - BAUGRENZE (§ 22 (1) und (3) BauND)		ERHALTUNG, OBSTWIESE	ERHALTUNG, OBSTWIESE	ERHALTUNG, OBSTWIESE	ERHALTUNG, OBSTWIESE	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)	KARTENGRUNDLAGE WOHN- UND WIRTSCHAFTSGBÄUDE GEMARKUNGSGRENZE VORHANDENE FLURGRENZE VORHANDENE FLURNUMMER VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE VORHANDENE FLURSTÜCKNUMMER HOHEN IN M Ü NN

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau"

<p>Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau" ist gemäß §8(4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung d.h. dem künftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.</p> <p>Textliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO)</p> <p>I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB BauNVO) Gewerbegebiet - GE gemäß §8 BauNVO mit emissionswirksamen Einschränkungen gem. §9 (1) 24 BauGB</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB, BauNVO)</p> <p>2.1 Höhe baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB, BauNVO)</p> <p>Die Werte der in der Planzeichnung eingetragenen HN Höhen gelten gemäß §9(2) BauGB als festgesetzt. Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 8,0m über der festgesetzten HN zulässig.</p>	<p>3. Bauweise (§9 (1) 2. BauGB, BauNVO)</p> <p>Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend §22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insoweit ab, als dass Gebäude länger als 50,0m bis zu einer Gebäudelänge von maximal 150,0m zulässig sind.</p> <p>4. Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)</p> <p>- Ein Geh- und Fahrrecht gemäß §9 (1) 21. BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf einer 5,0m breiten Trasse im Bereich der westlichen Grenze des Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>- Ein Geh- und Fahrrecht gemäß §9 (1) 21. BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf dem Flurstück Nr. 10, Flur 5 der Gemarkung Bärenklau festgesetzt.</p>
<p>6. Zur Minimierung von schädigenden Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§9 (1) 24. BauGB)</p> <p>In dem GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW" von LW" = 60 dB (A) /m² zur Tagzeit und LW" = 50 dB (A) /m² zur Nachtzeit nicht überschreitet. (Berechnungsgrundlage: DIN 18005).</p> <p>7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20. und 25. BauGB)</p> <p>Niederschlagswasser von Flächen auf überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend vor Ort, d.h. auf den Grundstücken zu versickern.</p> <p>Anpflanzungen im gesamten Planungsgebiet sind unter Verwendung von Arten und Qualitäten der Pflanzliste vorzunehmen.</p>	<p>7.1 Pflanzliste <u>I. Gehölze für Pflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen gem. §9 (1) 11. BauGB, auf festgesetzten Flächen gem. §9 (1) 25. BauGB und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u></p> <p>Einzelbäume: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche (Mindestqualität: Hochstämme (H.) oder Stammbüsche (Stbu.), 3x verpflanzt (3xv.) mit Drahtballen (Db.), Stammumfang 12cm (StU 12-20))</p> <p>Gehölzstreifen, Gehölzunterwuchs unter Einzelbäumen: Hochstämme und Heister: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Hänge-Birke, Feld-Ulme, Zitter-Pappel, Eberesche, Vogel-Kirsche (Mindestqualität: Hochstämme (H.), 2x verpflanzt (2xv.), Stammumfang 8cm (StU 8-12); Heister (Hei.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 125cm (125-250 h))</p> <p>Sträucher: Ohr-Weide, Sal-Weide, Mandel-Weide, Lavendel-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Sanddorn, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, GGewöhnliche Traubenkirsche, Holz-Apfel, Purgier-Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Holz-Birne, Hunds-Rose, Wilde Brombeeren (Mindestqualität: Sträucher (Str.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-150 h))</p>
<p>II Obstgehölze für Streuobstwiesen Kultur-Apfel, Kultur-Birne, Echte Quitte, Zwetsche, Kirsch-Pflaume, Eberesche, Echte Walnuss, Sanddorn, Weißdorn, Weiße und Schwarze Maulbeere (Mindestqualität: Als Stammholz: Hoch- oder Halbstamm (StH.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 120cm (120-180 h), Stammumfang ab 6cm (StU 6); als Heister: Heister (Hei.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 150cm (150-200 h); als Strauch: Strauch (Str.) 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-150 h))</p> <p>III Hoch- und Niedergehölze für Pflanzungen in wechselfeuchten bzw. gewässernahen Bereichen Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder (Mindestqualität: Heister (Hei.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 125cm (125-250 h); Sträucher (str.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-150h))</p> <p>IV. Wasser- und Sumpfpflanzen Gemeines Schilf, Schlank-Segge, Flatter-Binse, Brei-blättriger Rohrkolben, Wurzelnde Simse, Wasser-Schwaden, Ästiger Igelkolben, Pfeilkraut, Gemeiner Froschlöffel, Sumpf-Schwertlilie, Schwänenblume</p> <p>V. Naturhecken Hainbuche, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Schlehe, Weißdorn (Mindestqualität: Als Heckenware: Heckenware geschnitten 1x verpflanzt (1xv.), Höhe 80cm (80-125 h); als Heister: Leichte Heister (L.Hei.), 1x verpflanzt (1xv.) Höhe 60cm (60-100 h); als Sträucher: Str. (Str.), 2x verpflanzt (2xv.), Höhe 60cm (60-100 h))</p> <p>VI Dachbegrünung Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schillergras); Sukkulente (Dachwurz, Scharfer Mauerpfeffer, Milder Mauerpfeffer); Kräuter (Fühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jastione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume); Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide)</p> <p>VII. Kletterpflanzen an Gebäudefassaden Winden-Knöterich, Efeu, Weinrebe, Wilder Wein, Echtes Geißblatt, Deutsches Geißblatt (Wildform)</p>	<p>7.2. Pflanzbindung für Flächen gemäß §9(1) 25. BauGB</p> <p>1  Auf den nach § 9 (1) 25.a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit ... (nebenstehend) bezeichneten Flächen im Süden und im Nordosten des Planungsgebietes sind Gehölze der Pflanzliste I. als Abstandsstreifen zu pflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muss mindestens 0,6 St. Gehölz/m² betragen. Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Verhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.</p> <p>2  Auf den nach § 9 (1) 25.a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit ... (nebenstehend) bezeichneten Flächen im Südwesten und Nordwesten des Planungsgebietes sind Obstwiesen anzulegen und zu erhalten. Obstwiesen sind in einer Dichte von mindestens einem St. Gehölz der Pflanzliste II /50m² zu bepflanzen.</p> <p>7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit ...</p> <p>3  (nebenstehend) bezeichneten Grundstücksflächen Mindestens 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Von den zu begrünenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste I. bepflanzt werden. Entlang der im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a) BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0m breite Gehölzstreifen anzupflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muss mindestens 0,6 St. Gehölz / m² betragen. Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen. Je 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I. anzupflanzen und zu erhalten. Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzliste VI. zu begrünen. Mindestens 20% der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste VII. pro 2,0 lfd. m Fassadenbreite zu begrünen.</p> <p>7.4. Pflanzbindung auf in der Planzeichnung mit ... (nebenstehend) bezeichneten Verkehrsflächen gemäß §9 (1) 11. BauGB</p> <p>4  In gesamter Länge entlang der Erschließungsstraße sind einseitig Einzelbäume der Pflanzliste I im Abstand von (15,0m) - 20,0m - (25,0m) zueinander zu pflanzen. Als Gehölzunterwuchs der Einzelbäume sind Sträucher der Pflanzliste in einer Dichte von höchstens 0,3 St. Strauch /m² anzupflanzen. Je vier PKW-Stellplätze oder je 80m² Parkfläche ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I anzupflanzen und zu erhalten. Straßenrandstreifen bis 0,5m Breite sind mit Landschaftsrasen, Parkplätze in Rasengitter-/pflastersteinen sind mit Parkplatzrasen nach DIN 18917 einzusäen.</p>
<p>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)</p> <p>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89 (1) 1. BbgBO)</p> <p>1.1. Fassaden Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen. Als Fassadenelemente sind zulässig:</p> <p>1. Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 1013-1015, 9001, 9002, 9010</p> <p>2. Fertigteilfassaden in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 7032-7039, 1013-1015, 9001, 9002, 9010,</p> <p>3. Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen, RAL 2000-2011, 3000-3011, 1032.</p> <p>1.2. Werbeanlagen Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenflächen nicht überschreiten.</p>	<p>1.3. Einfriedungen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Über 1,5m Einfriedungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung mit Pflanzen der Pflanzliste V. vorzusehen. Mauern als Grundstücksbegrenzungen sind unzulässig. Beton- und Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig.</p> <p>1.4. Stellplätze Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu befestigen. Dabei muss erreicht sein, dass der Abflussbeiwert auf Stellplatzflächen gemäß DIN 1986 den Wert von 0,5 nicht überschreitet. Folgende Materialien sind für eine Befestigung von Stellplätzen zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fugenpflaster mit mindestens 3,0cm breiten Fugen, - Rasengittersteine, - Einkornbetonsteinpflaster, - Rüttelschotterdecken, - unbefestigte Sandflächen.

4.4 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)**.

5. Bestand im Änderungsbereich und dessen Umgebung

5.1 Gewerbepark Vehlefan - Teilbereich westlich des Veltener Weges

Die Realisierung des Gewerbeparks Vehlefan erfolgt seit ca. 20 Jahren beginnend im Westen und setzt sich mit voranschreitender Erschließung in Richtung Osten fort.

Im westlichen Teil des Gewerbeparks hat sich, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, ein breites Spektrum gewerblicher und industrieller Nutzungen entwickelt. Hierzu gehören unter anderem:

- Tankstelle
- Hotel,
- Autohof Oberkrämer
- Fachbetrieb für Arbeitsbühnen
- Getriebediscount
- Zugangstechnik
- Klima-Lüftungs-Umwelttechnik
- Baustoffbetrieb
- Schnell-Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Gastankstelle
- Leistenmanufaktur
- Betrieb für die Planung und Installation von Photovoltaikanlagen
- Betrieb für die Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik- und Biogasanlage)
- Betrieb für Planung, Bau und Unterhaltung von Autobahnen
- Angel-Fachmarkt
- Kfz-Handel

Fotodarstellung des Bestandes an Gewerbebetrieben im März 2019

Vorhandene Gewerbebetriebe im Gewerbepark Vehlefan (außerhalb des Änderungsbereiches)



Vorhandene Gewerbebetriebe im Gewerbepark Vehlefanz (außerhalb des Änderungsbereiches)



5.2 Bestand im Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt gegenwärtig die Erschließung entsprechend dem hier fortlaufend bestehenden weiteren Bedarf an Gewerbeflächen.
Der östliche Teil der Änderungsflächen wurde bis 2018 noch als Intensivacker genutzt.

(Fotos März – Mai 2019)

Veltener Weg im Plangebiet



Blick von Nord in den im Bau befindlichen Veltener Weg mit Niederschlagsentwässerungsmulde - Mai 2019



Blick von Nord in den im Bau befindlichen Veltener Weg Mai 2019



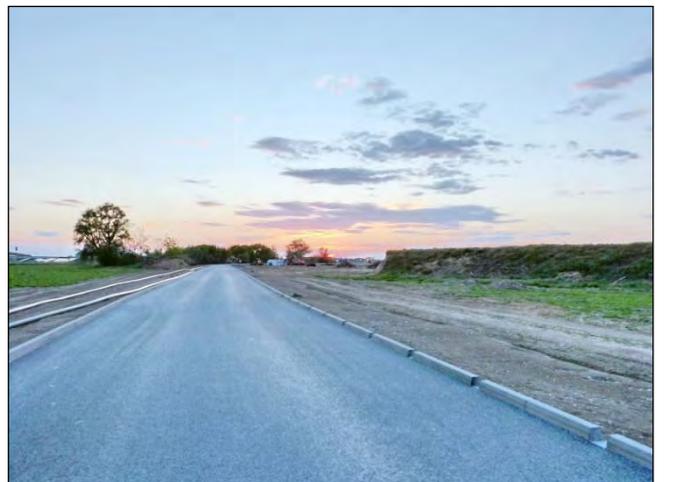
Blick von Nordwest in den im Bau befindlichen Veltener Weg mit Niederschlagsentwässerungsmulde (südöstlicher Teil)



Blick von Nordwest in den im Bau befindlichen Veltener Weg (südöstlicher Teil) März 2019



Trasse Veltener Weg mit bereits hergestelltem Unterbau (südlicher Teil – Blick nach West) - März 2019



Ausbau Veltener Weg (südlicher Teil – Blick nach West) Mai 2019



Blick von Südost entlang der Trasse des Veltener Weges
März 2019



Blick von West zum Endstand des bisherigen Ausbaus der
Straßentrasse des Veltener Weges am Rand der Gemar-
kung Vehlefan – Mai 2019

Kurze Stichstraße im Nordwesten des Änderungsbereiches

Am Ende der kurzen Stichstraße wurde bereits ein Wendepunkt hergestellt, der innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt, jedoch bisher eine zu geringe Größe hat. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll nun die erforderliche Straßenverkehrsfläche für einen ausreichend großen Wendepunkt festgesetzt werden.



Blick in die kurze Stichstraße in Richtung Ost



Blick aus der kurzen Stichstraße in Richtung West

Lange Stichstraße in der Mitte des Änderungsbereiches

Die lange Stichstraße im mittleren Bereich des Änderungsbereiches wurde bisher noch nicht hergestellt. Hier befindet sich vegetationsfreier Boden nach bisheriger Ackernutzung bzw. nach Beräumung von vorhandenen Bauungen und Aufschüttungen der früheren sowjetischen Radarstation.



Der Pfeil kennzeichnet die Lage der Abzweigung des Erschließungsstiches vom im Ausbau befindlichen Veltener Weg. – Foto: April 2019



Der Pfeil kennzeichnet die Lage des Erschließungsstiches.
Foto: April 2019

Geplante Regenwasserretentionsfläche im Südosten des Plangebietes

Im Bereich der geplanten Regenwasserretentionsfläche, die im Rahmen der hier vorliegenden entsprechend der bereits erteilten wasserrechtlichen Genehmigung angepasst werden soll, war bisher noch Intensivackerfläche vorhanden. Am südlichen Randbereich dieser Ackerfläche sind Gehölze vorhanden. Südöstlich grenzt hier der Gartenbereich eines bebauten Grundstückes an. Im Südosten des Plangebietes befindet sich der Elsgraben (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085).

Östlich grenzt an das Plangebiet die Bahnlinie der Kremmener Bahn an. Angrenzend an die Bahnlinie sind ebenfalls einzelne Gehölze vorhanden.



Blick in Richtung Südost über die geplante Regenwasserretentionsfläche – März 2019



Blick in Richtung Südost über die im Bau befindliche Regenwasserretentionsfläche – Mai 2019



Östlicher Rand der geplanten Regenwasserretentionsfläche, Blick in Richtung Ost zur benachbarten Bahnlinie der Kremmener Bahn – März 2019



Östlicher Rand der geplanten Regenwasserretentionsfläche, Blick in Richtung Ost zur benachbarten Bahnlinie der Kremmener Bahn und zum RW-Überlauf in den Graben L 085 - März 2019



Östlicher Rand der im Bau befindlichen Regenwasserretentionsfläche – Blick aus Nord – Mai 2019



Blick in Richtung Ost über die im Bau befindliche Regenwasserretentionsfläche – Mai 2019

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

Straße Im Gewerbepark

Die straßenseitige Erschließung des Gewerbegebietes Vehlefanzt erfolgt über die Straße „Im Gewerbepark“, mit Anbindung an die Eichstädter Chaussee (Landesstraße L17) bzw. an die Autobahnauffahrt der A10 Oberkrämer. Die Straße „Im Gewerbepark“ wurde auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes bereits teilweise hergestellt. Im ausgebauten Bereich ist neben der Fahrbahn ein einseitiger Gehweg vorhanden.



Straße Im Gewerbepark, Blick von West nach Ost in Richtung des Änderungsgebietes



Straße Im Gewerbepark, Blick von Ost nach West in Richtung der Zufahrt zur Landesstraße L17.

Veltener Weg

Der Veltener Weg, der im Plangebiet derzeit als Bestandteil der inneren Erschließung des Gewerbegebietes ausgebaut wird, ist eine historische Wegeverbindung, die außerhalb des Plangebietes in nordwestlicher und südöstlicher Richtung eine Fortsetzung findet.

Veltener Weg auf der Gemarkung Bärenklau südöstlich des Plangebietes

Südlich des Plangebietes liegt der Veltener Weg teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau, in welchem er als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist (siehe unter 4.3). Im angrenzenden Bereich an das Plangebiet ist der Veltener Weg noch nicht wieder hergestellt. Weiter südlich ist er als örtliche Erschließungsstraße für die dort anliegenden Baugrundstücke in der Gemarkung Bärenklau ausgebaut.



Veltener Weg südöstlich des Plangebietes, Blick nach SO in Richtung der Unterführung unter der Autobahn A 10 (Berliner Ring)



Bisheriges Ausbauende des Veltener Weges auf der Gemarkung Bärenklau, Blick nach NW in Richtung der bisher noch nicht ausgebauten Fortführung des Veltener Weges in Richtung Gewerbepark Vehlefanzt



noch nicht ausgebauter Teil des Veltener Weges auf der Gemarkung Bärenklau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau, Blick in Richtung Südost - April 2019



noch nicht ausgebauter Teil des Veltener Weges auf der Gemarkung Bärenklau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bärenklau, aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbepark Vehlefan in Richtung Südost - April 2019

Veltener Weg nördlich des Plangebietes

Vom Plangebiet aus führt eine ausgebaute Straßenverkehrsfläche in Richtung Nord zur historischen Wegetrasse des Veltener Weges. Nördlich des Plangebietes ist der Veltener Weg nicht ausgebaut.



Blick von Nord in die Zuwegung vom Veltener Weg in den Gewerbepark - März 2019



Blick nach NW in Richtung Ortslage Vehlefan aus dem Gewerbepark in den Veltener Weg – März 2019

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde**, teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 11.06.2019 mit:

*„mit Schreiben vom 23.05.2019 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde erneut als Träger öffentlicher Belange an der o.g. Planung.
Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass der LS keine Einwände gegen die Änderungen zur o.g. Planung hat.
Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt wie vorhanden über die Gemeindestraße „Im Gewerbepark“ mit Anbindung an die Landesstraße L 17.
Ich weise auf die Einhaltung der Anbaubeschränkungen und Anbauverbote nach §24 BbgStrG hin. Dies trifft auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges zu.
Nach dem Ausbau der Autobahnabfahrt Oberkrämer ist perspektivisch der Bau eines Radweges in Richtung Schwante vorgesehen.
Weitere flächenrelevante Planungsabsichten bestehen unsererseits zurzeit nicht in diesem Gebiet.
Unter Beachtung der o.g. Hinweise wird dem Bebauungsplan Nr. 66/2019 zugestimmt.“*

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde**, teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.01.2020 mit:

„mit Schreiben vom 17. 12.2019 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde erneut als Träger öffentlicher Belange an der o.g. Planung.“

Der LS hat keine Einwände gegen die Planung. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 11.06.2019 behalten ihre Gültigkeit.

Der 5. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 66/2019 „Gewerbepark Vehlefan“ wird zugestimmt.

Durch das Dezernat Autobahn, Dienststätte in Stolpe, erhalten Sie wieder eine gesonderte Stellungnahme.“

Das **Brandenburgische Straßengesetz (BbgStrG)** regelt hierzu:

§ 24 Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer **Entfernung bis zu 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer **Entfernung bis zu 40 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, (...)

Berücksichtigung: Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anbaubeschränkungen und Anbauverbote nach §24 BbgStrG.

Der durch den Landesbetrieb Straßenwesen geplante Bau eines Radweges an der L17 in Richtung Schwante wird durch die Gemeinde begrüßt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist hiervon nicht betroffen.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Stolpe**, teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.06.2019 mit:

„die vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Vorhaben wurden geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung ergeht dazu folgende Stellungnahme.

Für den betroffenen Abschnitt der Autobahn (A) 10 existieren konkrete Ausbauabsichten. Die A 10 wird hier in den folgenden Jahren im Rahmen einer öffentlich privaten Partnerschaft (ÖPP) durch die Havellandautobahn GmbH & Co. KG, Eschborner Landstraße 130 - 132, 60489 Frankfurt am Main, als künftigen Betreiber der Autobahn neu gebaut, betrieben und unterhalten. Die Bauarbeiten zur Erweiterung der Autobahn von 4 auf 6 Fahrstreifen sind planfestgestellt, haben bereits begonnen und sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzlich gelten für alle baulichen Anlagen neben Autobahnverkehrsflächen die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. 1 S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017, BGBl. 1 S. 3122). Gemäß den Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Der o. g. Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Vehlefan“ und hat hauptsächlich eine Anpassung und Neuordnung von Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen zum Inhalt. Die damit verbundenen Auswirkungen sind für die straßenrechtlichen Belange der Autobahnverwaltung von untergeordneter Bedeutung.

Gegen die im Änderungsbereich des o. g. Bebauungsplanes beabsichtigten Planziele bestehen keine Bedenken. Die bislang in den verschiedenen Planverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vehlefan“ abgegebenen Stellungnahmen sind weiterhin gültig.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Schmutz- und Abwasser - auch in geklärtem Zustand - sowie sonstige gesammelte Wässer aller Art dem Straßengelände oder den Entwässerungsanlagen der A 10 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden dürfen. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist jederzeit zu gewährleisten.“

Berücksichtigung: Der vorliegende Änderungsbereich hat einen Abstand von ca. 170m von der Autobahn A10, sodass er außerhalb der Bereiche liegt, auf die sich die Festlegungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG beziehen.

Die Zuleitung von Schmutz- und Abwasser sowie sonstigen gesammelten Wässer aller Art auf das Straßengelände oder in die Entwässerungsanlagen der A 10 ist im Rahmen der vorliegenden Planänderung weder mittel- noch unmittelbar geplant.

Für die Entwässerung der von der Änderung betroffenen Straßenverkehrsflächen sind die hierfür bereits vorliegende wasserrechtliche Genehmigung sowie die einschlägigen technischen Regelungen und gesetzlichen Anforderungen entsprechend zu beachten.

6.2 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

6.3 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im Gewerbepark Vehlefan bestehen im Bereich der bereits fertiggestellten Erschließung Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie.

Im hier vorliegenden Änderungsbereich erfolgt gegenwärtig im Zuge der straßenseitigen Erschließung auch die Herstellung von Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung. Im Veltener Weg ist, auch im noch nicht ausgebauten Teilbereich, eine Frischwasserleitung DN 300 vorhanden. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten im Straßenraum.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.06.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 14.01.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand.

Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 31 – Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück oder per E-Mail Planauskunft_brandenburg@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Das neu zu entwickelnde Baugebiet wird über neu zu bauende Planstraßen (öffentliche Verkehrsflächen) an das bestehende öffentliche Straßennetz über die Straße Im Gewerbepark angeschlossen.

Dazu bitten wir folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den TöB können Sie ab sofort das Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH unter www.infrest.de nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreichen können.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an Planauskunft_brandenburg@telekom.de

Anlagen

- 1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH: Straße Im Gewerbepark*
- 12 Lagepläne M 1 :500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH*
- 1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH: Eichstädter Chaussee*
- 3 Lagepläne M 1 :500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH*
- 1 Kabelschutzanweisung“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der bestehenden Straße Im Gewerbepark sowie Anschlüsse der vorhandenen Gebäude dargestellt. Die Lagepläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die in der Stellungnahme geforderte Festsetzung: „In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“ ist nach §9 BauGB in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Erfordernisse der Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die vorliegenden geplanten Breiten der geplanten Straßenverkehrsflächen bieten hierfür grundsätzlich ausreichend Platz.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.01.2020:

„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der Spree-Gas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

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.

Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet

Mit dem Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.“

Anlage(n): Pläne, Legende Gas, Leitungsschutzanweisung

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der bestehenden und geänderten Straße Im Gewerbepark sowie Anschlüsse der vorhandenen Gebäude und Anlagen dargestellt.

Die Lagepläne und die Leitungsschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie als Nebenanlagen auf den geplanten Baugebietsflächen zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dafür nicht erforderlich.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 06.01.2020 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.01.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„in Beantwortung Ihres Schreibens vom 23.05.2019 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

In der Anlage erhalten Sie als Übersicht den Leitungsbestand der im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Trinkwasserleitung ON 300 GGG.

Umweltrelevante Hinweise liegen unsererseits nicht vor.“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren eine vorhandene Trinkwasserleitung ON 300 GGG im Verlauf des Veltener Weges und in der Straße Im Gewerbepark eingetragen. Eine weitere Trinkwasserleitung war im Bereich des kurzen Erschließungsstichs im Nordwesten des Änderungsbereichs dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der Leitungsbestand ist bei Erdbauarbeiten im betreffenden Bereich vor Beschädigung und Beeinträchtigung zu schützen.

Die **E.DIS Netz GmbH** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.05.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 20.12.2019 zum Entwurf der Planänderung:

„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes.

Da keine Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwände.“

Die **GDMcom GmbH** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.01.2020 mit:

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin 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 (nunmehr firmierend als ONTRAS 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 Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 (Gesamt BP) WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.710109, 13.120424



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 2 (Ausschnitt BP) WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.709807, 13.127403

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. 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, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“

Berücksichtigung:

Am 09.01.2020 erfolgte eine entsprechende Anfrage unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>. Mit eMails vom 09.01.2020 und 14.01.2020 wurde mitgeteilt, dass die Belange der dort angeschlossenen Unternehmen von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen sind.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.05.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 20.01.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.“

6.4 Niederschlagswasser

6.4.1 Regelungen zur Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan

Der Boden des Plangebietes weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit für das Niederschlagswasser auf. Deshalb enthält der Bebauungsplan in seiner rechtskräftigen Fassung hierzu folgende Regelungen:

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. (...).

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 m² versiegelter Fläche zulässig. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind hierfür Flächen für die Regenwasserretention festgesetzt. Flächen und Anlagen für die Niederschlagsentwässerung sind auch Gegenstand der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

6.4.2 Vorliegende Wasserrechtliche Genehmigung westlicher und östlicher Fahrbahnbereich und gesamtes östliches Gewerbegebiet

Im Rahmen der Herstellung der Haupterschließungsstraße des Gewerbeparkes macht sich die Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers sowie die Zuführung des Niederschlagswassers zu einer ausreichend dimensionierten Retentionsfläche erforderlich. Dazu sind im Rahmen der hier vorliegenden Änderung die Verbreiterung der Haupterschließungsstraße des Gewerbeparkes (Veltener Weg) und eine geänderte Dimensionierung des schon bisher geplanten Regenwasserrückhaltebeckens im Osten des Plangebietes erforderlich.

Für die zu ändernden Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen liegt bereits eine **wasserrechtliche Genehmigung** vor (wasserrechtliche Erlaubnis: Reg.-Nr.: AbR-Ve-543/2015; AZ der unteren Wasserbehörde: 23.2-36-Ve150640-543/2015), die u. a. nachfolgende Festlegungen trifft:

Wasserrechtliche Erlaubnis AbR – Ve-543/2015

- unbefristet erteilt -

Vorhaben: Regenentwässerung Erweiterung Gewerbepark Vehlefan

Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefan (Planungsstand 30.03.2015)

- Westlicher Fahrbahnbereich Stat. 0,00 bis 211,50: Regenwasserkanal (hier nicht geregelt)
- Nordöstlicher Fahrbahnbereich Stat. 211,50 bis 295,00: Mulden
- Südlicher Fahrbahnbereich und **gesamtes östliches Gewerbegebiet** Stat. 295,00 bis 553,00: Mulden und Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken - Notüberlauf in den Gräben L 085

Selbstüberwachung gemäß "Technische Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSüw) vom 18.12.1013

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag ergeht durch die untere Wasserbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 13 WHG folgende Entscheidung:

Die **jederzeit widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr.: AbR – Ve – 543/2015** zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über Mulden und ein Versickerungsbecken in das Grundwasser und als Überlauf in den Gräben L 085 wird erteilt. Der Adressat wird Inhaber der wasserrechtlichen Erlaubnis (Erlaubnisinhaber).

Art der Gewässerbenutzung

Antragsgemäße Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser und in den Gräben L 085 gemäß §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 13, 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 28 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Zweck der Gewässerbenutzung:

Regenentwässerung des Gewerbeparks Vehlefan (Erweiterung)

Wasserrechtliche Erlaubnis AbR-Ve-543/2015 vom 17.07.2015

Umfang der Gewässerbenutzung:

Einleitmenge :	Grundwasser:	Q = 973 l/s
	Notüberlauf in den Gräben L 085	Q = 22 l/s

Örtliche Lage der Gewässerbenutzung

Gewässer: Grundwasser, Gräben L 085 Bundesland: Brandenburg

Gemeinde: Oberkrämer, OT Vehlefan

Kreis: Oberhavel

ETRS_1989_UTM_Zone_33N - Koordinaten: N-Nordwert: 58 41 592 E-Ostwert: 3 73 998

Schutzgebiete: Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Nebenbestimmungen

Die nachstehend genannten Auflagen (A), Bedingungen (B) und Hinweise (H) sind Bestandteil dieser Entscheidung. Bedingungen sind nachweislich vor der Inbetriebnahme, Auflagen sind bei der Errichtung und beim Betrieb der wasserwirtschaftlichen Anlagen zu erfüllen; Hinweise sind zu beachten.

1. Diese Erlaubnis wird **unbefristet** erteilt. (A)
2. Gemäß § 28 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) werden nach pflichtgemäßem Ermessen Ort, Art, Umfang (Einleitmenge und Dauer) und Zweck der Gewässerbenutzung festgelegt. Es gilt § 13 WHG i.V.m. 36 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG i.V.m. § 1 Abs. 1 VwVfGBbg. (H)
3. Das auf den Verkehrsflächen und angeschlossenen Grundstücksflächen des o.g. Vorhabens anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über Mulden mit 30 cm bewachsenem Oberboden und über ein Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken mit 20 cm bewachsenem Oberboden in das Grundwasser und als Notüberlauf in den Gräben L 085 einzuleiten. (A)
4. Das Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken mit einer Tiefe von bis zu 1,50 m unter Geländeoberkante ist mittels Einzäunung in geeigneter Weise vor unzulässigem Betreten und Befahren zu sichern und als Abwasseranlage sichtbar zu kennzeichnen. (A)

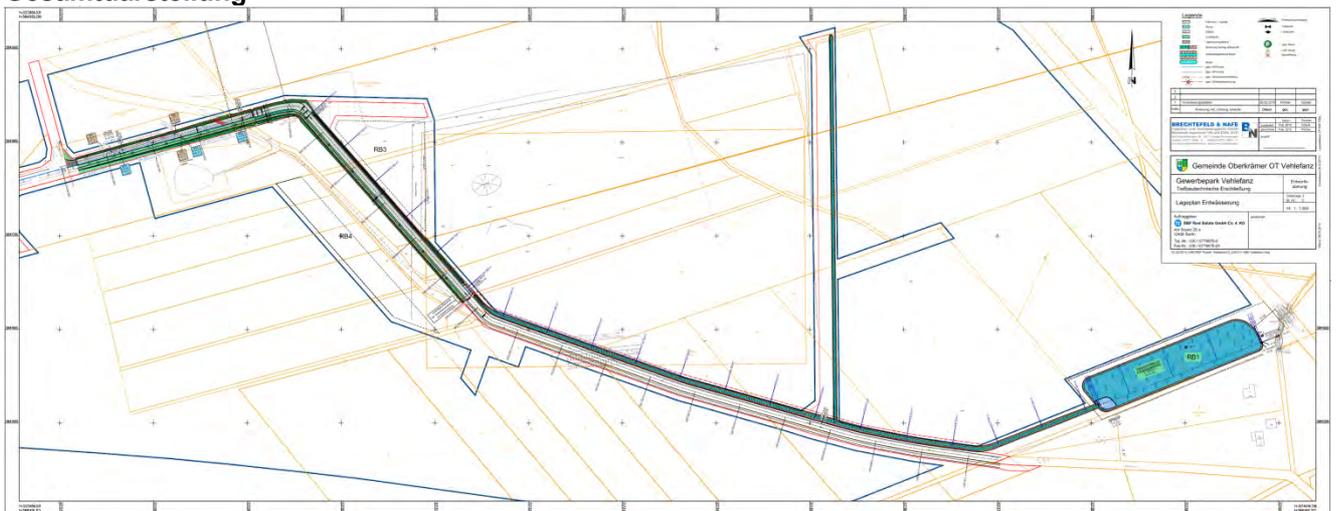
5. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes vom 30.04.2015 als Träger öffentlicher Belange wird von der unteren Wasserbehörde zur Kenntnis genommen. (H)
6. Die Zustimmung der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Ost mit e-mail vom 24.03.2015 als Bestandteil des Antrages wird von der unteren Wasserbehörde zur Kenntnis genommen. (H)
7. Es ergeht der Hinweis auf § 71 BbgW. (H)
8. Schäden, die aus der Nichteinhaltung des DWA-A 138 in Folge einer Unterschreitung des Mindestabstandes von 1 Meter zwischen dem mittleren höchsten natürlichen Grundwasserstand und der Versickerungsebene entstehen, gehen zu Lasten des Erlaubnisinhabers. (H)
9. Es ergeht der rechtliche Hinweis, dass Entscheidungen nach dem BNatSchG und BbgNatSchG nicht zu konzentrieren und erforderlichenfalls separat bei der zuständigen Behörde zu beantragen sind. (H)
10. Die Altlastenfreiheit und Schadstofffreiheit ist gemäß § 48 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. der Grundwasserverordnung zu gewährleisten. **Mineralische Auffüllungen sowie belastete Bodenbereiche sind nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel durch Boden Z 0 nach LAGA M 20 – TR Boden zu ersetzen.** (A)
11. Die Hinweise, Empfehlungen und Forderungen aus dem Baugrundgutachten sind zu beachten. Sollten noch Unklarheiten über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse vorliegen, sind weitere Untersuchungen zu veranlassen. (A)
12. Mit den Arbeiten sind anerkannte Fachbetriebe (Unternehmen) zu beauftragen, die die erforderliche Fachkunde nachgewiesen haben. (H)
13. Bei Kreuzungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die Einhaltung der jeweils geltenden, mediumspezifischen Regelungen nach ATV / DWWK / DWA – Regelwerken (insbesondere Einhaltung von Sicherheitsabständen) zu achten. (A)
14. **Wenn für die Entwässerungsanlagen Grundstücke in Anspruch genommen werden, die sich nicht im Eigentum des Erlaubnisinhabers und Betreibers befinden, sind die Zustimmungen der Grundstückseigentümer und die Beantragung der Dienstbarkeiten vorzuweisen.** (A)
15. Die genehmigte örtliche Lage, die Art, der Zweck und der Umfang der Gewässerbenutzung sind einzuhalten. Die ständige Kontrolle obliegt dem Erlaubnisinhaber. (A)
16. Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, bei allen Ereignissen (Betriebsstörungen, Unfälle, Leckagen), die unmittelbar oder mittelbar Auswirkungen auf die Zusammensetzung des einzuleitenden Niederschlagswassers (Erhöhung der Fracht oder Konzentration von schädlichen Wasserinhaltsstoffen oder sonstige negative Beeinflussung der Qualität) mit der Folge haben, dass Stoffe eingeleitet werden, die nach dieser Erlaubnis nicht oder nur in einer wesentlich geringeren Konzentration im Niederschlagswasser vorhanden sein dürfen, unverzüglich und unaufgefordert die untere Wasserbehörde zu informieren. (A)
17. Benutzungen von Gewässern (Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß §§ 8, 9, 10 des Wasserhaushaltsgesetzes einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Anträge sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen. (H)
18. Die Fertigstellung neuerrichteter Anlagen ist schriftlich spätestens zwei Wochen vorher gemäß § 106 BbgWG bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis Oberhavel, FD Wasserwirtschaft) anzuzeigen. (A)
19. Nach Fertigstellung sind an die untere Wasserbehörde (Landkreis Oberhavel, FD Wasserwirtschaft) in Papierform zu übergeben:
 - Fachunternehmererklärung über die antrags- und ordnungsgemäße Errichtung der Entwässerungsanlagen
 - Bestandsplan
 - Protokoll VOB-Abnahme
 - Angabe des Zeitpunktes der nächsten Dichtheitsprüfung gemäß TRSüw. (A)

20. Jede Änderung der im Antrag gemachten Angaben (z.B. Adressat, Anschrift, Vorhabenbezeichnung, Straßennamen, Rechtsnachfolge) ist der unteren Wasserbehörde unverzüglich zur Umschreibung der wasserrechtlichen Erlaubnis anzuzeigen. (A)
21. Die erteilte Erlaubnis bezieht sich auf die zu Grunde liegenden Angaben und Unterlagen. (H)
22. Durch diese Erlaubnis werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. (H)
23. Den Bediensteten der zuständigen Wasserbehörde ist jederzeit Zutritt zu den Anlagen und die behördliche Überprüfung zu gestatten (§ 101 WHG). (H)
24. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt (§ 28 BbgVG). (H)
25. Diese Erlaubnis erlischt, wenn die Anlagen für die Gewässerbenutzung nicht innerhalb von sechs Jahren in Betrieb genommen werden. (H)
26. Diese wasserrechtliche Erlaubnis steht unter dem Vorbehalt, dass nachträglich Anforderungen insbesondere an die Beschaffenheit einzubringender oder einzuleitender Stoffe gestellt werden können (§ 13 WHG). (H)
27. Die in den Anlagen anfallenden Reststoffe sind nach den geltenden Vorschriften zu entsorgen. (H)

Selbstüberwachung der Abwasseranlagen hat nach den "Technische Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen" (TRSüw) (A)

(...)

**Zu den Antragsunterlagen der o. g. Genehmigung gehörte u. a. folgende Plandarstellung:
Gesamtdarstellung**



<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> Fahrbahn - Asphalt Rinne Zufahrt Grünfläche Versickerungsfläche Böschung Auftrag /Einschnitt straßenbegleitende Mulde Mulde gepl. RW-Kanal gepl. SW-Kanal gepl. Abwasserdruckleitung gepl. Straßenbeleuchtung 	<p style="text-align: center;">2,5% 2,5%</p> <p style="text-align: center;">▲ ▼ ▲ ▼</p> <p style="text-align: center;">Fahrbahnquerneigung</p> <p style="text-align: center;">▼ ▲</p> <p style="text-align: center;">Tiefpunkt</p> <p style="text-align: center;">▲ ▼</p> <p style="text-align: center;">Hochpunkt</p> <p style="text-align: center;"> gepl. Baum</p> <p style="text-align: center;"> vorh. Baum</p> <p style="text-align: center;"> Baumfällung</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">3</td> <td style="width: 75%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Versickerungsbecken</td> <td>26.02.2015</td> <td>Richter Scheib</td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td>Änderung, Art, Umfang, Ursache</td> <td>Datum</td> <td>gez. gepr.</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>BRECHTELFELD & NAFE </p> <p>Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH Beratende Ingenieure VBI und DWA, DVP am Wilmannsring 40 10711 Köpenick/Weißensee Telefon: 03376 / 2964 - 0 Telefax: 03376 / 2964 - 11 email: buero-ang@brechtelfeld-nafe.de internet: www.brechtelfeld-nafe.de</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;">bearbeitet</td> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 20%;">Zeichen</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet</td> <td>Feb. 2015</td> <td>Scheib</td> </tr> <tr> <td>geprüft:</td> <td>Feb. 2015</td> <td>Richter</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px; text-align: center;"> <p>Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanz</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Gewerbepark Vehlefanz Tiefbautechnische Erschließung</td> <td style="width: 30%;">Entwurfsplanung</td> </tr> <tr> <td>Lageplan Entwässerung</td> <td>Unterlage: 3 Bl. Nr.: 2 M.: 1 : 1.000</td> </tr> </table> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;"> Auftraggeber: BBF Real Estate GmbH Co. 4. KG Am Studio 20 a 12489 Berlin Tel.-Nr.: 030 / 6779879-0 Fax-Nr.: 030 / 6779879-29 </td> <td style="width: 40%;"> genehmigt: </td> </tr> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Q:\2012\12-1983 BBF Erschl. Vehlefanz\3_CAD\12-1983 Vehlefanz.dwg</p>	3				2				1	Versickerungsbecken	26.02.2015	Richter Scheib	Index	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Datum	gez. gepr.	bearbeitet	Datum	Zeichen	gezeichnet	Feb. 2015	Scheib	geprüft:	Feb. 2015	Richter	Gewerbepark Vehlefanz Tiefbautechnische Erschließung	Entwurfsplanung	Lageplan Entwässerung	Unterlage: 3 Bl. Nr.: 2 M.: 1 : 1.000	Auftraggeber: BBF Real Estate GmbH Co. 4. KG Am Studio 20 a 12489 Berlin Tel.-Nr.: 030 / 6779879-0 Fax-Nr.: 030 / 6779879-29	genehmigt:
3																																	
2																																	
1	Versickerungsbecken	26.02.2015	Richter Scheib																														
Index	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Datum	gez. gepr.																														
bearbeitet	Datum	Zeichen																															
gezeichnet	Feb. 2015	Scheib																															
geprüft:	Feb. 2015	Richter																															
Gewerbepark Vehlefanz Tiefbautechnische Erschließung	Entwurfsplanung																																
Lageplan Entwässerung	Unterlage: 3 Bl. Nr.: 2 M.: 1 : 1.000																																
Auftraggeber: BBF Real Estate GmbH Co. 4. KG Am Studio 20 a 12489 Berlin Tel.-Nr.: 030 / 6779879-0 Fax-Nr.: 030 / 6779879-29	genehmigt:																																

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 12.02.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„**2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtliche Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Änderungen hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung bedürfen der gesonderten Beantragung bei der unteren Wasserbehörde.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der weiteren Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

6.5 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**.

6.6 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 10 Gehminuten Entfernung vom Gewerbepark Vehlefan befindet sich die Regionalbus-Haltestelle Karlsruhe. Von hier aus verkehrt die Regionalbuslinie 814 in die Richtungen Hennigsdorf und über Vehlefan und Schwante nach Kremmen. Von Hennigsdorf aus verkehren weitere Regionalbuslinien sowie Anschlussmöglichkeiten an die Regionalbahn und Berliner S-Bahn. Auch Vehlefan und Schwante verfügen über Haltepunkte der Regionalbahn.

7 Begründung der geplanten Änderungen des Bauungsplanes

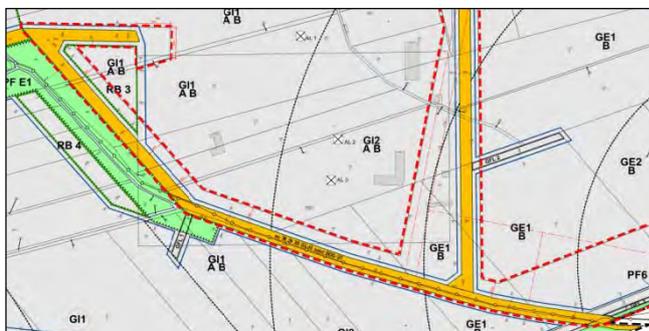
7.1 Änderung von Straßenverkehrsflächen

7.1.1 Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges

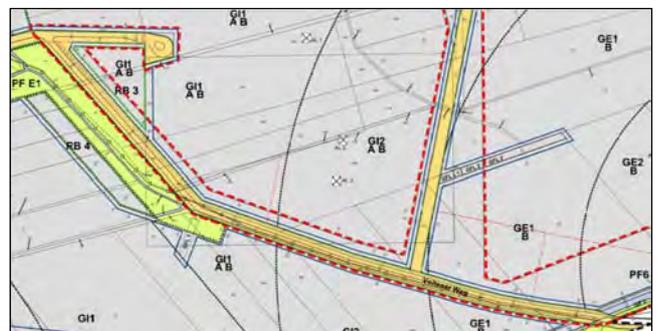
Zur Anpassung des Bebauungsplanes an die zwischenzeitlich erstellte und wasserrechtlich genehmigte Entwässerungsplanung im Änderungsbereich (siehe unter 6.4.2) macht sich die Änderung der Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges erforderlich.

Die Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges wird im Rahmen der hier vorliegenden Änderung im Änderungsbereich soweit verbreitert, dass die Regenentwässerungsmulden Bestandteil der Straßenverkehrsfläche werden. Hierdurch ergibt sich im Änderungsbereich eine **Breite der festzusetzenden Straßenverkehrsflächen von 19,5m** an Stelle der bisher festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche von **15m**.

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (bisherige Festsetzungen)



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (geplante Änderung)



Auszug Planzeichenerklärung

<p>Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB</p> <p> Gewerbegebiete §8 BauNVO</p> <p>GE1 bis GE5 Bezeichnung der Teilflächen</p> <p> Industriegebiete §9 BauNVO</p> <p>GI1 bis GI2 Bezeichnung der Teilflächen</p> <p>A B Bezeichnung der Teilflächen, für die im Rahmen der 3. Änderung 42 / 2011 ergänzende textliche Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Verkehrsflächen §9(1) Nr. 11. BauGB</p> <p> Straßenverkehrsfläche</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Grünflächen §9(1) Nr. 15 BauGB</p> <p> öffentliche Grünfläche</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) Nr.20, 25. BauGB</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20 BauGB)</p> <p>RB1 bis RB4, M1 Bezeichnung der Maßnahme</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1) Nr. 25a BauGB</p> <p> 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</p> <p>PF 1 bis PF 13 Bezeichnung der Maßnahme</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO</p> <p> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB</p> <p>GFL 1 GFL 2 GFL 2.1 Teilflächen</p> <p> Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB</p> <p>GF 3 Teilflächen</p>
---	---

Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges erfolgt in nordöstlicher Richtung zu Lasten der hier angrenzenden Gewerbegebietsfläche. Die nächstgelegenen Baugrenzen verschieben sich entsprechend (siehe hierzu auch unter 7.3)

7.1.2 Verschiebung der langen Stichstraße

Die in ihrer Lage zu verändernde Straßenverkehrsfläche grenzte früher auf der Westseite an einen Erdwall, der das frühere sowjetische Militärgelände umschloss und ging deshalb spitzwinklig von der Haupteinfahrstraße des Gewerbeparks (Veltener Weg) ab. Der Erdwall und die Militärliegenschaften wurden bereits beraumt. Die geplante Führung der Straße soll nun die Herstellung rechteckiger Bauparzellen und damit eine effektive Nutzung und Erschließung der neu zu bildenden Parzellen ermöglichen.

Die Abgrenzung der anschließenden Gewerbegebietsflächen und die Lage der nächstgelegenen Baugrenzen verschieben sich entsprechend (siehe hierzu auch unter 7.3).

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 wird entsprechend verlängert, sodass der Anschluss an die Straßenverkehrsfläche erhalten bleibt.

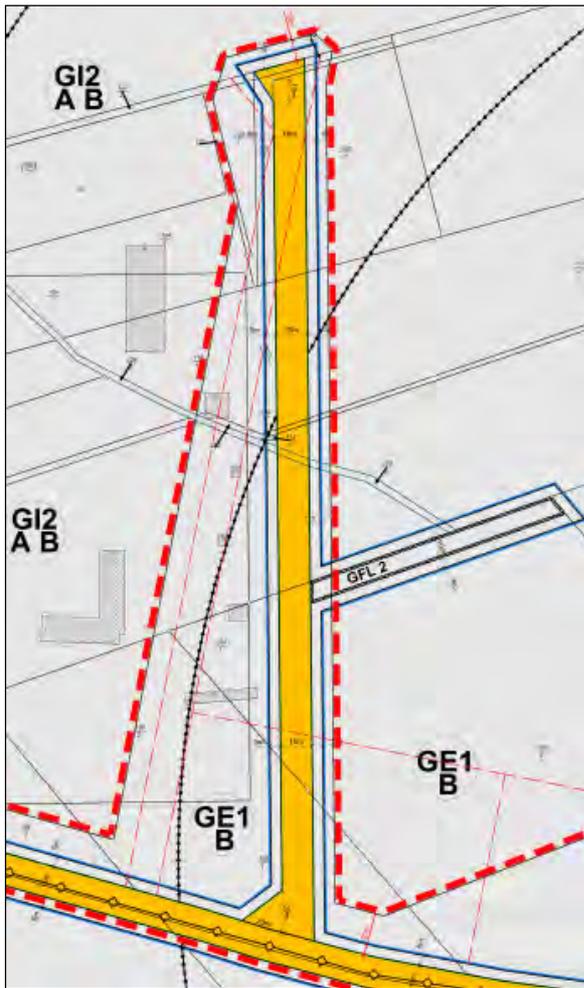
Für die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung, die im Rahmen der vorliegenden Änderung unverändert bleibt:

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

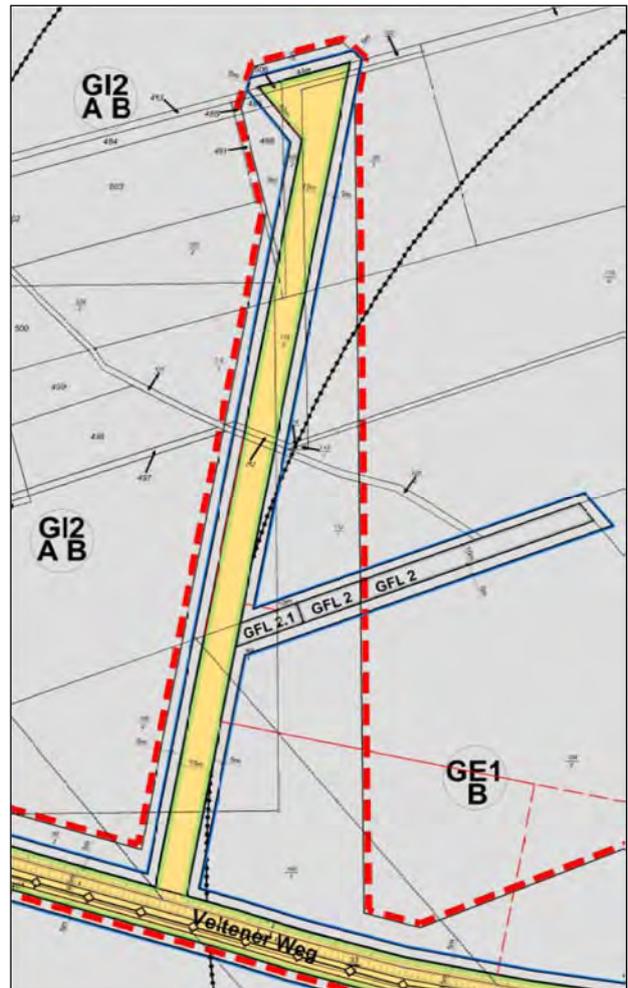
Das Flurstück 115/1 Flur 6 Gemarkung Vehlefan wird nun nicht mehr durch die geplante Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen. Es wird als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Da das Flurstück 115/1 nicht direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, wird zur Sicherung der Erschließung dieses Flurstücks im Rahmen der hier vorliegenden Änderung auf der westlichen Teilfläche des bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 nun ein GFL 2.1 (auf 10m Länge direkt anliegend an Flurstück 115/1) wie folgt festgesetzt:

GFL2.1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 106 und 115/1, Flur 6 Gemarkung Vehlefan (Stand Liegenschaftskarte 31.01.2019) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (bisherige Festsetzungen)



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (geplante Änderung)



Auszug Planzeichenerklärung

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.

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO

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

GFL 1 GFL 2 GFL 2.1 Teilflächen

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

GF 3 Teilflächen

Umgrenzung des Plangebiets der 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Vehlefanzt"

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„1. Belange des Fachdienstes Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise

Hinsichtlich der erforderlichen Anpassung der Breite der Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges zur Aufnahme der Regenentwässerungsmulden sowie hinsichtlich der Verschiebung der Straßenverkehrsfläche der "langen Stichstraße" in östliche Richtung bestehen bauplanungsrechtlich keine Bedenken.

Durch die Verschiebung der langen Stichstraße wird die Verlängerung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 in östliche Richtung erforderlich (Begründungstext S. 23; Pkt. 7.1.2 "Verschiebung der langen Strichstraße"). Zur Erforderlichkeit der Verlängerung des GFL-Rechtes wird ausschließlich die Erschließung des Flurstückes 115/1 der Flur 6 angeführt. Laut aktueller Liegenschaftskarte sind durch die Verschiebung der langen Stichstraße auch die Flurstücke 104/2 und 113/2 erschließungstechnisch betroffen. Aussagen hierzu fehlen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.“

Berücksichtigung: Das Flurstück 115/1 der Flur 6 Gemarkung Vehlefan befindet sich als einziges Flurstück im betreffenden Änderungsbereich in fremdem Eigentum eines Dritten. Deshalb wird die separate Erschließbarkeit dieses Flurstücks über eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Alle weiteren Flurstücke im betreffenden Änderungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur Vorbereitung der Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke durch den Vorhabenträger erfolgt auf dessen Flächen die Bildung neuer Flurstücke, die jeweils durch die Straßenverkehrsflächen gemäß Bebauungsplan erschlossen sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„1. Belange des Fachbereichs Finanzen und Liegenschaften

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise

Hinsichtlich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unter Punkt 2.3.1 in den textlichen Festsetzungen erschließt sich die Ergänzung zu GFL 2.1 „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ nicht. In der Planzeichnung sind die Flurstücke 115/1 (neu) und 106 (alt) der Flur 6 nur marginal im Grenzbereich von der vorgesehenen Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte betroffen. Das Flurstück 104/2 ist hingegen direkt betroffen, wurde aber in den textlichen Festsetzungen nicht erwähnt. Es ist zu prüfen, ob hierfür Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises erforderlich sind.“

Berücksichtigung: Das Flurstück 104/2 Flur 6 Gemarkung Vehlefan (Stand Liegenschaftskarte 31.01.2019) grenzt im Süden auf einer Straßenfrontlänge von fast 90m direkt an den Veltener Weg. Die zusätzliche Sicherung der Erschließung dieses Flurstücks über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist demnach nicht erforderlich. Derzeit erfolgt die Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet. In diesem Zusammenhang ist auch die Sicherung der Erschließung für alle neu zu bildenden Baugrundstücke zu beachten.

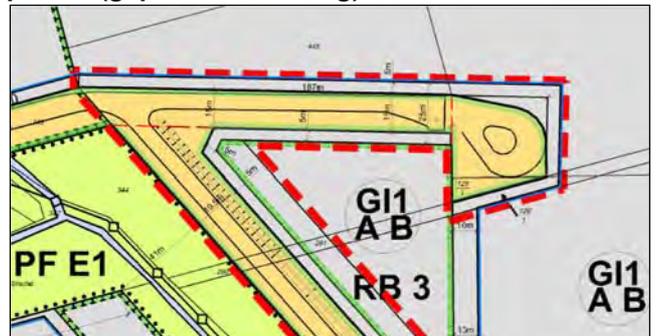
7.1.3 Die Vergrößerung der Verkehrsfläche der kurzen Stichstraße zur Schaffung einer Wendemöglichkeit für LKW

Zur besseren Erschließbarkeit der Gewerbeflächen soll der bisher in gerader Verlängerung des Veltener Weges oberhalb des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens RB3 geplante Erschließungsstich um eine öffentliche Verkehrsfläche zur Herstellung einer Wendeanlage für LKW erweitert werden. Die Wendeanlage ermöglicht das Wenden für einen Lkw in einem Zug.

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (bisherige Festsetzungen)



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (geplante Änderung)



Auszug Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB
 - Industriegebiete §9 BauNVO
- G11 bis G12 Bezeichnung der Teilflächen
- A B** Bezeichnung der Teilflächen, für die im Rahmen der 3. Änderung 42 / 2011 ergänzende textliche Festsetzungen getroffen werden.
- 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
- Grünflächen §9(1) Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche

- 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 des Plangebiets der 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Vehlefan"

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„**3. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO), unberührt.

Es ist frühzeitig Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.“

Berücksichtigung: Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer, die eine Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze im Zusammenhang mit der Realisierung oder Änderung von Bauvorhaben regelt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„**3. Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Allgemein

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es zur 5. Planänderung keine Bedenken.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„**2. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung**

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Verkehr

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO), unberührt.

Es ist frühzeitig Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.“

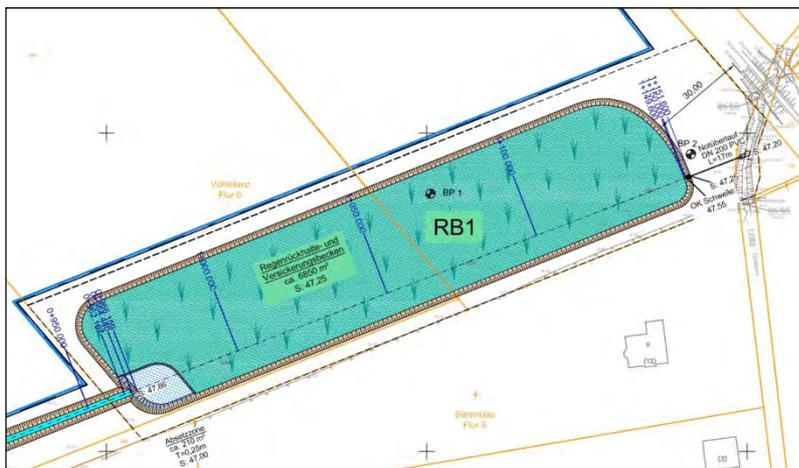
Berücksichtigung:

Die Herstellung der erforderlichen Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.

7.2 Änderungen von Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung

7.2.1 Änderung der Regenwasserretentionsfläche RB 1

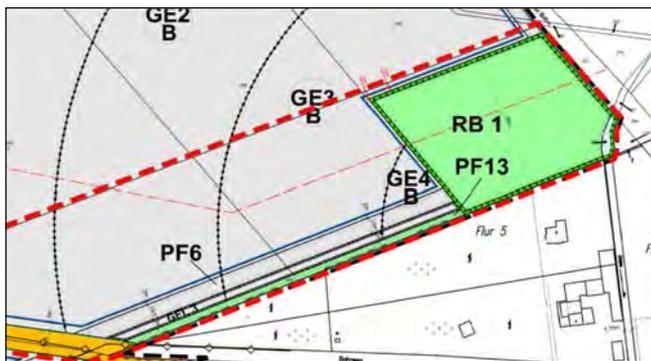
Im Rahmen der Herstellung der Haupterschließungsstraße des Gewerbeparkes macht sich die Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers sowie die Zuführung des Niederschlagswassers zu einer ausreichend dimensionierten Retentionsfläche erforderlich. Hierfür ist im Rahmen der hier vorliegenden Änderung auch eine geänderte Dimensionierung des schon bisher geplanten Regenwasserrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes erforderlich.



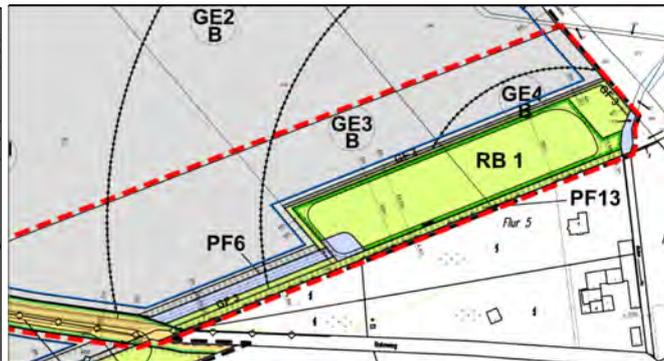
Für die zu ändernden Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen liegt bereits eine **wasserrechtliche Genehmigung** vor (wasserrechtliche Erlaubnis: Reg.-Nr.: AbR-Ve-543/2015; AZ der unteren Wasserbehörde: 23.2-36-Ve150640-543/2015), siehe unter 6.4.2.

Darstellung des Regenrückhaltebeckens RB1 in den Antragsunterlagen der wasserrechtlichen Genehmigung

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (bisherige Festsetzungen)



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (geplante Änderung)



Auszug Planzeichenerklärung

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

Gewerbegebiete §8 BauNVO

Bezeichnung der Teilflächen

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

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

Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO

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

GFL 1 GFL 2 GFL 2.1 Teilflächen

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

GF 3 Teilflächen

Umgrenzung des Plangebiets der 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Vehlefan"

In den Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung ist **das Regenrückhaltebecken RB1** mit einem Abstand des Versickerungsbeckens von 30m zur Gleisanlage der benachbarten Bahnlinie der Kremmener Bahn geplant. Das Becken selbst ist mit einer langgestreckten Form entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Zum Elsgraben (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085) ist in der wasserrechtlichen Genehmigung ein Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens RB1 geplant.

Die Form und Lage des Regenrückhaltebeckens RB1 wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung in den Bebauungsplan übernommen.

Ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan wird die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens RB1 als öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Lediglich die geplante Absetzzone im Zuflussbereich des Regenwasserrückhaltebeckens RB1 ist im Rahmen der Änderung als Wasserfläche geplant.

Die **Pflanzbindungsfläche PF13** (überlagernde Festsetzung auf öffentlicher Grünfläche) entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird im Rahmen der vorliegenden Änderung südlich des Regenrückhaltebeckens RB1 bis zum Elsgraben verlängert. Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes sind hier teilweise bereits Gehölze vorhanden. Ein Eingriff in diesen Gehölzbestand ist nicht geplant. Die Fläche bietet ausreichend Platz für die Ergänzung weiterer Gehölze.

Für die Fläche des **Regenrückhaltebeckens RB1** und die **Pflanzbindungsfläche PF13** trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung, die unverändert bleibt:

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.

(...)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen

(...)

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

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen

(...)

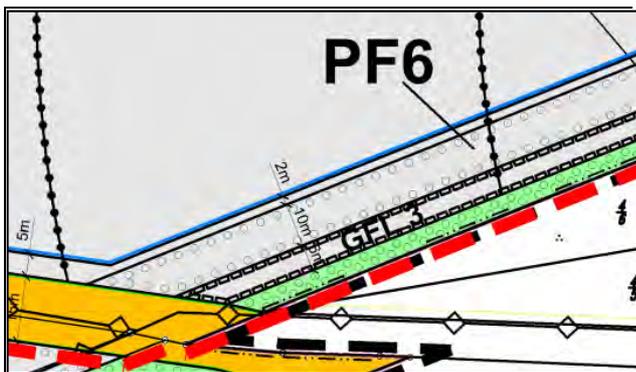
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder **Pf13** je angefangene 321m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder **Pf13** je angefangene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

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

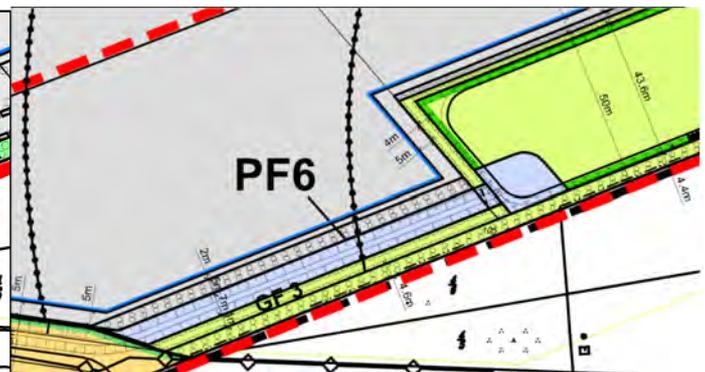
Zu den Auswirkungen der vorliegenden Planänderung auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft siehe unter U.12.)

7.2.2 Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Zuflusses zur Regenwasserretentionsfläche RB1

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (bisherige Festsetzungen)



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (geplante Änderung)



Auszug Planzeichenerklärung

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

Gewerbegebiete §8 BauNVO

Bezeichnung der Teilflächen

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

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

Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO

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

GFL 1 GFL 2 GFL 2.1 Teilflächen

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

GF 3 Teilflächen

Umgrenzung des Plangebiets der 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Vehlefan"

An Stelle der nach bisherigem Bebauungsplan vorgesehenen Zuleitung des Niederschlagswassers zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Regenrückhaltebecken RB1 innerhalb einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nun gemäß vorliegender wasserrechtlicher Genehmigung die Herstellung eines offenen Grabens vorgesehen. Dieser Graben wird Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der

Grabenböschungen als Wasserfläche festgesetzt. Aus den Planunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung ergibt sich hierfür eine Breite von 7m.

Südlich der Wasserfläche des Grabens wird das Geh- und Fahrrecht GF3 in 4m Breite festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Grabens und des Regenrückhaltebeckens RB1 zu gewährleisten.

Bisher hatte der Bebauungsplan hier die **Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL3** mit folgender textlichen Festsetzung festgesetzt:

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

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“**, teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.05.2019 mit:

„Belange unseres Verbandes werden durch das Regenrückhaltebeckens RB 1 berührt.

Prinzipiell berücksichtigt die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens auch die Erreichbarkeit des Grabens L 088006 (früher L 085) zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten.

In diesem Sinne erfolgte auch eine Abstimmung mit unserem Verband im Zuge der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel.

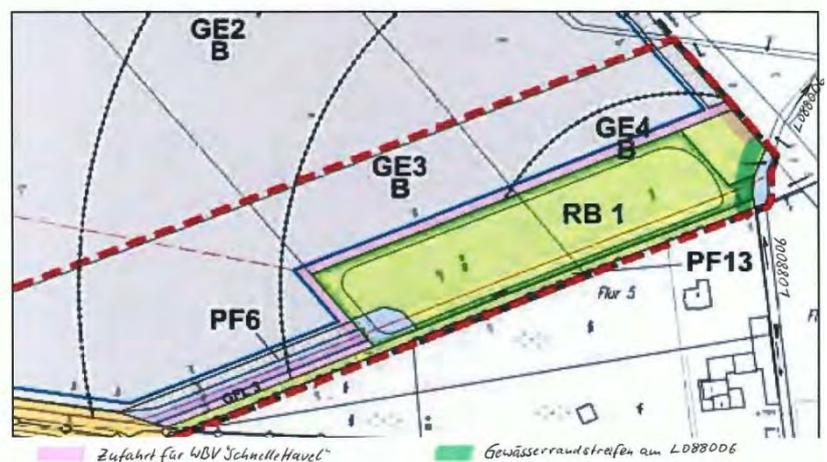
Eine entsprechende Plandarstellung ist in der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes enthalten.

Die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens RB 1 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer gesichert. Dieses Recht muss auch auf unseren Verband ausgedehnt werden.

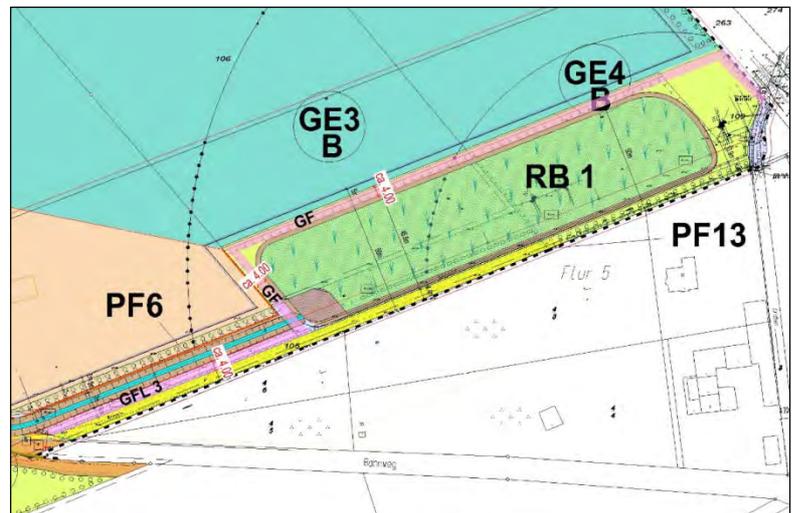
Um jedoch den Graben nordöstlich des Regenwasserrückhaltebeckens RB 1 erreichen zu können, ist für unseren Verband das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weiter zu fassen.

Auf dem beiliegenden Planauszug habe ich den erforderlichen Fahrstreifen entlang des Regenwasserrückhaltebeckens bis zum Graben L 088006 farblich markiert.“

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (geplante Änderung)



Berücksichtigung: Zur Berücksichtigung der Belange des WBV erfolgte eine direkte Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und dem WBV. Im Ergebnis ist die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes wie folgt geplant:



Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte hierzu mit eMail vom 11.07.2019 mit:

„den vorliegenden Lösungsvorschlag zur Herstellung der Zuwegung zum Graben L 088006 bestätige ich Ihnen sehr gern. Zur Querung des Regenwassergrabens ist noch die Herstellung einer Überfahrt, befahrbare Breite 4 m, erforderlich. Diese sollte in den Planungsunterlagen dargestellt werden. Das entsprechende Geh- und Fahrrecht für die dargestellte Trasse zu Gunsten unseres Verbandes ist entsprechend zu sichern.“

Berücksichtigung:

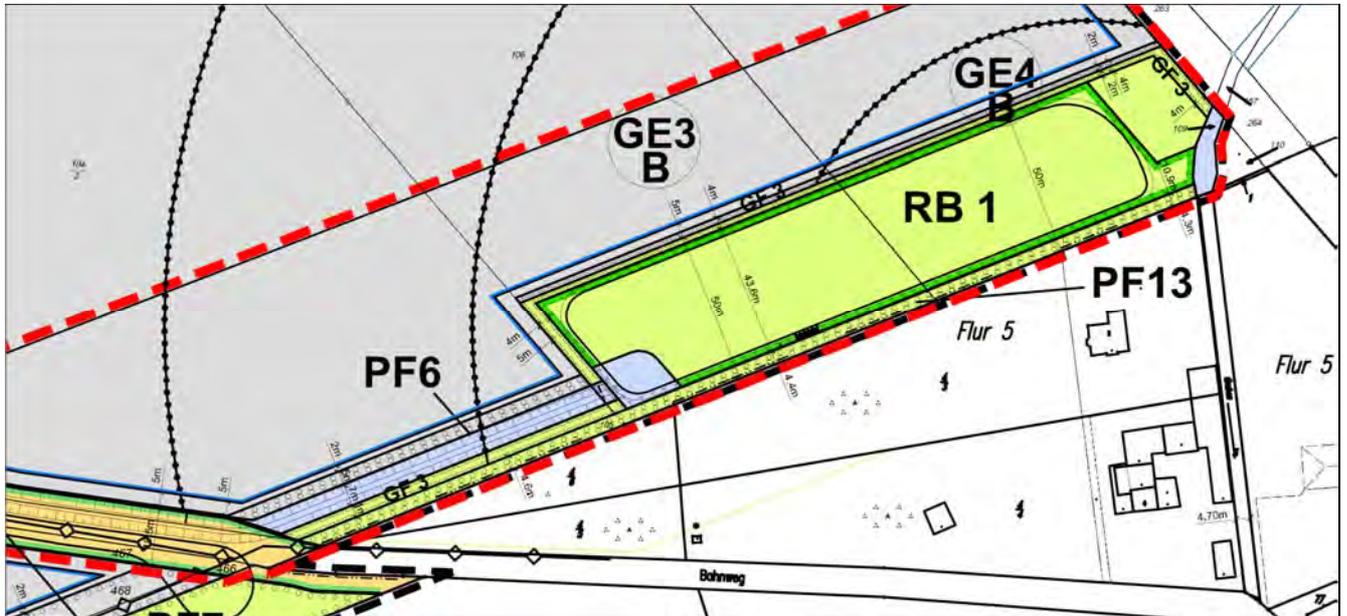
Das bisherige GFL3 wird in der textlichen Festsetzung wie folgt geändert:

GF3 - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer und des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“. Für die Zwecke der Gewässerpflege- und Unterhaltung ist eine überfahrbare Grabenquerung herzustellen.

Da im betreffenden Bereich nur ein Erfordernis für ein Geh- und Fahrrecht, nicht jedoch für ein Leitungsrecht besteht, wurde die Festsetzung GF§ auf das Geh- und Fahrrecht beschränkt.

An der Südgrenze des Plangebietes befindet sich entlang der Zuführung zur Regenwasser-Retentionsfläche die **Pflanzbindungsfläche PF13** (überlagernde Festsetzung auf öffentlicher Grünfläche) die im Zuge der vorliegenden Planänderung bis zum Ende der Regenwasser-Retentionsfläche verlängert wird.

Die Breite der **Pflanzbindungsfläche PF6** (überlagernde Festsetzung auf Gewerbegebietsfläche) verringert sich wegen des Einfügens der Wasserfläche des geplanten Grabens von bisher 10 auf neu 5m.



Darstellung im Entwurf des Bebauungsplanes 09-2019

Für die **Pflanzbindungsflächen PF6** und **PF13** trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung, die unverändert bleibt:

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

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 409 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister; **sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Baum oder Heister je 25m² bepflanzt ist und**
- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch; **sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m² bepflanzt ist und**
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder **Pf13** je angefangene 380m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder **Pf13** je angefangene 28 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und
- (...)

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen

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

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

Zu den Auswirkungen der vorliegenden Planänderung auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft siehe unter U.12.)

7.2.3 Anpassung der textlichen Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung

Der Bebauungsplan trifft für die Niederschlagsentwässerung bisher folgende Festsetzung:

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

Regenwasserbiotope RB1 und RB2

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

Regenwasserretentionsflächen auf Baugrundstücken

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

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

Im Rahmen der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung (siehe unter 6.4.2) ist geplant, das Niederschlagswasser im Wesentlichen über die belebte Bodenzone zu versickern. Deshalb ist ein Koaleszenzabscheider nicht erforderlich.

Da über die Erfordernisse des technischen Ausbaus der Niederschlagsentwässerungsanlagen im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage entsprechender Fachunterlagen entschieden wird, entfällt der Satz:

Zur Vermeidung von Verunreinigungen sind die Regenwasserretentionsflächen mit Koaleszenzabscheider auszustatten.

in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes.

Im Übrigen bleiben die textlichen Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan unverändert erhalten.

7.3 Anpassung der Abgrenzungen der Baugebietsflächen und der Baugrenzen

Im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen der Straßenverkehrsflächen und der Flächen für die Niederschlagsentwässerung erfolgt auch eine Anpassung der angrenzenden gewerblichen Bauflächen einschließlich der betroffenen Baugrenzen. Hierbei bleiben die Art der baulichen Nutzung sowie die Abstände der Baugrenzen zu den Straßengrenzen unverändert.

8 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	0	0	0
Gewerbegebiet	27,3	3,75	3,87	+0,12
Industriegebiet	51,55	2,62	1,82	-0,80
Zwischensumme Baugebietsflächen gesamt	81,85	6,37	5,69	-0,68
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4,45	2,16	2,64	+0,48
öffentliche Grünfläche	10,1	1,07	1,10	+0,03
Wasser	0,2	0,02	0,14	+0,12
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als selbständige Festsetzung	0	0	0,05	+0,05
	96,6	9,62	9,62	
Plangebiet gesamt	96,6	9,62	9,62	

9. Durchführung der Planung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages durch einen privaten Vorhabenträger.

10. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf kommunale und private Belange

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an die **wasserrechtliche Genehmigung** (wasserrechtliche Erlaubnis: Reg.-Nr.: AbR-Ve-543/2015; AZ der unteren Wasserbehörde: 23.2-36-Ve150640-543/2015), siehe unter 6.4.2.

Hiermit werden weitere planungsrechtliche Voraussetzungen für die fortschreitende Umsetzung der Planung geschaffen.

Die Zugänglichkeit der durch den Wasser- und Bodenverband zu unterhaltenden Gewässer und Anlagen wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Flächen für Geh- und Fahrrechte gesichert.

Durch die Verbreiterung und Verschiebung der geplanten Straßenverkehrsflächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen angrenzender Baugrundstücke, da bauliche Nutzungen auf den betreffenden Grundstücken noch nicht vorhanden sind und die betreffenden Grundstücke wegen der bisher fehlenden Erschließung auch nicht baulich nutzbar waren.

Beim Zuschnitt der geplanten gewerblichen Baugrundstücke werden die geänderten Flächenverhältnisse gemäß der vorliegenden Änderung durch den Vorhabenträger bereits berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Eigentum Dritter wird im Rahmen der Planänderung weiterhin gewährleistet.

11. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Gem. § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die bisher hierfür vorliegenden Erkenntnisse werden nachfolgend in den bisher verfügbaren Umweltinformationen dargelegt.

A Fachbeitrag Artenschutz

A1. Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

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).

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

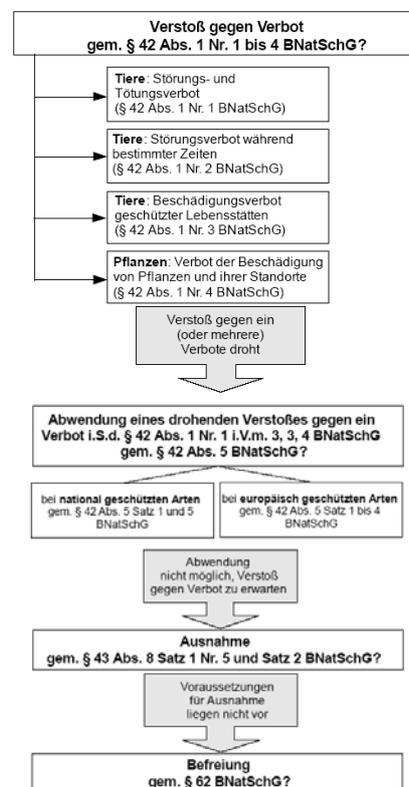
Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt in Anlehnung an die **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 § (44) Abs. 1 BNatSchG** sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.“

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § (44) Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung** folgende Übersicht gegeben:

(Anmerkung: In der Fassung des BNatSchG 2010 wurde die Bezeichnung der §§ teilweise geändert. Die genannten Inhalte blieben jedoch unverändert. Die vorstehend zitierten Auszüge aus der Arbeitshilfe beziehen sich auf die Rechtsbezüge der früheren Fassung des BNatSchG.)



Zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene des Bebauungsplanes heißt es in der Arbeitshilfe:

*Die Gemeinde muss daher in eigener Zuständigkeit – nachdem sie die artenschutzrechtlichen Verbote geprüft hat und zu dem Schluss gekommen ist, dass **der Verstoß gegen ein Verbot nach § (44) Abs. 1 BNatSchG droht** – prüfen,*

*a) ob bei **nur national geschützten Arten** das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird (...),*

oder

*b) ob bei **europäisch geschützten Arten** ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § (44) Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (...),*

wenn dies nicht der Fall ist,

c) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann (...),

oder, wenn dies nicht der Fall ist,

d) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann (...).

A 2. Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

A 2.1 Habitate innerhalb des Plangebietes

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotoptypen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und -bewertung im Plangebiet. Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
03100	vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (durch Oberbodenabtrag) - 2019 laufender Baubetrieb	- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - bodenbrütende Vogelarten
033201	Spontanvegetation auf Sekundärstandorten Gräser-dominiert, gehölzfrei	- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat verschiedener Vogelarten und Fledermäuse (Insektenfresser, Samenfresser) - bodenbrütende Vogelarten
033201	aufgeschütteter Erdwall - Gehölze beseitigt, ruderaler Aufwuchs	- Bruthabitat in sandigen Böschungen brütender Vogelarten - Nahrungshabitat verschiedener Vogelarten und Fledermäuse (Insektenfresser, Samenfresser) - besonnte Bereiche mit Refugien: Ggf. Reptilien (Blindschleiche / Zauneidechse) - Im Laubhumus: ggf. Blindschleiche - bodenbrütende Vogelarten
09140	Ackerbrache, durch Baufahrzeuge verdichtet, 2019 vegetationsfrei, 2018 Mais	- eingeschränkt als Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - bodenbrütende Vogelarten
12610	befestigte Fläche Straße, Asphalt	- besonnte Bereiche mit Refugien: Ggf. Reptilien (Blindschleiche / Zauneidechse)
12610	befestigte Fläche Straße im Bau (geplant Asphalt)	- keine

A 2.2 Bedeutung des Untersuchungsraumes einschließlich der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Da das Plangebiet nur einen begrenzten Bereich umfasst, in dem derzeit bereits Erschließungsarbeiten erfolgen und der deshalb allein keine sinnfällige Betrachtung in Bezug auf den Artenschutz ermöglicht, erfolgt eine Einbeziehung der Umgebung des Plangebietes der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes in die Untersuchungen zum Artenschutz.

Bei Mitbetrachtung der Umgebung des Plangebietes der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Potenziale für mögliche Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsraum:

Brutvögel

- Für bodenbrütende Vogelarten kommen als Bruthabitat die Ackerrandflächen und die Randflächen der teils erhaltenen Erdwälle im Plangebiet in Betracht.
- Nischenbrüter finden im Untersuchungsraum keine geeigneten Niststätten, da alle Gebäude der ehem. Sowjetischen Radarstation abgerissen wurden und Beton- und Mauerbruch zerkleinert und wiederverwendet wurden.
- Die Gehölze am Südostrand (außerhalb des Plangebiets) bieten voraussichtlich freibrütenden Vogelarten geeignete Habitate. Falls geeignete Höhlungen vorhanden sind, können hier auch höhlenbrütende Vogelarten Fortpflanzungsstätten haben. Ein Eingriff in den dortigen Gehölzbestand ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht geplant.

Reptilien

Vorkommen der Zauneidechse werden im Nahbereich der Bahnlinie am Ostrand des Plangebietes und im Nahbereich des hier vorhandenen Elsgrabens (L 085) vermutet. Hier könnte sich auch ein geeigneter Lebensraum anderer Reptilienarten wie Blindschleiche oder Ringelnatter befinden.

Erfassungsschwerpunkt für Reptilien war auch der Bereich der Reste des ehemaligen Erdwalls, der die sowjetische Radaranlage umgab, da dieser Wall aus grabfähigem Sand besteht.

Amphibien

Der Elsgraben (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085), welcher das Plangebiet am Südostrand begrenzt, ist grundsätzlich für Amphibien geeignet. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die gehölzreichen Flächen um das Autohaus Jackisch und die dort vorhandenen Senken und temporär Wasser führenden Landwirtschaftsflächen mit der stromab liegenden Feldflur um Bärenklau und Vehlefan. Untersucht wurde die Funktion als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die für Fledermäuse geeignete Rückzugs- oder Regenerationsräume beherbergen könnten. Gehölzbestand ist im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Lediglich an der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich Gehölzbestand. Falls hier geeignete Höhlungen vorhanden sind, könnten auch Rückzugsräume oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorhanden sein.

Biber, Fischotter

Der das Plangebiet am Südosten tangierende Elsgraben ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurden bei den Begehungen des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die grundwassernahen Gehölz- und Landwirtschaftsflächen um Autohaus Jackisch mit dem Grabensystem des Elsgrabens, des Hörstegrabens und dem Mühlensee in Schwante / Vehlefan. Untersucht wurde die Funktion des Elsgrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

A 3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

A 3.0 Vorbemerkungen

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter A 2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes.

Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten / Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die angewandten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den Erfassungsprotokollen im Fachbeitrag Artenschutz.

- Brutvögel,
- Reptilien,
- Amphibien,
- Fledermäuse,
- Biber, Fischotter

A 3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

A 3.1.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs- / Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu verhören (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)
- vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln

A 3.1.2 Angewandte Erfassungsmethoden

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß der unten aufgeführten Erfassungsprotokolle durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit werden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde der Baumbestand am Rande des Plangebietes bereits vor dem Laubaustrieb nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden und auf als Niststandort geeignete Hohlräume abgesucht.

Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas

Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62

Folgende Arten wurden mit Klangattrappen* verhört:

- keine

* „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

Als Nachweis eines Brutreviers wird die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise werden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

A 3.1.3 Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet und somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen ermöglicht werden. Dabei ist zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen miterfasst werden.

A3.2 Erfassungsmethodik Reptilien

Allgemeines zum Vorkommen der Zauneidechse:

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

Allgemeines zum Vorkommen der Ringelnatter

Die Ringelnatter (*Natrix natrix*) benötigt neben o.g. ungestörten Sonnenplätzen in Nähe der Nahrungshabitate verrottendes organisches Material in Ufernähe, um darin Eier ablegen zu können und durch die Verrottungswärme ausbrüten zu lassen.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze, vorwiegend auch entlang von Gehölzsäumen sowie Bereichen mit Versteckmöglichkeiten, in die sich die Tiere schnell zurückziehen können und deshalb in deren Nähe zum Sonnen aufhalten.
3. Wenden von Steinen und Totholz zur Feststellung der Anwesenheit von Reptilien

A3.3 Erfassungsmethodik Amphibien

Der Elsgraben (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085), welcher das Plangebiet am Südostrand begrenzt, ist grundsätzlich für Amphibien geeignet. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die gehölzreichen Flächen um das Autohaus Jackisch und die dort vorhandenen Senken und temporär Wasser führenden Landwirtschaftsflächen mit der stromab liegenden Feldflur um Bärenklau und Vehlefan. Untersucht wurde die Funktion als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen, Totholz, etc. (unter diesen halten sich oft Amphibien - insbesondere Kröten - auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Amphibienlebensräume: Zur Ermittlung des Wandergeschehens wurde zum Zeitpunkt der Frühjahres-Amphibienwanderung der Randbereich des Grabens und der Südteil des Plangebietes während der Abenddämmerung unter Zuhilfenahme starker Leuchten auf das Vorhandensein wandernder Amphibien abgesehen.

Nordwestlich des Änderungsbereiches wurde im Rahmen des hier bereits erfolgten Straßenausbaus des Veltener Weges ein Amphibientunnel hergestellt, der die Regenwasserretentionsfläche RB 4 westlich des Änderungsbereiches mit der Ackerfläche nördlich des Gewerbegebietes verbinden soll.

Im Rahmen der Begehungen wurde auch regelmäßig überprüft, ob hier Amphibienbewegungen festzustellen sind.

A 3.4 Erfassungsmethodik Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die für Fledermäuse geeignete Rückzugs- oder Regenerationsräume beherbergen könnten. Gehölzbestand ist im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Lediglich an der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich Gehölzbestand. Falls hier geeignete Höhlungen vorhanden sind, könnten auch Rückzugsräume oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorhanden sein.

Mit Hilfe der abendlichen Kartierung werden möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst. Diese Form der Kartierung ermöglicht das Auffinden von Tieren beim Schwärmen am Quartier, unmittelbar nach dem Ausflug.

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse werden gemäß den Erfassungsprotokollen im Plangebiet Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden ausschließlich bei warmer Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Die Begehungen zur Erfassung von Fledermausaktivitäten erfolgten fortlaufend parallel zur Erarbeitung der Bauleitplanung.

A 3.5 Biber, Fischotter

Der das Plangebiet am Südosten tangierende Elsgraben ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurden bei den Begehungen des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die grundwassernahen Gehölz- und Landwirtschaftsflächen um Autohaus Jackisch mit dem Grabensystem des Elsgrabens, des Hörsteggrabens und dem Mühlensee in Schwante / Vehlefan. Untersucht wurde die Funktion des Elsgrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Nachweis durch Fraßspuren, Kotplätze, Rutschen u.ä.

A3.6 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Neben der gezielten Erfassung o.g. Zielarten (A3.1 bis A3.4) galten die Begehungen auch immer der Erfassung anderer geschützter Arten (Insekten, Mollusken, Flora).

A 4 Erfassungen geschützter Arten

A 4.1 Erfassungsprotokolle 2019

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurden im Jahr 2019 Erfassungen geschützter Arten im Plangebiet durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A3.

Die Erfassungsprotokolle hierzu und die Darstellung des Erfassungsergebnisses werden nachfolgend dargestellt.

Erfassungen geschützter Arten im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Vehlefan

Erfassungsprotokoll A-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
03.03.2019	18.15-19.15	Wolkig, Regenneigung Sonnenuntergang 8°C windig aus SW	- Zeit für Amphibienwanderung im westlich angrenzenden Biotop: keine Beobachtung neu ausgehobene RW-Gräben: wasserführend, aber keine Amphibien Absuche Altnester von Offenbrütern in an das Plangebiet angrenzenden Gehölzen: - Altnest Ringeltaube im westlich angrenzenden Biotop - Altnest Elster und Ringeltaube im südöstlich angrenzenden Flurgehölz

Erfassungsprotokoll B-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
13.03.2019	14.00-15.00	Wolkig-bedeckt Wind aus W 8°C Baustellenbetrieb Recycling+Straßenborde	- Müllablagerung am Ende kurzer Stich - keine Tierbeobachtungen an diesem Tag

Erfassungsprotokoll C-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
18.03.2019	19.30-20.00	Sonnenuntergang 5°C Wind aus W Feuerwehrrübung am kurzen Stich	Absuche mit Taschenlampe Amphibienwanderung: ohne Funde

Erfassungsprotokoll D-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
20.03.2019	12.15-13.45	heiter-sonnig Mittag 9°C	Absuche Gehölze am SO-Rand auf Höhlungen und Altnester - Amseln hier revieranzeigend - Kohlmeise revieranzeigend bei Wohnhaus Jackisch - Altnester Elster und Ringeltaube im südöstlich angrenzenden Flurgehölz

Erfassungsprotokoll E-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.03.2019	12.46-14.00	bedeckt, starker Wind aus NW 6°C Regen in Schauern	- genutzter Fuchsbau im Erdwall südwestlich Plangebiet (Wallkrone) - Amsel und Kohlmeise revieranzeigend westlich des Plangebietes (Biotop)

Erfassungsprotokoll F-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.04.2019	7.30-8.45	Morgen -2°C Klar-sonnig-kalt	Feldlerche aufsteigend nördlich Plangebiet-östlich kurzer Stich Am SO-Rand: - Zilpzal revieranzeigend am SO-Rand nahe Eisgraben: - Sperling , Kohlmeise , Nebelkrähe , Star revieranzeigend am Gehölzrand südöstlich Plangebiet - Goldammer revieranzeigend südlich Plangebiet (Straßenknick Veltener Weg) an großer Weide am Damm

Erfassungsprotokoll G-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.04.2019	06.30-07.30	Morgen Bewölkt, 2°C	Absuche alte Holzhaufen – ohne Fund - Goldammer revieranzeigend auf Weide am Damm südlich Plangebiet - Fasan am ehem. Veltener Weg (Biotop westl. Plangebiet) - 1 Paar Bluthänflinge am NW-Rand Plangebiet – Nahrungssuche am Boden



Bluthänflinge in der Nähe des Amphibientunnels



Fasan am westlich angrenzenden Biotop

Erfassungsprotokoll H-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.04.2019	14.00-15.00	klar sonnig, 15°C mäßiger Wind aus O - laufender Oberbodenabtrag im geplanten RW-Rückhaltebecken Ost	- Absuche Zauneidechse am Bahndamm: ohne Funde - Absuche Amphibien am Elsgraben: ohne Funde - Fuchs am Bahndamm - Rehe am Biotop westlich Plangebiet flüchtend nach West - genutzter Fuchsbau am östlichen Erdwall - Südseite

Erfassungsprotokoll J-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.05.2019	14.45-15.45	Sonnig-heiter Wind aus Nord	- Kolkrabe auf Ackerbrache südlich - Nahrungssuche - Absuche Amphibien Reptilien am Biotop westlich – ohne Funde - Buchfink revieranzeigend am Flurgehölz SO

Erfassungsprotokoll K-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.05.2019	20.30-21.30	12°C wolzig Sonnenuntergang	- Veltener Weg wurde asphaltiert - 2 Rehe am Erdwall Süd - 2 Hasen auf Ackerbrache Ost - 2 genutzte Fuchsbau am Erdwall - Graumammer nördlich des kurzen Stiches revieranzeigend - Nachtigall und Amsel revieranzeigend am im Bau befindlichen Retentionsbecken südöstlich des Plangebietes

Erfassungsprotokoll L-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.5.2019	5.00-5.30	7°C Nebel	Gehölzrand Südost: - 2x Zilpzalp revieranzeigend - Amsel revieranzeigend - Kohlmeise auf Nahrungssuche - Nachtigall revieranzeigend In der Kurve am südlich angrenzenden Damm: - Goldammer revieranzeigend In der benachbarten Feuchtbiotopfläche westlich des Plangebietes: - Kohlmeise Sichtnachweis, - Nachtigall revieranzeigend, - Buchfink revieranzeigend

Erfassungsprotokoll M-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
21.05.2019	13.45-14.30	23°C heiter-wolzig schwül	Schwerpunkt Absuche Reptilien – keine Funde Absuche semiaquatische Säuger: keine Fraßspuren von Bibern, kein Wasser im Elsgraben Am Gehölzrand südöstlich des Plangebietes: Zilpzalp , revieranzeigend Buchfink , revieranzeigend Nachtigall , revieranzeigend Stare im Trupp - Nahrungssuche Südlich des Plangebiets vor Autobahn: - Feldlerche revieranzeigend Am Feuchtbiotop westlich des Plangebietes: Nachtigall (am Nordrand) revieranzeigend

Erfassungsprotokoll N-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.05.2019	12.15-13.00	20°C heiter	Schwerpunkt-Absuche Zauneidechse: ohne Fund An Gehölzrand südöstlich: - Kohlmeise , Sichtnachweis - Gartengrasmücke revieranzeigend, - Zilpzalp revieranzeigend Am Feuchtbiotop westlich des Plangebietes: - Nachtigall , revieranzeigend - Zilpzalp , revieranzeigend Goldammer , (am Südrand) Sichtnachweis Südlich des Plangebietes vor Autobahn: Feldlerche , revieranzeigend

Erfassungsprotokoll O-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.06.2019	11.30-12.30	31°C klar	Absuche Zauneidechse: ohne Fund Am Gehölzrand im SO: Mönchsgrasmücke , Kohlmeise , Ringeltaube , Nebelkrähe , jeweils revieranzeigend

Erfassungsprotokoll P-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.06.2019	12.00-12.30	26°C schwülwarm	Absuche Zauneidechse: keine Funde Am Gehölzrand südöstlich des Plangebietes: Zilpzalp , Kohlmeise , Amsel , Mönchsgrasmücke jeweils revieranzeigend - Nebelkrähe , Nahrungsgast

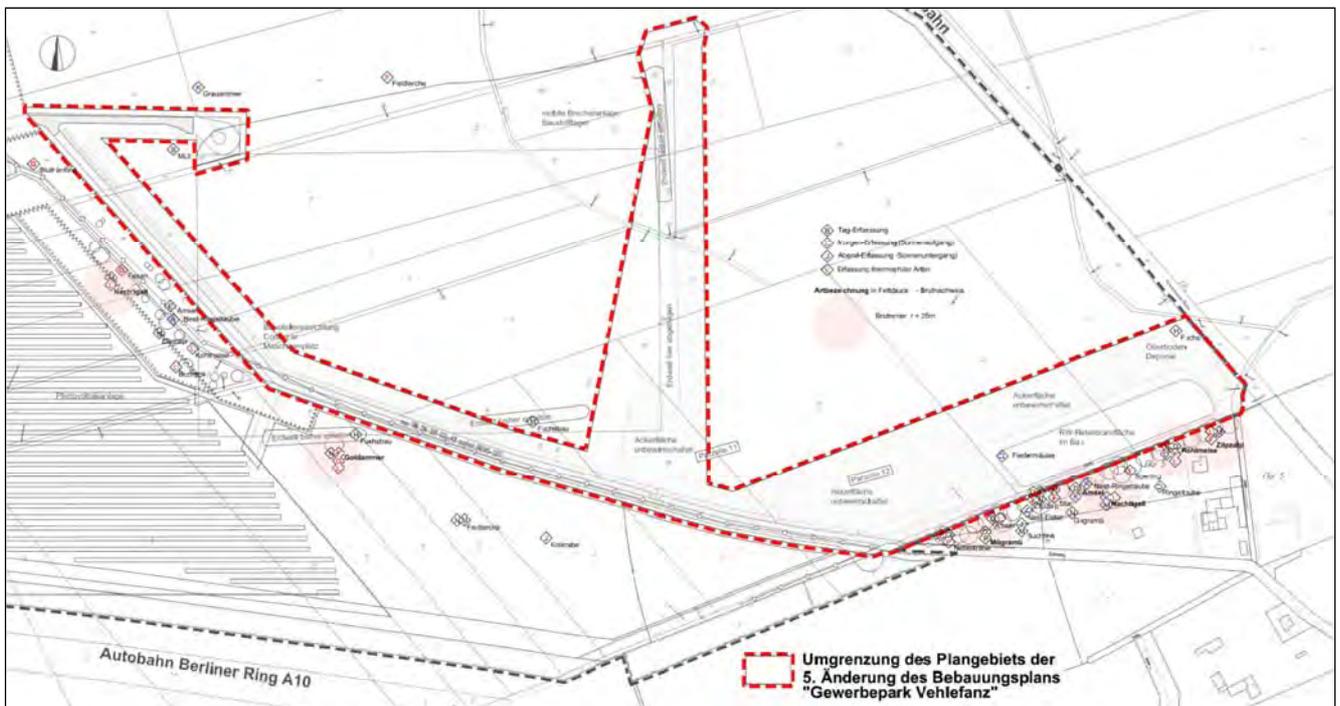
Erfassungsprotokoll Q-2019

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.08.2019	20.30-21.00	22°C warm windstill	Absuche Fledermäuse : vereinzelt auf Nahrungssuche am Südostrand des Plangebietes entlang des Gehölzrandes Im übrigen Plangebiet: keine Fledermäuse

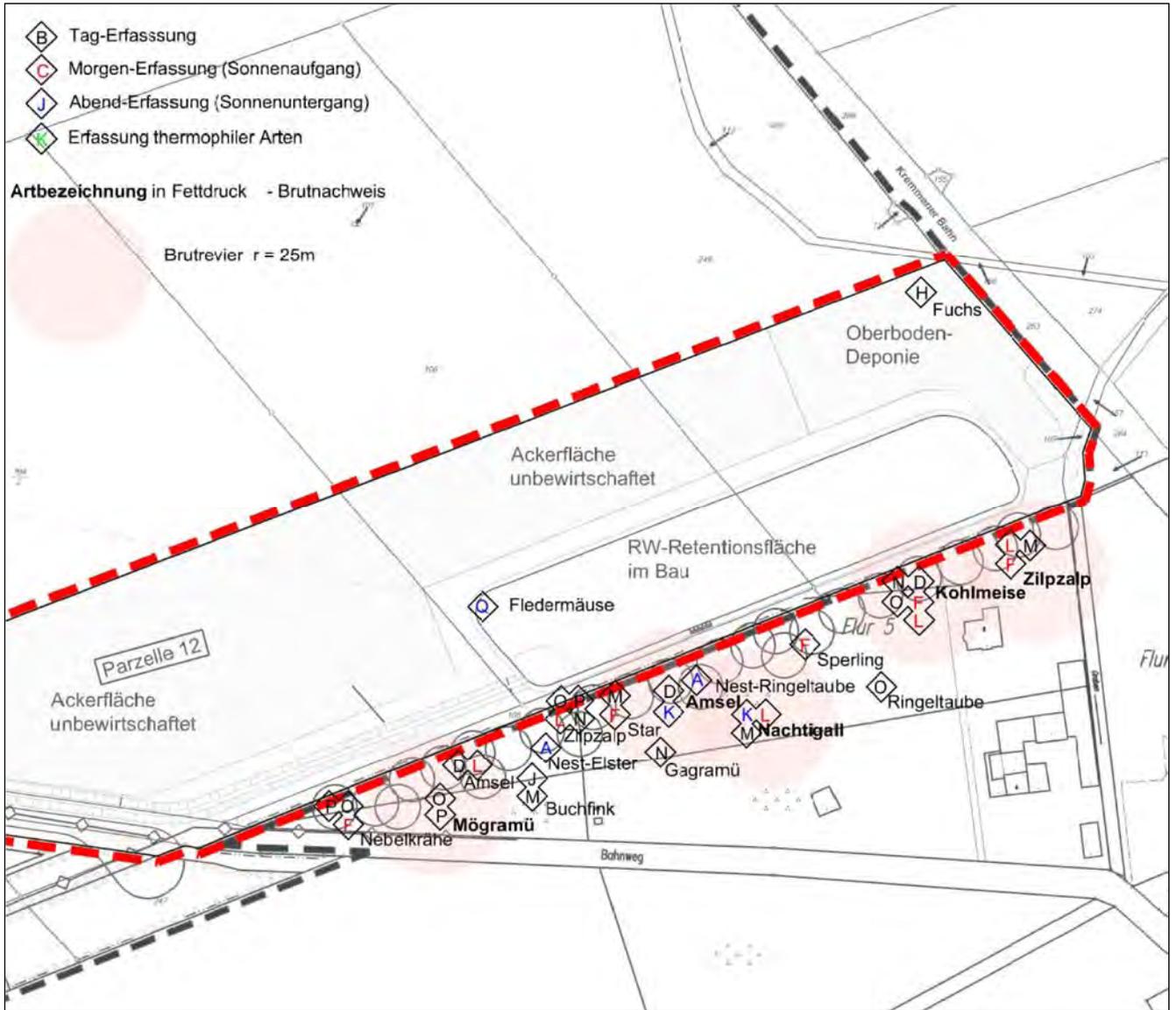
A 4.2. Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten

(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten)

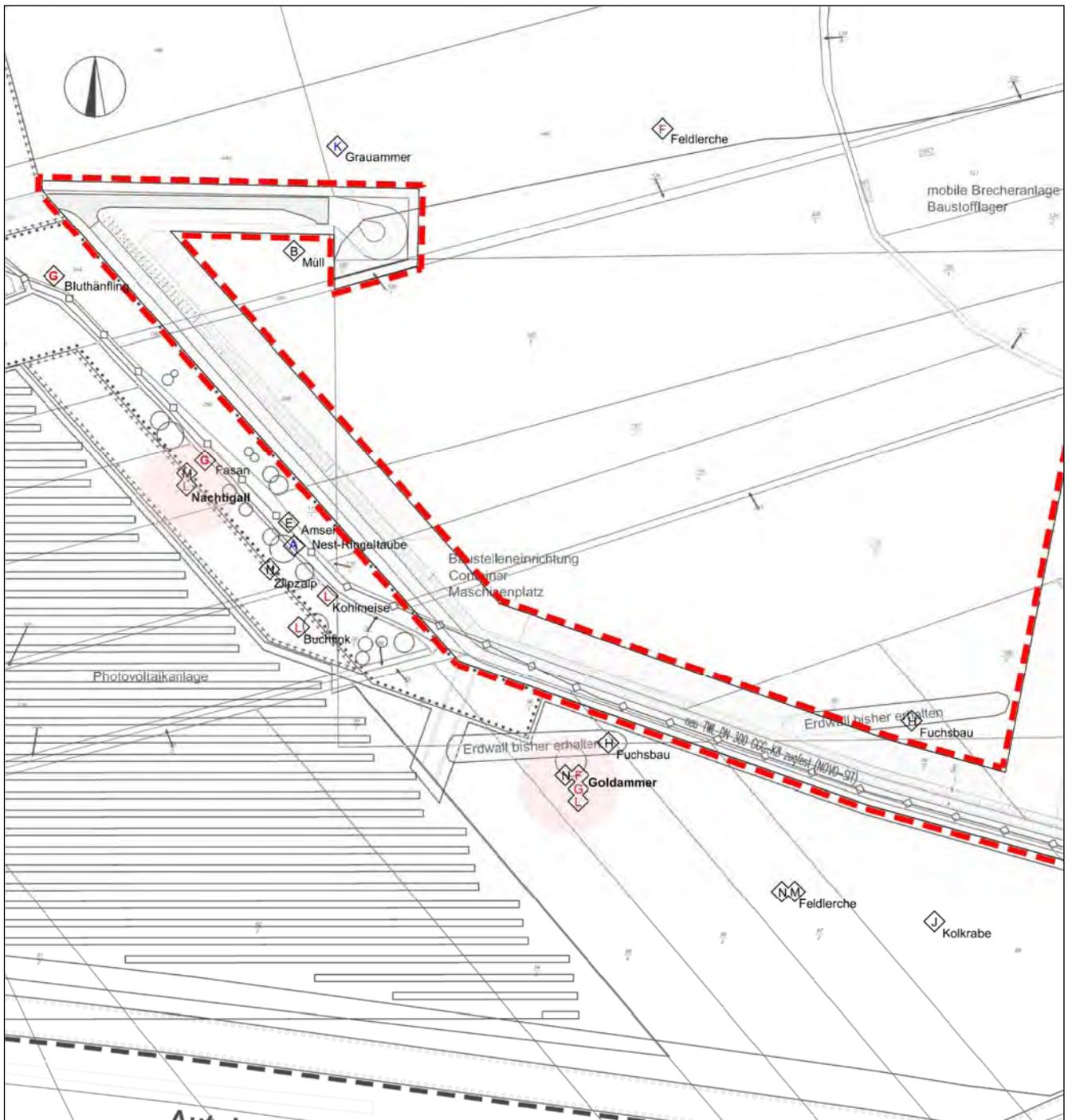
Übersicht Kartierung Artenschutz



Detail Kartierung Artenschutz Ostteil des Untersuchungsraums



Detail Kartierung Artenschutz Westteil des Untersuchungsraums



A 5. Avifauna

A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

Innerhalb der Untersuchungsgebiete wurden 13 Vogelarten erfasst, deren mögliche **Fortpflanzungsstätten und Brutreviere jedoch außerhalb des Plangebietes** zu erwarten sind.

<u>Freibrüter</u>		<u>Höhlenbrüter</u>	<u>Bodenbrüter</u>	<u>Nischenbrüter</u>
Zilpzalp		Star	Goldammer	Amsel
Buchfink		Kohlmeise	Feldlerche	
Bluthänfling		Sperling		
Amsel				
Ringeltaube				
Elster				
Nebelkrähe				
Kolkrabe				
Mönchsgrasmücke				
Gartengrasmücke				
Nachtigall				

Die geringe Arten- und Revierzahl ist insgesamt mit der geringen Biotopvielfalt und -qualität im Planbereich zu begründen.

Zur Bewertung, auch im Vergleich mit anderen Untersuchungsgebieten, ist die Gesamtartenzahl nicht geeignet, da sie ausschließlich von den vorhandenen Lebensräumen, deren Ausstattung mit Landschaftselementen, deren Größe und Verzahnung mit anderen Lebensräumen und vielfältigen anthropogenen Einflussfaktoren abhängt.

Es wurden ausschließlich Ubiquisten, also weit verbreitete und keine speziellen Ansprüche an den Lebensraum stellenden Vogelarten nachgewiesen. Das Artenspektrum entspricht denen gehölzreicherer Lebensräume, wie Siedlungsgebieten mit großen Gärten, Parkanlagen und Friedhöfe. Die Arten wurden ausschließlich an den Rändern des Plangebietes festgestellt, die sich durch höhere Biotopvielfalt auszeichnen.

Im Plangebiet selbst, das sich durch Rohböden, Ackerbrache und nahezu vegetationsfreie einjährige Ruderalflächen auszeichnet, wurden **keine Reviere von Brutvögeln** festgestellt.

A 5.2 Bedeutung des Plangebietes für die Avifauna

Im Plangebiet selbst wurden keine Reviere oder Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln festgestellt.

Die festgestellten Vogelarten, die **Fortpflanzungsstätten in der Umgebung des Plangebietes** haben, sind besonders geschützt nach BNatSchG und Arten der Vogelschutzrichtlinie 2009/147 [VSR] Anhang Art. 1.

Es handelt sich um Arten, die im Land Brandenburg häufig sind nicht in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft sind.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes hat eine **geringe Bedeutung für die Avifauna**.

A 5.3 Artenschutzprüfung Avifauna

Da im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes **keine Reviere oder Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln** festgestellt wurden, ergeben sich **keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln auf Grund der hier vorliegenden Planung.

Außerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, am Rande des Plangebietes, nisten in geringer Revierzahl europäisch geschützte Vogelarten. Es handelt sich zum einen um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG. Zum anderen wurden in den natürlichen Baumhöhlen südöstlich des Plangebietes und westlich des Plangebietes Arten, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind, festgestellt.

Die betreffenden Fortpflanzungsstätten werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Ein Erfordernis zur Beseitigung dieser Fortpflanzungsstätten ergibt sich auch aus der Umsetzung des übrigen Bebauungsplanes nicht. Auch die gegenwärtig erfolgende Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Fortpflanzungsstätten.

Auch in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten in der **Umgebung des Plangebietes** ergeben sich **keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln auf Grund der hier vorliegenden Planung.

A 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

Da sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln auf Grund der vorliegenden Planung ergeben haben, besteht kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der **Umsetzung der vorliegenden Planung** sind als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht im hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes in erheblichem **Umfang Gehölzpflanzungen herzustellen**, die nach entsprechender Entwicklungszeit **zukünftig geeignet Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten** bieten werden. Die sich hier zukünftig ansiedelnden Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu insbesondere im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. 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; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

A 6. Erfassungsergebnisse Reptilien, Erfordernis von Maßnahmen

Lebensräume

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä.. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar.

Die Ringelnatter (*Natrix natrix*) benötigt neben o.g. ungestörten Sonnenplätzen in Nähe der Nahrungshabitate verrottendes organisches Material in Ufernähe, um darin Eier ablegen zu können und durch die Verrottungswärme ausbrüten zu lassen.

Ergebnisse

Lebensräume, die für die Zauneidechse geeignet wären, insbesondere leicht grabfähige Rohbodenstandorte, sind im Untersuchungsgebiet lediglich im Bereich der ehemaligen Erdwälle vorgefunden worden. Entlang des Bahndamms der Kremmener Bahn finden sich in der dortigen Schotterböschung Refugial- und möglicherweise Hibernationsorte für Zauneidechsen.

Lebensräume, die für die Regeneration der Ringelnatter geeignet wären, wurden nicht vorgefunden. Der i.d.R. durchgängig Wasser führende Graben am Südostrand des Plangebietes stellt zumindest ein potenzielles Nahrungshabitat für die Ringelnatter dar. Im Juli 2019 war der Elsgraben jedoch nahezu trocken gefallen.

Reptilien wurden bei den Erfassungen im Plangebiet **nicht festgestellt**.

Es bestehen **keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** in Bezug auf den Schutz von **Reptilien** auf Grund der hier vorliegenden Planung.

Aus diesem Grund besteht **kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen**.

A 7. Erfassungsergebnisse Amphibien, Erfordernis von Maßnahmen

Lebensräume

Amphibien sind in ihrer Lebensweise zumindest temporär an geeignete Regenerationsgewässer gebunden. Da an das Vorhabengebiet ein potentiell amphibien-geeignetes Gewässer angrenzt (Feuchtbiotop im Westen und Elsgraben im Südosten) und auch in der näheren Umgebung kleinere und größere Standgewässer und Feuchtgebiete zu finden sind, war bei den faunistischen Untersuchungen ein besonderes Augenmerk auf die Artengruppe Amphibien zu legen.

Der Graben L 085 im Südosten des Plangebietes stellt einen Biotopverbund zu den Feuchtgebieten im Laufe des Elsgrabens, der Hörste und des Mühlenseegebietes Vehlefan her.

Der Elsgraben ist jedoch jenseits der Kremmener Bahnlinie ein in die Agrarlandschaft eingeschnittenes technisch ausgebautes und wenig natürliches Entwässerungsbauwerk. Amphibienregenerationsgewässer sind in der Nähe des östlichen Teils des Plangebietes nicht zu finden. Das Gewässer ist damit nur sehr eingeschränkt als Amphibienwanderkorridor geeignet.

Im Westen grenzt ein temporäres Kleingewässer inmitten des Gewerbegebietes an das Plangebiet der 5. B-Planänderung. Hier musste mit Amphibien und Amphibienwanderung gerechnet werden. Im Frühjahr 2019 wurden jedoch im Plangebiet keine Amphibien festgestellt. Die nach dem Trockenjahr 2018 nur geringen Wasserstand aufweisenden temporären Kleingewässer am Westrand des Plangebietes trockneten zudem bereits im Mai 2019 aus.

Ergebnisse

Die Ergebnisse der gezielt auf die Frühjahrswanderung der Amphibien ausgerichteten Begehungen in den Monaten März bis Mai 2019 lassen darauf schließen, dass das Plangebiet für Amphibien nicht von Bedeutung ist. Auch die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen Juni bis August 2019 zeigten, dass das Plangebiet für die Wanderung oder als Lebensraum von Amphibien nicht von Bedeutung ist. Es wurden **keine Amphibien oder deren Entwicklungsformen festgestellt**.

Es bestehen **keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** in Bezug auf den Schutz von Amphibien auf Grund der hier vorliegenden Planung.

Aus diesem Grund besteht **kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen**.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

Eingriffsregelung

Durch die Planänderung reduziert sich die vorhabenbedingte Bodenversiegelung um 0,44 ha. Daraus resultiert eine Verringerung der Zahl der zur Kompensation zu pflanzenden Gehölze. Diese Anpassung erscheint plausibel. Weitere Festsetzungen zur Kompensation und zur Größe der Grünflächen bleiben gemäß der Ausführungen des Planvorentwurfs von der Planänderung unberührt. Durch die Planungsänderung entsteht daher nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

Empfehlenswert wäre im Zusammenhang mit der Anlage der Retentionsbecken die Ableitung geeigneter Amphibienleiteinrichtungen.

Die Empfehlung wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Das geplante Regenwasserretentionsbecken wird in östlicher Richtung eine Biotopverbindung zum Elsgraben haben, die für eventuell zukünftig hier vorhandene Amphibien nutzbar wäre. Die Querung der nahezu ebenerdigen Bahnstrecke (außerhalb des Plangebietes) stellt hierbei kein wesentliches Hindernis dar.

In westlicher Richtung könnte der geplante Entwässerungsgraben, der in die Entwässerungsmulde entlang des Veltener Weges übergeht, ebenfalls der Wanderung von Amphibien dienen. Die ebenerdige Grabenüberfahrt für den Wasser- und Bodenverband stellt hier ebenfalls kein unüberwindliches Hindernis dar.

Wegen der in das Gelände eingeschnittenen Lage hätten die geplanten Entwässerungsanlagen (Regenwasserretentionsbecken, Graben, Mulde entlang des Veltener Weges) eine Leitfunktion für die Wanderung von Amphibien, falls sich diese hier ansiedeln. Bei den Begehungen im Jahr 2019 wurden im Planbereich jedoch keine Amphibien festgestellt.

Aus den vorstehend genannten Gründen würde sich im vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes keine Verbesserung für Amphibien durch die zusätzliche Herstellung von Amphibienleiteinrichtungen ergeben. Deshalb sind diese in der Planung nicht vorgesehen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„5. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Naturschutz

Die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Hinweise aus der vorangegangenen Stellungnahme, werden durch die Planung angemessen berücksichtigt.“

A 8 Erfassungsergebnisse Fledermäuse, Erfordernis von Maßnahmen

Lebensräume

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Die Teillebensräume umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die – ebenfalls saisonal wechselnden – Quartiere. Die Frequentierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Ergebnisse der Erfassungen (Fledermäuse)

Im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind **keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse** vorhanden, da das Plangebiet un bebaut ist und keinen Baumbestand aufweist, in dem entsprechende Höhlungen vorhanden sein könnten.

Da im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes **keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse** festgestellt wurden, ergeben sich **keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen auf Grund der hier vorliegenden Planung.

Im Plangebiet wurde nur in geringem Umfang Flugaktivität von Fledermäusen festgestellt. Der Baumbestand **außerhalb des Plangebietes** im Südosten weist Bruchstellen und Höhlungen auf, die als Wochenstube oder Ruheplatz für Fledermäuse geeignet sein können.

Die **möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen außerhalb des Plangebietes** werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Ein Erfordernis zur Beseitigung dieser möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ergibt sich auch aus der Umsetzung des übrigen Bebauungsplanes nicht. Auch die gegenwärtig erfolgende Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.

Auch in Bezug auf die möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in der Umgebung des Plangebietes ergeben sich **keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen auf Grund der hier vorliegenden Planung.

Da sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln auf Grund der vorliegenden Planung ergeben haben, besteht **kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen**.

A 9 Erfassungsergebnisse Biber, Fischotter, Erfordernis von Maßnahmen

Lebensraum

Der an das Plangebiet am Südostrand begrenzende Elsgraben ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Untersucht wurde die Funktion des Elsgrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Das temporäre Feuchtbiotop westlich des Plangebietes ist verinselt und daher für Fischotter und Biber nicht von Bedeutung.

Ergebnisse

Im Zuge der Begehungen wurden keine Biber-Fraßspuren und keine Indizien für die Anwesenheit von Biber oder Fischotter festgestellt.

Es bestehen **keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** in Bezug auf den Schutz von **Biber und Fischotter** auf Grund der hier vorliegenden Planung.

Aus diesem Grund besteht **kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen.**

A 10 Erfassungsergebnisse weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2019 erfolgten keine Nachweise bzw. Hinweise für Vorkommen weiterer geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

A 11 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

Im Ergebnis der Erfassungen wurden keine Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgestellt.

Da sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse oder weitere geschützte Arten auf Grund der vorliegenden Planung ergeben haben, besteht kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der **Umsetzung der vorliegenden Planung** sind als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht im hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes in erheblichem **Umfang Gehölzpflanzungen herzustellen**, die nach entsprechender Entwicklungszeit **zukünftig geeignet Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten** bieten werden. Die sich hier zukünftig ansiedelnden Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu insbesondere im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. 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; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

Artenschutz

Die Biotopausstattung des Plangebietes legt grundsätzlich ein Vorkommen von Tieren der besonders und streng geschützten Arten nahe. Zur Erfassung solcher Arten wurden seit Jahresbeginn bereits 10 Begehungen durchgeführt. Die zugrundeliegende Methodik und die Ergebnisse der Begehungen werden in der dem Planvorentwurf beigefügten Umweltprüfung plausibel dargestellt. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Sollten während zukünftiger Begehungen Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten oder deren Lebensstätten gefunden werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abzuleiten. Grundsätzlich sind für den Verlust von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Gegebenenfalls notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen sind gesondert zu beantragen.

Die zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geplanten Maßnahmen sollten als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise wurden entsprechend beachtet. Während der weiteren Begehungen wurden im Plangebiet keine Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten oder deren Lebensstätten gefunden, sodass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände keine weiteren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abzuleiten waren.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„5. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Naturschutz

Die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Hinweise aus der vorangegangenen Stellungnahme, werden durch die Planung angemessen berücksichtigt.“

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht** ist gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** zu erarbeiten.

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

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB hat der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB folgende Bestandteile:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

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

2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

- a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
- b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem in folge
 - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
 - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
 - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
 - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
 - ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;*

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken;
die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. zusätzliche Angaben:

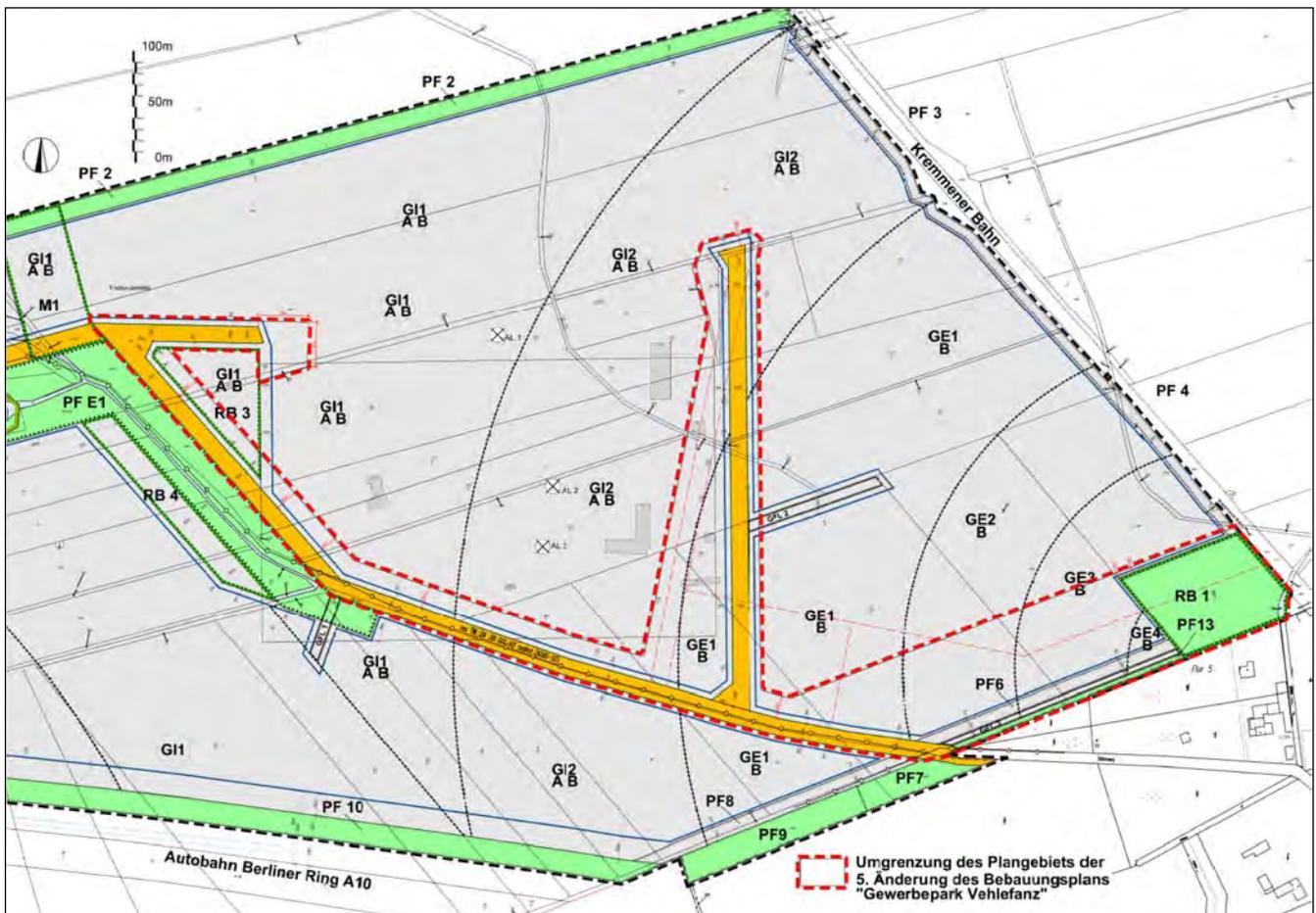
- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,*
- b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,*
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,*
- d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.*

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** wurde gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erarbeitet.

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 sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die vorliegende **5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“** bezieht sich auf die in nachfolgender Karte umgrenzten Teilflächen von Flurstücken in der Flur 6 der Gemarkung Vehlefanz mit einer Gesamtgröße von 9,62 ha. Der Änderungsbereich umfasst Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Regenwasserretention sowie anliegende Gewerbegebietsflächen.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ Stand 4. Änderung mit Umgrenzung des Plangebietes der 5. Änderung Nr. 66 /2019 der Gemeinde Oberkrämer

Planungsziele der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Verlagerung einer bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche
- Anpassung der Planung an das Ergebnis einer erteilten wasserrechtlichen Genehmigung zur Herstellung von RW-Sammelgräben und RW-Retentionsanlagen
- Verbreiterung der Verkehrsfläche des Veltener Weges zur Einbeziehung der Fläche für die Niederschlagsentwässerung (Mulde)
- Anpassung der Baugrenzen entsprechend den vorstehenden Änderungen
- Die Vergrößerung der Verkehrsfläche eines Erschließungsstichs zur Schaffung einer Wendeanlage für LKW

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

U1.b)1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

U1.b)1.1 Raumordnung und Landesplanung

U1.b)1.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

U1.b)1.1.2 Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 13.06.2019 zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.**

Erläuterungen:

Die vorgesehenen Änderungen sind landesplanerisch nicht relevant. Ziele der Raumordnung aus dem derzeit noch geltenden LEP B-B stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Regelungen des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegen wird, stehen dem Planentwurf auch zukünftig keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 02.04.2019 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg beschlossen und am 29.04.2019 ausgefertigt, Er tritt in beiden Ländern am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR vom 29.04.2019 kommt derzeit bei der Beurteilung von Planungsabsichten noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.
- Der sachliche Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Die Regionalversammlung der RPG Prignitz-Oberhavel hat den 2. Entwurf des Regionalplans am 21.11.2018 als Satzung beschlossen und ihn bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Genehmigung eingereicht.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten,
 - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen;
 - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);

- soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS); dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 11.02.2020 zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit:

**„Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“**

Erläuterungen:

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den EP B-B abgelöst. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Änderungen sind hier zulässig.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

• **Wir bitten,**

- Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen;
- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
- soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS); dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant, die wie folgt berücksichtigt werden:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu.

Der Geltungsbereich des vorliegend zu ändernden Bebauungsplanes liegt nach den Regelungen des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1 (siehe hierzu nachfolgend)

- **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

Grundsätze aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion liegen insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.
- (2) Zur bestmöglichen Nutzung der Chancen und Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln räumlich und sektoral konzentriert werden.
- (3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Grundsätze aus LEPro 2007 § 5 Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Grundsatz 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten und teilweise bereits realisierten Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß LEP HR. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Hauptstadtregion.

Damit entspricht der bisherige Bebauungsplan einschließlich der hier vorliegenden 5. Änderung **Grundsätze aus LEPro 2007 § 2 und § 5** sowie dem **Grundsatz 2.2 LEP HR**.

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Wegen der Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes in einem planungsrechtlich festgesetzten und teilweise bereits realisierten Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß

LEP HR entspricht die vorliegende Planung dem **Grundsatz aus § 5 Abs. 1, Abs. 2 und 3 LEPro 2007**, den **Grundsätzen 5.1 LEP HR**.

Die vorliegende Planung trägt nicht zur Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen bei und entspricht insofern auch **Ziel 5.4 LEP HR**.

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Freiraumflächen einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen in Anspruch genommen. Die insgesamt geplante Bodenversiegelung reduziert sich mit der vorliegenden Änderung um 0,44 ha. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR**.

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf den Freiraumverbund, sodass auch **Ziel 6.2 LEP HR** nicht entgegensteht.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen
 – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
 – eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Mit der Anpassung des Bebauungsplanes an die bereits bestehende wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung von Regenwasser-Sammelgräben und Regenwasser-Retentionsanlagen trägt die vorliegende Planänderung den Erfordernissen der Rückhaltung von Niederschlagswasser angemessene Rechnung.

Somit entspricht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung der Energieeinsparverordnung zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen. Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor. Dementsprechend stehen die **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.06.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 12.02.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.

Gegen die vorliegende 5. Planänderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden von der Planung nicht berührt.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“

U1.b)1.2 Regionalplanung

U1.b)1.2.1 Fachgesetze und Fachpläne

- 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)

(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)

- 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).

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie)

U1.b)1.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.01.2010 mit:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2019 (Posteingang: 09.01.2020) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66/2019 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan" ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 97 ha großen Fläche südöstlich der Ortslage Vehlefan als Industrie- und Gewerbegebiet zum Inhalt. Mit der 5. Änderung soll in einem ca. 9,6 ha großen Teilbereich insbesondere die verkehrliche Erschließung modifiziert werden. Zudem soll die Planung an erteilte wasserrechtliche Genehmigungen zur Herstellung von Sammelgräben und Retentionsanlagen angepasst werden. Zu diesem Zweck sollen auch die Baugrenzen geändert werden.*

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 03.06.2019). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.“

U1.b) 2. Kommunale Bauleitplanung

U1.b) 2.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

U1.b)2.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

Rechtliche Grundlagen

§8(2,3) Baugesetzbuch (BauGB)

"(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird."

§1(6) Baugesetzbuch (BauGB)

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... g) die Darstellungen von Landschaftsplänen ..."

Einschlägige Fachpläne und Verordnungen

- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

U1.b)2.1.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

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

U1.b) 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

U1.b)2.2.1 Fachgesetze und Fachpläne

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)

Einschlägige Fachpläne:

Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“

U1.b)2.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“** setzt im Änderungsbereich bisher Straßenverkehrsflächen, Gewerbe- und Industriegebietsflächen und Grünflächen fest.

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes an die aktuellen Erschließungserfordernisse sowie an das Ergebnis einer bereits erteilten wasserrechtlichen Genehmigung zur Herstellung von RW-Sammelgräben und RW-Retentionsanlagen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden von der Änderung nicht berührt. Auch die nach bisherigem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben im Rahmen der vorliegenden Änderung in Art und Umfang entsprechend dem verursachten Eingriff erhalten. Lage und Zuschnitt der Pflanzbindungsflächen werden im Änderungsbereich entsprechend angepasst.

U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U1.b) 3.1 Rechtliche Grundlagen

- §1(6) Baugesetzbuch (BauGB)

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,"

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
insbesondere

§ 23 Naturschutzgebiete, § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente, § 25 Biosphärenreservate, § 26 Landschaftsschutzgebiete, § 27 Naturparke, § 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“, § 32 Schutzgebiete, § 33 Allgemeine Schutzvorschriften, § 36 Pläne

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) – insbesondere:

§ 14 Gebietsbekanntmachung, Erhaltungsziele, Berichte (zu § 32 Absatz 1 und 4 BNatSchG)

§ 15 Schutz Europäischer Vogelschutzgebiete

U1.b) 3.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatschAG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**, eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie**.

Es liegt auch **nicht im Einwirkungsbereich** eines dieser Schutzgebiete.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet unterliegt keinem naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzstatus.“

U1.b) 4. Biotopschutz**U1.b) 4.1 Fachgesetze****- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Insbesondere

§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,

3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,

4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,

5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,

6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)

insbesondere

§ 18 Schutz bestimmter Biotope (zu § 30 BNatSchG)

(1) Die Verbote des § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten auch für Feuchtwiesen, Lesesteinhäufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

(2) Ergänzend zu § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

(3) Das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die in Absatz 1 und § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgeführten Biotope näher zu umschreiben und festzulegen, in welcher Ausprägung sie geschützt sind.

(4) Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort. Das Verzeichnis soll auf geeignete Weise, insbesondere über elektronische Medien, für jedermann einsehbar gemacht werden.

U1.b) 4.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Entsprechend der Biotoptypenkartierung unter U2.a) 4.1 sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„**2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand nicht zu erwarten.“

U1.b) 5 Artenschutz

U1.b)5.1 Fachgesetze

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Insbesondere § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) *Es ist 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).*

...

(5) *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

U1.b) 5.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Für die Belange des Artenschutzes wurde ein entsprechender Fachbeitrag erarbeitet, der unter **A** Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Im Ergebnis der Erfassungen wurden keine Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgestellt.

Da sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse oder weitere geschützte Arten auf Grund der vorliegenden Planung ergeben haben, besteht kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der **Umsetzung der vorliegenden Planung** sind als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht im hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes in erheblichem **Umfang Gehölzpflanzungen herzustellen**, die nach entsprechender Entwicklungszeit **zukünftig geeignete Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten** bieten werden. Die sich hier zukünftig ansiedelnden Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Bei Einhaltung gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz bestehen auch zukünftig keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegende Planung aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

U1.b) 6. Eingriff nach dem Naturschutzrecht**U1.b) 6.1 Fachgesetze****- Baugesetzbuch (BauGB)**

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

U1.b) 6.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**U1.b) 6.2.1 Änderung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft auf Grund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes**

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzlichen Eingriffe in Gehölze oder Biotope mittlerer oder hoher Wertigkeit.

Nachfolgend wird der geplante Eingriff in Boden, Natur und Landschaft an Hand der Änderung der geplanten Versiegelung des Bodens quantitativ ermittelt.

Eingriffsfläche	Änderung der Flächengröße (ha)	Versiegelungsanteil / Beeinträchtigung Boden	versiegelte Fläche (ha)
Baugebietsflächen Gewerbegebiet / Industriegebiet	- 0,69	GRZ 0,8 einschließlich Überschreitung für bauliche Anlagen nach §19(4) BauNVO	- 0,55
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL3) als selbständige Festsetzung	+0,04	80%	0,03
Straßenverkehrsfläche zusätzlicher Wendeplatz am kurzen Erschließungsstich	+0,14	0,085 ha Versiegelung gemäß Erschließungsplanung zuzüglich Grundstückszufahrt ca. 0,09 ha Versiegelung	0,09
Straßenverkehrsfläche Verschiebung langer Erschließungsstich	-0,01	80%	-0,01
Straßenverkehrsfläche Verbreiterung Veltener Weg um Fläche für Versickerungsmulde	+0,37	keine zusätzliche Versiegelung	0
Wasser (Graben)	+0,12	keine zusätzliche Versiegelung	0
gesamt			-0,44

Im Ergebnis der vorliegenden Planänderung **mindert sich der Eingriff in Natur und Landschaft durch eine Verringerung der geplanten Versiegelung des Bodens voraussichtlich um 0,44 ha.**

U1.b) 6.2.2 Änderung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Planänderung

Die vorliegende Planung hat folgende Auswirkungen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Ausgleichsfläche	Änderung des Flächen-größe (ha)	Ausgleichsmaßnahme	Auswirkung
Pf4 auf GE Pf6 auf GE	+0,03 -0,18	Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen - auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 409 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Baum oder Heister je 25m² bepflanzt ist und	Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf Baugrundstücken verringern sich mit der vorliegenden Änderung um insgesamt ca. 0,15 ha. Hieraus ergeben sich keine Auswirkungen auf den Umfang der zu leistenden Ausgleichspflanzungen im Verhältnis zum Eingriff, da diese gemäß fortbestehender textlicher Festsetzung auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen zu erfolgen haben, sobald die Flächen zum Anpflanzen vollständig bepflanzt sind. Die geplante Minderung der maximal zulässigen Versiegelung auf Baugebietsflächen um 0,55 ha durch Verkleinerung der Gewerbegebiete / Industriegebiete im Rahmen der vorliegenden Änderung hat zur Folge, dass auf den Baugrundstücken 13 Bäume oder Heister weniger als Ausgleich zu pflanzen sind.
Pf13 auf Grünfläche	0,04	Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen - innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und - innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch	Die auf einer Grünfläche festgesetzte Fläche zum Anpflanzen Pf13 vergrößert sich durch die geplante Änderung um 0,04 ha. Hierdurch vergrößert sich der Spielraum für das Anpflanzen der Gehölze. Die geplante Minderung der maximal zulässigen Versiegelung auf Baugebietsflächen um 0,55 ha durch Verkleinerung der Gewerbegebiete / Industriegebiet im Rahmen der vorliegenden Änderung hat zur Folge, dass auf den betreffenden öffentlichen Grünflächen 14 Bäume oder Heister sowie 196 Stück Sträucher weniger als Ausgleich zu pflanzen sind.
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Regenrückhaltebecken RB1 auf Grünfläche	-0,08	Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen - innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m² bebaute Grundfläche 1 Stück Steckholz wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.	Die Größe der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Regenrückhaltebecken RB1 auf Grünfläche verringert sich im Zuge der Änderung um 0,08 ha . Die geplante Minderung der maximal zulässigen Versiegelung auf Baugebietsflächen um 0,55 ha durch Verkleinerung der Gewerbegebiete / Industriegebiet im Rahmen der vorliegenden Änderung hat zur Folge, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 28 Stück Weidenstecklinge weniger als Ausgleich zu pflanzen sind.

Ausgleichsfläche	Änderung des Flächen-größe (ha)	Ausgleichsmaßnahme	Auswirkung
Straßenverkehrsfläche	+0,5	<p>Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb der Straßenverkehrsfläche je angefangene 206 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter hochstämmiger Straßenbaum und - innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 321m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und - innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 36 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch 	<p>Durch die geplante Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche im Änderungsbereich ergeben sich hier Änderungen der versiegelten Flächen wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzlicher Wendepunkt am kurzen Erschließungsstich: zusätzliche Versiegelung 0,09 ha - Verschiebung langer Erschließungsstich: Verringerung Versiegelung um 0,01 ha - Verbreiterung Veltener Weg um Fläche für Versickerungsmulde: keine zusätzliche Versiegelung <p>Änderung der Versiegelung auf Straßenverkehrsfläche insgesamt: 0,09 - 0,01 = 0,08 ha zusätzliche Versiegelung auf Straßenverkehrsfläche, daraus <u>folgende zusätzliche Pflanzungen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 Straßenbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche und - 3 heimische standortgerechte Bäume oder Heister und innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, P f9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 - 22 heimische standortgerechte Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, P f9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 <p>Da sich im Zuge der Änderung die Fläche zum Anpflanzen Pf13 um 0,04 ha vergrößert, bietet sie ausreichend Platz für zusätzliche Anpflanzungen.</p>

Im Ergebnis der Planänderung bleiben die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht mit Bezug zum geplanten Eingriff bestehen. Wegen der Änderung der geplanten Versiegelung ändern sich die als Ausgleich zu leistenden Pflanzungen wie folgt:

Zusammenfassung der Änderungen der Ausgleichspflanzungen

Eingriff		Ausgleich				
Eingriffsfläche	Änderung der versiegelten Fläche (ha)	zu pflanzende Bäume oder Heister auf Baugrundstücken	zu pflanzende Bäume auf Straßenverkehrsfläche	zu pflanzende Bäume oder Heister auf Grünfläche	zu pflanzende Sträucher auf Grünfläche	zu pflanzende Weidenstecklinge in Regenrückhaltebecken
Baugebietsflächen Gewerbegebiet / Industriegebiet	- 0,55	-13	0	-14	-196	-28
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL3) als selbständige Festsetzung	0,03	0	0	0	0	0
Straßenverkehrsfläche	0,08	0	4	3	22	0
gesamt	-0,44	-13	4	-11	-174	-28

Im Ergebnis der vorliegenden Planänderung ergibt sich eine **Minderung der geplanten Versiegelung um insgesamt 0,44 ha**.

Da im vorliegenden Bebauungsplan der Ausgleich durch Gehölzpflanzungen mit Bezug zum Eingriff festgesetzt ist, ergibt sich eine **Minderung der Ausgleichspflanzungen** um insgesamt

- **20 Bäume**
- **174 Sträucher und**
- **28 Weidenstecklinge.**

Wegen des erheblichen Umfangs der Verringerung der geplanten Versiegelung von insgesamt 0,44 ha ergeben sich aus der vorliegenden Planänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes insgesamt verursacht werden, gelten die Festsetzungen zum Ausgleich mit Bezug zum tatsächlichen Eingriff unverändert fort.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

Eingriffsregelung

Durch die Planänderung reduziert sich die vorhabenbedingte Bodenversiegelung um 0,44 ha. Daraus resultiert eine Verringerung der Zahl der zur Kompensation zu pflanzenden Gehölze. Diese Anpassung erscheint plausibel. Weitere Festsetzungen zur Kompensation und zur Größe der Grünflächen bleiben gemäß der Ausführungen des Planvorentwurfs von der Planänderung unberührt. Durch die Planungsänderung entsteht daher nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„5. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Naturschutz

Die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Hinweise aus der vorangegangenen Stellungnahme, werden durch die Planung angemessen berücksichtigt.“

1.b) 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

U1.b) 7.1 Fachgesetze

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

insbesondere

§ 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.*

...

§ 8 Erlaubnis, Bewilligung

(1) Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

§ 9 Benutzungen

(1) Benutzungen im Sinne dieses Gesetzes sind

- 1. das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern,*
- 2. das Aufstauen und Absenken von oberirdischen Gewässern,*
- 3. das Entnehmen fester Stoffe aus oberirdischen Gewässern, soweit sich dies auf die Gewässereigenschaften auswirkt,*
- 4. das Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer,*
- 5. das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.*

(2) Als Benutzungen gelten auch

- 1. das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind,*

2. Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

(3) Keine Benutzungen sind Maßnahmen, die dem Ausbau eines Gewässers im Sinne des § 67 Absatz 2 dienen. Das Gleiche gilt für Maßnahmen der Unterhaltung eines Gewässers, soweit hierbei keine chemischen Mittel verwendet werden.

...

§ 46 Erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers

(1) Keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser

1. für den Haushalt, für den landwirtschaftlichen Hofbetrieb, für das Tränken von Vieh außerhalb des Hofbetriebs oder in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck,

2. für Zwecke der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind. Wird in den Fällen und unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 2 das Wasser aus der Bodenentwässerung in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet, findet § 25 Satz 2 keine Anwendung.

(2) Keiner Erlaubnis bedarf ferner das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 bestimmt ist.

(3) Durch Landesrecht kann bestimmt werden, dass weitere Fälle von der Erlaubnis- oder Bewilligungspflicht ausgenommen sind oder eine Erlaubnis oder eine Bewilligung in den Fällen der Absätze 1 und 2 erforderlich ist.

§ 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser

(1) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;

2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;

3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

...

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

insbesondere

§ 54 Bewirtschaftung des Grundwassers

...

(3) **Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.** Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.

(4) Soweit **eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.** Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

...

U1.b) 7.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser auf. Deshalb erfolgt teilweise die Versickerung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken mit beschränktem Überlauf in die umliegenden Gräben.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches der **Elsgraben (Nr. L 085)**, der ein Oberflächengewässer ist.

Im Rahmen der Herstellung der Haupterschließungsstraße des Gewerbeparkes macht sich die Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers sowie die Zuführung des Niederschlagswassers zu einer ausreichend dimensionierten Retentionsfläche erforderlich. Dazu sind im Rahmen der hier vorliegenden Änderung die Verbreiterung der Haupterschließungsstraße des Gewerbeparkes (Veltener Weg) und eine geänderte Dimensionierung des schon bisher geplanten Regenwasserrückhaltebeckens im Osten des Plangebietes erforderlich.

Für die zu ändernden Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen liegt bereits eine **wasserrechtliche Genehmigung** vor (wasserrechtliche Erlaubnis: Reg.-Nr.: AbR-Ve-543/2015; AZ der unteren Wasserbehörde: 23.2-36-Ve150640-543/2015) (siehe Begründung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unter 6.4.2)

In den Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung ist **das Regenrückhaltebecken RB1** mit einem Abstand des Versickerungsbeckens von 30m zur Gleisanlage der benachbarten Bahnlinie der Kremmener Bahn geplant. Das Becken selbst ist mit einer langgestreckten Form entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Zum Elsgraben (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085) ist in der wasserrechtlichen Genehmigung ein Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens RB1 geplant.

Die Form und Lage des Regenrückhaltebeckens RB1 wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung in den Bebauungsplan übernommen.

Ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan wird die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens RB1 als öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Lediglich die geplante Absetzzone im Zuflussbereich des Regenwasserrückhaltebeckens RB1 ist im Rahmen der Änderung als Wasserfläche geplant. (siehe Begründung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unter 7.2.1)

An Stelle der nach bisherigem Bebauungsplan vorgesehenen Zuleitung des Niederschlagswassers zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Regenrückhaltebecken RB1 innerhalb einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nun gemäß vorliegender wasserrechtlicher Genehmigung die Herstellung eines offenen Grabens vorgesehen. Dieser Graben wird im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Grabenböschungen als Wasserfläche festgesetzt. Aus den Planunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung ergibt sich hierfür eine Breite von 7m.

Südlich der Wasserfläche des Grabens wird das **Geh- und Fahrrecht GF3** in 4m Breite festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Grabens und des Regenrückhaltebeckens RB1 zu gewährleisten. (siehe Begründung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unter 7.2.2)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 12.02.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtliche Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Änderungen hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung bedürfen der gesonderten Beantragung bei der unteren Wasserbehörde.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der weiteren Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.06.2019 mit:

„Belang Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß § 126 BbgWG betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Graben (Gewässer II. Ordnung). Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.

Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2. und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).“

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„Belang Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

In Ergänzung zu der LfU-Stellungnahme, Teil Wasserwirtschaft im Rahmen der Beteiligung gemäß §4(1) BauGB vom Juni 2019 wird hier noch der folgende Hinweis gegeben:

Bei dem Elsgraben, der in der (süd-)östlichen Ecke den Änderungsbereich des B-Plans tangiert, handelt es sich um einen WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper. In dem Plan ist mit der Maßnahme RB 1 eine Maßnahme aufgeführt, die sich auf den Zustand des Elsgrabens auswirken kann. In Kapitel 6.4.2 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass für die zu ändernden Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen bereits eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde vorliegt (wasserrechtliche Erlaubnis: Reg.-Nr.: AbR-Ve-543/2015). Es wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Prüfung von WRRL-relevanten Auswirkungen Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens war und im Rahmen dieses Verfahrens für die Änderung des B-Plans nicht mehr erforderlich ist. Der Wasserkörpersteckbrief für den Elsgraben ist hier aber zur Information beifügt.“

Anlage: Wasserkörpersteckbrief 2015 - Elsgraben

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der Planung nicht entgegen.

Der Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel wurde zur Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 02.06.2016 teilte der **Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel** zum Vorentwurf der geplanten Änderung des Bebauungsplanes teil. Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes zur Planung werden entsprechend berücksichtigt. (siehe nachfolgend)

Das WHG regelt

„§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

- 1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,*
- 2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,*
- 3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.*

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.“

Berücksichtigung: Die im Änderungsbereich betroffenen Gewässerrandstreifen werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung als Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten erfolgt im Bereich von Gewässerrandstreifen nur in dem Umfang, in dem es zur Unterhaltung der Gewässer durch den Wasser- und Bodenverband erforderlich ist.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“**, teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.05.2019 mit:

„Belange unseres Verbandes werden durch das Regenrückhaltebeckens RB 1 berührt.

Prinzipiell berücksichtig die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens auch die Erreichbarkeit des Grabens L 088006 (früher L 085) zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten.

In diesem Sinne erfolgte auch eine Abstimmung mit unserem Verband im Zuge der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel.

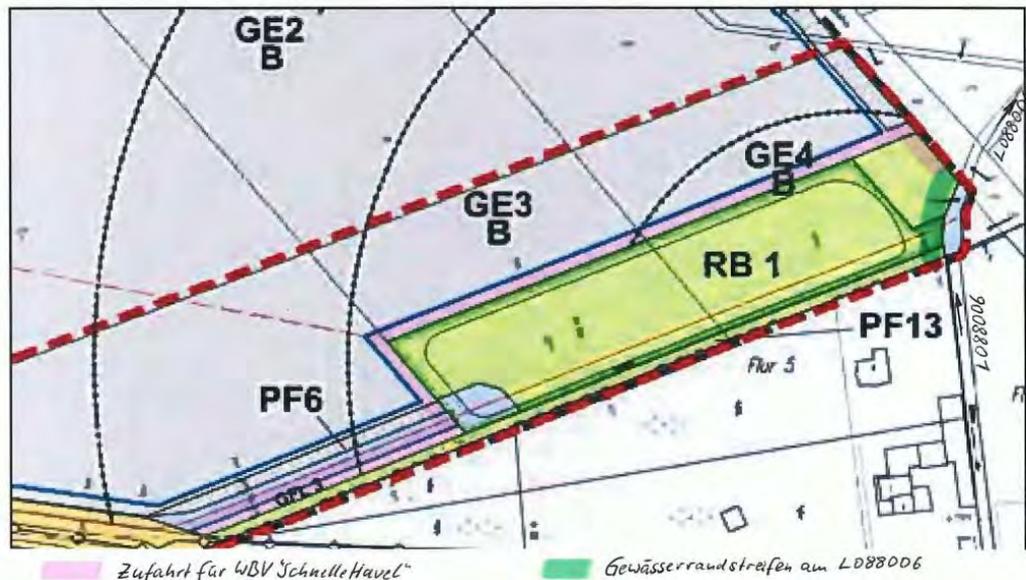
Eine entsprechende Plandarstellung ist in der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes enthalten.

Die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens RB 1 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer gesichert. Dieses Recht muss auch auf unseren Verband ausgedehnt werden.

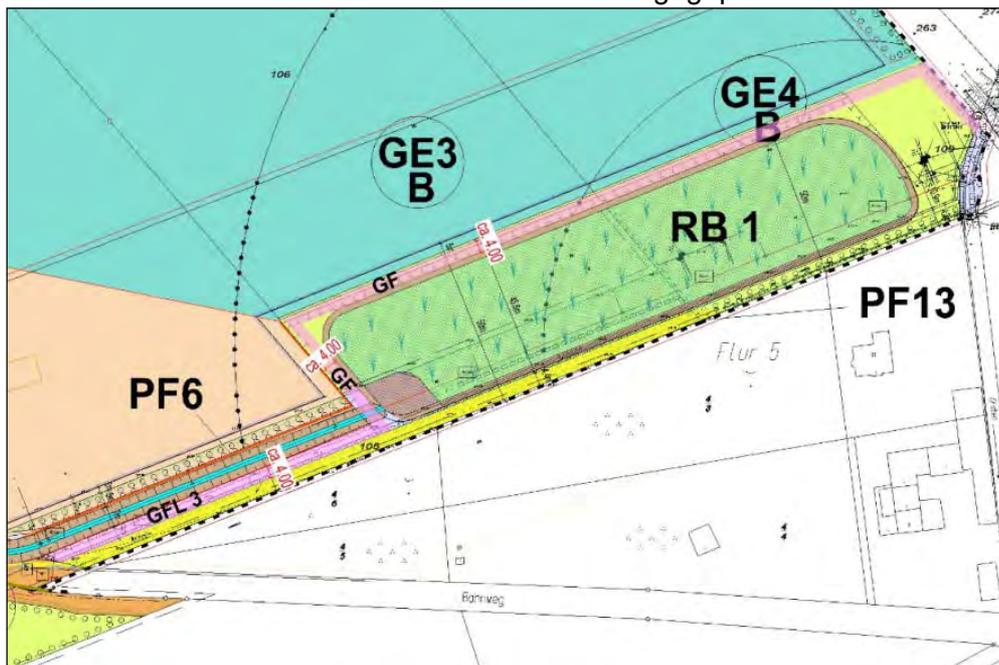
Um jedoch den Graben nordöstlich des Regenwasserrückhaltebeckens RB 1 erreichen zu können, ist für unseren Verband das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weiter zu fassen.

Auf dem beiliegenden Planauszug habe ich den erforderlichen Fahrstreifen entlang des Regenwasserrückhaltebeckens bis zum Graben L 088006 farblich markiert.

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes (geplante Änderung)



Berücksichtigung: Zur Berücksichtigung der Belange des WBV erfolgte eine direkte Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und dem WBV. Im Ergebnis ist die Festsetzung eine Geh-, und Fahrrechtes zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes wie folgt geplant:



Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte hierzu mit eMail vom 11.07.2019 mit:

„den vorliegenden Lösungsvorschlag zur Herstellung der Zuwegung zum Graben L 088006 bestätige ich Ihnen sehr gern.

Zur Querung des Regenwassergrabens ist noch die Herstellung einer Überfahrt, befahrbare Breite 4 m, erforderlich. Diese sollte in den Planungsunterlagen dargestellt werden.

Das entsprechende Geh- und Fahrrecht für die dargestellte Trasse zu Gunsten unseres Verbandes ist entsprechend zu sichern.“

Berücksichtigung:

Das bisherige GFL3 wird in der textlichen Festsetzung wie folgt geändert:

GF3 - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer und des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“. Für die Zwecke der Gewässerpflege- und Unterhaltung ist eine überfahrbare Grabenquerung herzustellen.

U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlasten**U1.b) 8.1 Fachgesetze und Fachpläne**

- Gesetz zum Schutz des Boden - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchV)

U1.b) 8.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„6. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung**6.1 Weiterführende Hinweise****6.1.1 Allgemein**

Die Stellungnahme unter der Reg.-Nr. I/32/19 B1 behält ihre Gültigkeit.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 mit:

„2. Belange des Fachbereiches Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**2.1 Weiterführende Hinweise****2.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde**

Gegen die Änderung bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde grundsätzlichen Einwände.“

Hierzu wurde auf entsprechende Nachfrage vom Landkreis Oberhavel mit eMail vom 13.02.2020 klarstellend mitgeteilt:

„In der betreffenden Zuarbeit wurde angeführt:

„Die im bisherigen Planverfahren abgegebenen Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegende 5. Planänderung.“

Berücksichtigung: Demnach kann davon ausgegangen werden, dass im Schreiben des Landkreises Oberhavel zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 17.06.2019 das Wort „keine“ lediglich vergessen wurde. Es wurden auch keine Einwände vorgebracht.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum **Vorentwurf des geänderten Flächennutzungsplanes** mit Schreiben vom 04.09.2019 mit Bezug auf den Gewerbepark Vehlefan mit:

„5. Belange der unteren Bodenschutzbehörde**5.1 Weiterführende Hinweise****5.1.1 Altlastenkataster**

Folgende Flächen werden im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel geführt. Sollten Maßnahmen in diesen Bereichen geplant sein, sind Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde notwendig.

Abkürzungen

AL Altlast

AA Altablagerung

AS Altstandort

MK Müllkippe

MP Müllplatz

SSBV Schädliche Bodenveränderung

ALVF Altlastverdächtige Fläche

(Auszug)

Ortsteil	ALKAT-Nr. ISAL-Nr.	Bezeichnung	Art AA/AS u. SSBV	Grundstück(e) Gemarkung; Flur; Flurstück(e)
Vehlefan	033665 9015	Radarstation Vehlefan	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 33/3, 34/1, 38/1, 85/1, 93/1, 94/1, 94/5, 95/1, 96/1, 97/1, 99/1, 100/1, 100/2, 104/1, 104/2, 113/1, 114/3, 115/1, 116/1, 117/1, 118/1, 118/3, 120/2, 124/1, 124/2, 126/1, 126/3, 128/1,

				129/1, 238, 252, 289, 475 - 488, 492 - 503
033665 9017	Abfluß- und Entwässerungsgraben	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 129/1	
033665 9018	Schrottplatz	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 121	
033665 9019	Abflußgraben mit Abfallgrube	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 118/1, 124/1, 124/2,	
033665 9020	Garage - Montagegrube	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 124/2	
033665 9021	Waschplatz für Fahrzeuge	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 118/1	
033665 9023	Tanklager - Erdtanks	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 104/1, 104/2, 115/1, 115/2	
033665 9024	Tanklager – 2 Tanks über GOK - Lagerhütte	ALVF-AS	Vehlefan; Fl. 6; Flst. 104/1, 104/2, 115/1, 115/2	

Konkretisierende Informationen zur Altlastensituation im Gewerbepark Vehlefan

Auf Anfrage der Grundstückseigentümer teilte der **FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel** mit Schreiben vom 10.01.2019 hierzu mit:

Antrag auf Altlastenaukunft vom 20.12.2018

Grundstücke in der Gemeinde Oberkrämer

Gemarkung Vehlefan, Flur 6, Flurstücke 129/5, 130, 131, 253, 254, 255, 447, 449

(...)

die Flurstücke 130, 131, 253, 254, 255 und 447 (jeweils vollständig) sowie 129/5 und 449 (größtenteils) sind nach Prüfung nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

Kleine südlich liegende Teile der Flurstücke 129/5 und 449 gehören zur ehem. WGT-Liegenschaft Radarstation Vehlefan, welche unter der ALKA T-Nr. 0336659015 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert ist. Der südliche Teil des Flurstückes 129/5 wurde als Abfluss- und Entwässerungsgraben von der Altlastenverdachtsfläche genutzt.

Ein konkreter Altlastenverdacht für beide auf der Verdachtsfläche liegenden Flurstücks-Anteile liegt nicht vor. Auf Grund der Vornutzung ist aber bei Eingriffen in den Boden mit Abfällen und Bodenkontaminationen zu rechnen.

Auf Anfrage der Grundstückseigentümer teilte der **FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel** mit Schreiben vom 21.01.2019 hierzu mit:

Antrag auf Altlastenaukunft vom 18.12.2018

Grundstück in der Gemeinde Oberkrämer

Gemarkung Vehlefan, Flur 6, Flurstücke 104/2, 100/1, 100/2, 106

die Flurstücke 104/2 (zum größten Teil), 100/1 und 106 sind nach Prüfung nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

Das Flurstück 100/2 sowie ein kleiner Randstreifen im westlichen Teil des Flurstückes 104/2 gehören zur ehem. WGT-Liegenschaft Radarstation Vehlefan, welche unter der ALKAT-Nr. 0336659015 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert ist. Ein konkreter Altlastenverdacht für die angefragten Flurstücke liegt nicht vor. Auf Grund der Vornutzung ist aber bei Eingriffen in den Boden mit Abfällen und Bodenkontaminationen zu rechnen.

Auf Anfrage der Grundstückseigentümer teilte der **FD Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel** mit Schreiben vom 06.05.2019 hierzu mit:

die Flurstücke 295, 296, 306, 308-310, 312, 305, 311, 191, 303, 307 und 304 existieren im Prüfsystem des Landkreises Oberhavel nicht. Gegebenenfalls handelt es sich um veraltete Bezeichnungen.

Für die Flurstücke 335, 339, 341 und 337 ist durch den Antragssteller der Eigentüternachweis zu erbringen oder eine Vollmacht des Eigentümers zur Berechtigung der Einholung einer Altlastenaukunft zu übersenden.

Die Flurstücke 81/2, 82/2, 84/2, 95/4, 96/2, 97/2, 98, 99/2, 102, 105, 112, 119/1, 119/2, 246-248, 106, 249, 250, 101, 343, 214, 338, 109, 122/1 und 120/3 sind nach Prüfung nicht als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

Die Flurstücke 113/1, 114/3, 116/1, 118/3, 124/2, 104/1, 115/2 bis 117/2, 118/1, 124/1, 125/3, 126/1, 128/1, 129/1, 251, 252, 125/1, 126/3, 122/2, 121 und 120/1 gehören vollständig zur ehem. WGT-Liegenschaft Radarstation Vehlefan, welche unter der ALKA T-Nr. 0336659015 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert ist.

Die im Folgenden genannten Flurstücke liegen zum Teil auf der oben genannten Altlastenverdachtsfläche:

- 104/2. (schmaler westlicher Randbereich)
- 129/2 (westlicher Abschnitt, Länge ca. 15 m)
- 117/1 (Ost-/Mittelteil, ca. 80 % der Flurstücks-Fläche)
- 99/1 (Nord-/Mittelteil, ca. 80 % der Flurstücks-Fläche)
- 100/2 (Nord-/Mittelteil, ca. 80 % der Flurstücks-Fläche)
- 100/1 (nördliche Spitze, geringer Flächenanteil)
- 289 (östlicher Teil, ca. 30 % der Flurstücks-Fläche)
- 291 (östlicher Teil, ca. 25 % der Flurstücks-Fläche)
- 33/3 (mittlerer Teil)

- 120/2 (Westteil)

Auf folgenden Flurstücken der ehem. Radarstation Vehlefan liegen konkrete Hinweise zur historischen Nutzung und ggf. Bodenkontaminationen vor:

- 129/1: Nutzung als Abfluss- und Entwässerungsgraben; Ableitung von Abwasser vom Waschplatz und Schweinestall; keine Unterlagen zu Bodenuntersuchungen vorliegend
 - 118/1: Abflussgraben mit Abflussgrube (Grube liegt auf Flurstück 124/2); intensiver Mineralöl- und Fäkaliengeruch in Graben und Grube; keine repräsentativen Bodenuntersuchungen vorliegend
 - 121: Schrottplatz; keine repräsentative Bodenuntersuchungen vorliegend
 - 124/2: Garage-Montagegrube; keine konkreten Bodenuntersuchungen vorliegend
 - 115/2 (östlicher Randbereich): Tanklager (Erdtanks und 2 Tanks oberirdisch, Lagerhütte); erhebliche Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen
 - 115/2 (mittlerer Bereich?): Reparaturrampe für Fahrzeuge inkl. Lagerhaus, 2 Bau- und Montageplätze sowie ein Abwasserschacht; die genannten Anlagen befanden sich vermutlich auf dem Flurstück 115/2; konkrete Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen liegen nicht vor
 - 116/2, 117/2 (westlicher Teil): KFZ-Splitterbox mit Schrott und Bauschuttalagerungen, Kfz-Unterstände; Flurstück 117/2 (mittlerer Bereich, möglicherweise übergreifend auf das Flurstück 125/3): künstlich angelegter Wassertümpel mit Abfallablagerungen im Wasser; keine konkreten Bodenuntersuchungen vorliegend
- Auf Grund der Vornutzung ist bei Eingriffen in den Boden im Bereich der Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die innerhalb der ehem. Radarstation Vehlefan liegen mit Abfällen und Bodenkontaminationen zu rechnen.“

Da sich die genaue Abgrenzung von Altlastenflächen aus dem Altlastenverzeichnis, auch unter Hinzuziehung der konkretisierenden Informationen, nicht ergibt, erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan eine symbolhafte Kennzeichnung.

Die Kennzeichnungen der Altlastenverdachtsflächen im vorliegenden Bebauungsplan liegen außerhalb des Plangebietes der 5. Änderung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenverdächtige Fläche auch den Änderungsbereich tangieren.

Die anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen.

U1.b) 9. Munitionsbergung, Bergbau

U1.b) 9.1 Fachgesetze Munitionsbergung

Der **Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 29.05.2019, Reg./ RPL-Nr.: 201922200000, mit:

"zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes."

U1.b) 9.2 Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die unter U1.b) 9.1 gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend zu beachten.

U1.b) 9.3 Fachgesetze Bergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 14.06.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 31.01.2020 zum Entwurf der Planänderung:

"im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung / Vorhaben wie folgt:

B Stellungnahme

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Keine

3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Geologie:

Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz)."

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

U1.b) 9.4 Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

U1.b) 10. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**U1.b) 10.1 Fachgesetze****Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG)**

insbesondere

§ 7 Erhaltungspflicht, § 8 Maßnahmen der Denkmalschutzbehörden, § 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen, § 10 Nachforschungen, § 11 Funde, § 12 Schatzregal, § 13 Anzeigepflicht, § 14 Auskunftspflicht und Betretungsrecht, § 15 Kennzeichnung der Denkmale, § 19 Erlaubnisverfahren, § 20 Bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.05.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 07.01.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„Im Bereich der oben genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir allerdings darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:

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

Berücksichtigung: Die Hinweise stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

U1.b) 10.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Im Bereich des Plangebiets sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Die grundsätzlich geltenden Regelungen des BbgDSchG sind im Falle des Auffindens bisher unbekannter Bodendenkmale zu beachten.

U1.b) 11. Immissionsschutz**U1.b) 11.1 Fachgesetze**

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
insbesondere

§ 22 Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates auf Grund der Art oder Menge aller oder einzelner anfallender Abfälle die Anlagen zu bestimmen, für die die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 entsprechend gelten. Für Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, gilt die Verpflichtung des Satzes 1 nur, soweit sie auf die Verhinderung oder Beschränkung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche gerichtet ist.

(2) Weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 24 Anordnungen im Einzelfall

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen erforderlichen Anordnungen treffen. Kann das Ziel der Anordnung auch durch eine Maßnahme zum Zwecke des Arbeitsschutzes erreicht werden, soll diese angeordnet werden.

...

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm)**

- **Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)**

insbesondere

§3 Immissionsschutzpflichten

(1) Jeder hat sich so zu verhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zumutbar ist.

...

§ 8 Anforderungen an die Wärmebedarfsdeckung

...

(3) Der Neuanschluss von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei KW Leistung für jede Wohnungs- oder Betriebseinheit ist unzulässig.

Ausnahmen können vom Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung durch Rechtsverordnung zugelassen werden, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen.

..

U1.b) 11.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die vorliegenden Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes.

Das **Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2**, teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.06.2019 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 12.02.2020 zum Entwurf der Planänderung:

„Belang **Immissionsschutz**

Zur 5. Änderung des o.g. Entwurfes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

(...)“

U1.b) 12. Störfallrelevanz

U1.b) 12.1 Fachgesetze

- **Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen – insbesondere durch die Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen von Störfallbetrieben (Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- **Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist**

U1.b) 12.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die vorliegende Änderung hat **keine Auswirkungen** auf die Zulässigkeit von Vorhaben, die selbst **Störfallbetriebe** sind oder sich in deren Einwirkungsbereich befinden.

Das **Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2**, teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.06.2019 mit:

„Belang **Immissionsschutz**

Zur 5. Änderung des o.g. Entwurfes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Wir weisen an dieser Stelle aber daraufhin, dass sich im angrenzenden Bereich des Plangebietes die Biogasanlage der Biogasproduktion Vehlefan GmbH (BST-Nr.: 10655780000-4001) befindet.

Die Biogaserzeugungsanlage wird aufgrund der maximal möglichen Gasspeicherkapazität von 31.014 kg als Betriebsbereich der unteren Klasse eingestuft und unterliegt den Grundpflichten der 12. BImSchV.

Der Achtungsabstand (Abstandsklasse 1) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, usw. gemäß § 50 BImSchG i. V. m. KAS 18 und 32 beträgt aufgrund der Lagermenge an Biogas und der Befestigung der Gasfolien (Doppelmembranspeicherdach) mittels Klemmschlauchtechnik 250 m.

Dieser Achtungsabstand wird zzt. nicht eingehalten.

Die Autobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Betriebsbereich.

Der angemessene Sicherheitsabstand wurde vom Betreiber bisher nicht ermittelt.

Wir verweisen nochmals auf den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung von Bedeutung.

Wir bitten daher, ein Exemplar des B-Planes mit der Begründung an das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Postfach 6010 61, 14410 Potsdam zu senden.“

Berücksichtigung: Der Hinweis in der Stellungnahme bezieht sich auf die bestehende Biogasanlage außerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereichs. Sie ist ca. 200m vom Änderungsbereich entfernt. Nach telefonischer Rückfrage beim Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Frau Wolfram) vom 17.09.2019, hat eine Kontrolle der Biogasanlage durch das Landesamt für Umwelt ergeben, dass die Befestigung der Gasfolien (Doppelmembranspeicherdach) nicht mittels Klemmschlauchtechnik sondern mittels Klemmschienen erfolgt. Somit ergäbe sich für die bestehende Biogasanlage ein Achtungsabstand von 200m. Der vorliegende Änderungsbereich des Bebauungsplanes läge somit außerhalb des Achtungsabstandes der Biogasanlage.

Grundsätzlich sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet u. a. auch die Anforderungen zu beachten, die sich in Bezug auf Störfallbetriebe aus der 12. BImSchV (*Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist*) und den weiteren hierzu einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien ergeben. Hierbei sind sowohl Störfallbetriebe in der Umgebung des jeweiligen Planvorhabens zu beachten als auch die mögliche Einstufung des jeweiligen Planvorhabens als Störfallbetrieb. Erforderlichen Falls sind angemessene Sicherheitsabstände durch Abstandsgutachten zu ermitteln.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„Belang Immissionsschutz

Das Referat T21 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. (Vor-) Entwurf zuletzt mit Schreiben vom 18.06.2019 bereits eine Stellungnahme abgegeben.

*Den Ausführungen in der nun vorliegenden Begründung zu o. g. Entwurf, unter Punkt U1 .b) 11 Immissionsschutz (Berücksichtigung des Achtungsabstandes von **200 m** von der bestehenden Biogasanlage bis zum Änderungsbereich) kann gefolgt werden.*

Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“

U1.b) 13. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB, Schutzgut Fläche

U1.b) 13.1 Fachgesetze

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung 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.

Schutzgut Fläche: §1(6)a) BauGB.

U1.b) 13.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten und teilweise bereits realisierten Gewerbe- und Industriegebietes. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Freiraumflächen einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen in Anspruch genommen. Die insgesamt geplante Bodenversiegelung reduziert sich mit der vorliegenden Änderung um 0,44 ha. Somit berücksichtigt die vorliegende Planung den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

U1.b) 14. Klimaschutz

U1.b) 14.1 Fachgesetze

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

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

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

U1.b) 14.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

In Folge des Klimawandels kommt es verstärkt zu Extremwetterereignissen wie z. B. Starkniederschlägen oder langen Trockenperioden im Sommer. Um diese Folge des Klimawandels angemessen zu berücksichtigen, ist die Schaffung von Retentionsräumen für das Niederschlagswasser erforderlich.

Mit der Anpassung des Bebauungsplanes an die bereits bestehende wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung von Regenwasser-Sammelgräben und Regenwasser -Retentionsanlagen trägt die vorliegende Planänderung den Erfordernissen der Rückhaltung von Niederschlagswasser angemessen Rechnung.

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, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann

U2.a)1 Schutzgut Boden

Geologie

Das Plangebiet ist durch rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet einschließlich der zugehörigen Erschließungsstraßen und Grünflächen festgesetzt. Es wurde zuvor landwirtschaftlich genutzt. Auf der Intensivackerfläche und den landwirtschaftlichen Wegeflächen ist der Boden durch Befahren mit schwerem Gerät verdichtet und die Bodenstruktur und Bodenzusammensetzung der belebten Bodenzone ist durch die intensive Bewirtschaftung (regelmäßiges Umbrechen, Düngung, Herbizide) verändert.

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Geologische Karte 1:25.000

im wesentlichen Teil des Plangebietes

- Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

im Bereich des Grabens am südöstlichen Rand des Plangebietes

- Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig
- über Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen z. T. auch proglazial): Schluff, wechselnd feinsandig, z. T. tonig, feingeschichtet bis gebändert

U2.a) 2. Schutzgut Wasser**Hydrogeologie**

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 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 Grundwasseringleiter

im wesentlichen Teil des Plangebietes

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

im Bereich des Grabens am südöstlichen Rand des Plangebietes

- weitgehend trockener Sand auf Grundwasseringleiter (i.A. ab >2m Mächtigkeit dargestellt)

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

im wesentlichen Teil des Plangebietes

- 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 NHN und fallen von West nach Ost ab.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Grundwasserleiter sind geschützt.

Das Plangebiet weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser auf. Deshalb erfolgt teilweise die Versickerung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken mit beschränktem Überlauf in die umliegenden Gräben.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches der Elsgraben (Nr. L 085), der ein Oberflächengewässer ist.

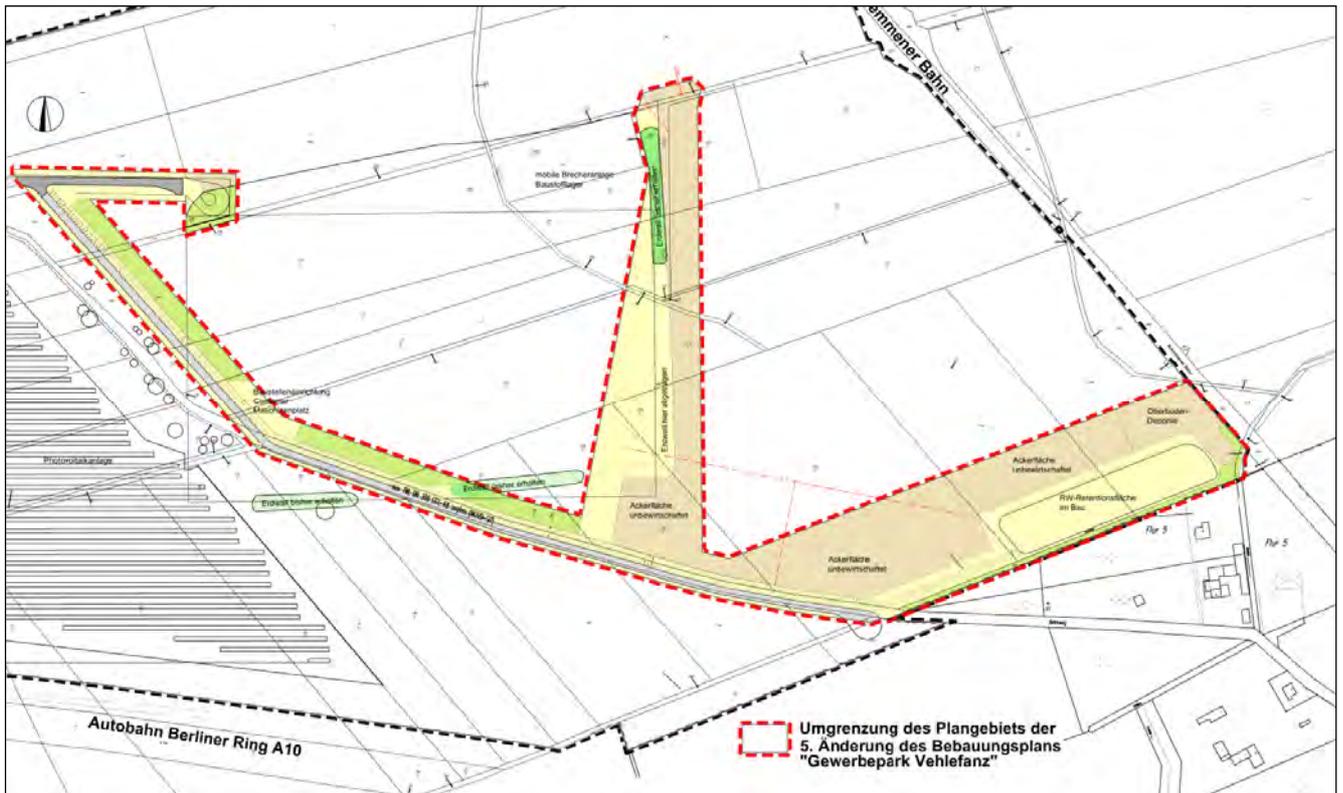
Die im Änderungsbereich betroffenen Gewässerrandstreifen werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung als Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten erfolgt im Bereich von Gewässerrandstreifen nur in dem Umfang, in dem es zur Unterhaltung der Gewässer durch den Wasser- und Bodenverband erforderlich ist. (siehe hierzu ausführlich unter U1.b) 7.2)

U2.a) 3. Schutzgut Klima, Klimaschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des gemäßigten, kontinentalen Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur zwischen 8 und 9°C.

Bezüglich des Niederschlagsdargebotes ist Brandenburg im Vergleich zu anderen Teilen Deutschlands trocken. Im Bereich des Plangebietes liegt der Jahresmittelwert des Niederschlages ca. zwischen 500 und 550 mm. Dabei nahmen insbesondere in den letzten Jahrzehnten die Summen der Sommerniederschläge deutlich ab, die der Winterniederschläge leicht zu. Im Mittel scheint die Sonne in Plangebiet zwischen 4,2 und 4,7 Stunden pro Tag. Das Plangebiet liegt in einem Bereich geringer mittlerer Bewölkung.

U2.a) 4.2 Biotoptypenkartierung Plangebiet



- 12610 befestigte Fläche Straße Asphalt
- 12610 befestigte Fläche Straße im Bau (geplant Asphalt)
- 03100 vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (durch Oberbodenabtrag) - 2019 laufender Baubetrieb
- 09140 Ackerbrache durch Baufahrzeuge verdichtet 2019 vegetationsfrei, 2018 Mais
- 033201 Spontanvegetation auf Sekundärstandorten Gräser-dominiert Gehölzfrei
- aufgeschütteter Erdwall - Gehölze beseitigt ruderaler Aufwuchs (033201)

U2.a) 4.3 Biotoptypenbewertung

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

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	Bewertung des Biototyps
12610	befestigte Fläche Straße, Asphalt	gering
12610	befestigte Fläche Straße im Bau (geplant Asphalt)	gering
03100	vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (durch Oberbodenabtrag) - 2019 laufender Baubetrieb	gering
09140	Ackerbrache, durch Baufahrzeuge verdichtet, 2019 vegetationsfrei, 2018 Mais	gering
033201	Spontanvegetation auf Sekundärstandorten Gräser-dominiert, gehölzfrei	gering
033201	aufgeschütteter Erdwall - Gehölze beseitigt, ruderaler Aufwuchs	gering

U2.a) 4.4 Biotopschutz, Biodiversität

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung als Verkehrsflächen weist das Plangebiet nur eine geringe Biodiversität auf.

U2.a) 5. Schutzgut Flora und Baumbestand**U2.a) 5.1 Fotodarstellung und Erläuterung**

Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zur Einbeziehung einer RW-Mulde in den Straßenraum des Veltener Weges“ Blick aus Nord. Der jenseits der im Bau befindlichen Straße zu sehende Gehölzbestand liegt südwestlich außerhalb des Änderungsbereichs in einer festgesetzten Grünfläche.



Kurzer Stich am östlichen Ende der Straße „Im Gewerbepark“
Fertiggestellt ist hier lediglich ein Wendehammer für PKW.
Geplant ist eine Wendeanlage für LKW



Blick nach West über den Änderungsbereich (Veltener Weg) im Bereich der Erdwallanlage, die die ehemalige sowjetische Radarstation umschloss. Die Wallanlage wurde im Bereich der Planänderung bereits abgetragen und eingeebnet. Im Mittelgrund: die kommunale Grünfläche; dahinter: Photovoltaikanlage und Biogasanlage im Gewerbepark



Ehemalige Intensivackerfläche im Bereich der Planänderung (langer Erschließungsstich) Blick nach SO
Im Hintergrund: Veltener Weg (im Bau); dahinter: Ackerbrache (zuletzt Mais); dahinter: Autobahn A10 Berliner Ring



Reste des ehemaligen Erdwalls nördlich des Veltener Weges (außerhalb der Planänderungsfläche) Blick nach SO
Im Bild rechts: Veltener Weg, noch ohne Asphaltdecke und ohne RW-Mulde



Flurgehölzstreifen am Südostrand der Planänderungsfläche.
Links: Bodenabtrag für die geplante RW-Retentionsfläche
Blick nach Ost



Graben L 085 im SO des Plangebietes Unterführung unter die Kremmener Bahnstrecke in Richtung Bärenklau

Gehölzbestand

Innerhalb des Änderungsbereiches der 5. Planänderung Gewerbepark Vehlefan gibt es keine Gehölzbestände. Im Zuge der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans war in den letzten Jahren im Bereich der ehemaligen sowjetischen Radarstation vorhandener Baumbestand beseitigt worden.



Änderungsbereich Veltener Weg, Blick von Südost
(Foto 03/2019)



Weiden in der kommunalen Grünfläche westlich des Veltener Weges (außerhalb des Änderungsbereichs)

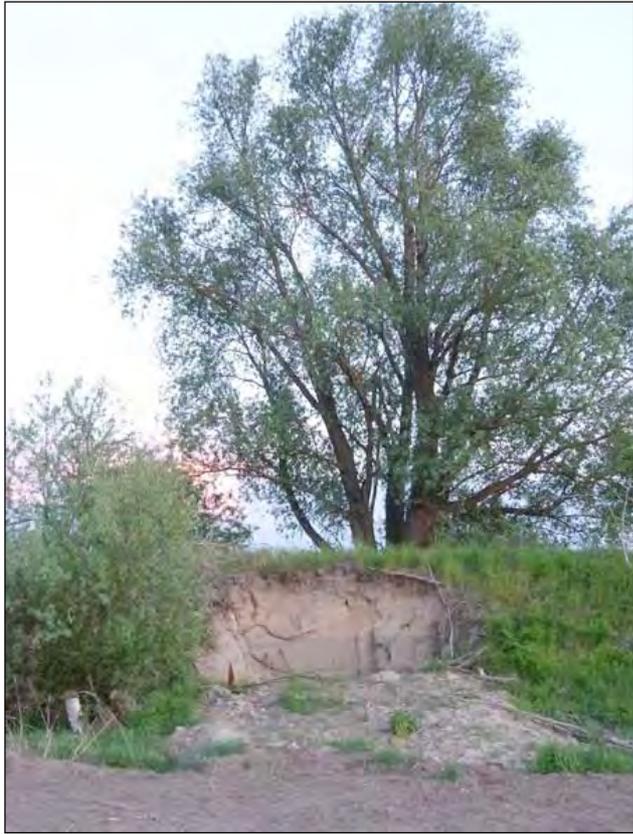


Bild oben: Flurgehölze – überwiegend Pappeln - südöstlich des Plangebietes (außerhalb des Änderungsbereichs) neben dem geplanten Regenwasserretentionsbecken

Bild links: Weide neben den Resten der ehemaligen Erdwallanlage (südlich des Änderungsbereiches)

U2.a) 5.2 Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung**.

Der hier vorliegende Änderungsbereich umfasst eine frühere Ackerfläche bzw. eine bereits beräumte militärische Konversionsfläche. Im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in vorhandenen Baumbestand geplant.

U2.a) 6. Schutzgut Fauna, Artenschutz

Für das Schutzgut Fauna wurde zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ein Fachbeitrag Artenschutz auf der Grundlage von 2019 durchgeführten Begehungen zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist und der zu folgendem Ergebnis kommt:

Im Ergebnis der Erfassungen wurden keine Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgestellt.

Da sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse oder weitere geschützte Arten auf Grund der vorliegenden Planung ergeben haben, besteht kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der **Umsetzung der vorliegenden Planung** sind als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht im hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes in erheblichem **Umfang Gehölzpflanzungen herzustellen**, die nach entsprechender Entwicklungszeit **zukünftig geeignet Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten** bieten werden. Die sich hier zukünftig ansiedelnden Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

U2.a) 7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist geprägt durch die bisherige Intensivackernutzung und die Bahnlinie der Kremmener Bahn im Osten des Änderungsbereichs und die bereits realisierten gewerblichen Nutzungen westlich des Änderungsbereichs. Im Süden prägt die Autobahn A10 Berliner Ring, die hier den Gewerbepark begrenzt, das Landschaftsbild.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich entlang der Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) Gehölzbestand. Angrenzend ist hier im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen geplant, die auch in der bisherigen Planfassung hier vorgesehen waren, nun aber an die bereits erteilte wasserrechtliche Genehmigung angepasst werden.

U2.a) 8. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatSchAG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**, eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie**.

U2.a) 9. Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. (siehe unter U1.b) 8.2)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b) 9.1)

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen. (siehe unter U1.b) 9.3)

U2.a) 10. Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Störfallgefahr

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes umfasst im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsflächen mit angrenzenden Bereichen der hierdurch erschlossenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie Grünflächen und Flächen für die Regenwasserretention.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf begrenzte Änderungen der Lage und Abgrenzung der o. g. Flächen. Hieraus ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz oder die Gefahr von Störfällen.

Bei der Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet sind die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf den Immissionsschutz und den Schutz vor Störfällen, unabhängig von der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, zu beachten. (siehe unter U1.b) 11) und 12))

U2.a) 11. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt. Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Die grundsätzlich geltenden Regelungen des BbgDSchG sind im Falle des Auffindens bisher unbekannter Bodendenkmale zu beachten.

U2.a) 12. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann

Bei **Nichtdurchführung der Planung** der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes blieben die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Den im Zuge der Umsetzung konkretisierten Erschließungserfordernissen und der bereits erteilten wasserrechtlichen Genehmigung für Regenwasserretentionsanlagen würde nicht Rechnung getragen werden. Die betreffenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wären ohne die Änderung nicht sinnvoll vollziehbar.

In Bezug auf die Umweltauswirkungen der Planung werden mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß der hierfür bereits erteilten wasserrechtlichen Genehmigung geschaffen. Insbesondere wird innerhalb der verbreiterten Straßenverkehrsfläche die Anlage einer Versickerungsmulde an Stelle des zuvor vorgesehenen Regenwasserkanals möglich. Zugleich verringert sich die Gesamtversiegelung im Änderungsbereich in Folge der Planänderung um ca. 0,44 ha. Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und

Fauna gemindert und auch für die Bewältigung der Folgen des Klimawandels wird verbesserte Vorsorge betrieben. Ohne die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes blieben die genannten positiven Auswirkungen aus.

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i

U2.b) 0. Vorbemerkungen

Die **Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB** sind dort wie folgt benannt:

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - 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,
 - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
 - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

U2.b)1. Auswirkungen bei Durchführung der Planung

U2.b)1.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Bei Durchführung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden durch den Bau bzw. die Anlage und das Vorhandensein und den Betrieb der im Änderungsbereich geplanten Nutzung Änderungen der Auswirkungen auf folgende Schutzgüter wie in nachfolgender Tabelle dargestellt verursacht.

Die Auswirkungen werden im Einzelnen in den nachfolgenden Gliederungspunkten näher beschrieben.

Schutzgut / Schutzgegenstand	Änderung der Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Änderung der Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan
Schutzgut Boden	- Verringerung der Gesamtversiegelung im Änderungsbereich um ca. 0,44 ha	- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der belebten Bodenzone durch Anlage von Versickerungsmulden am Veltenner Weg
Schutzgut Wasser	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- Verbesserung der Möglichkeiten für die Rückhaltung und Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser
Schutzgut Klima, Klimaschutz	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- Verbesserung der Bewältigung der Folgen des Klimawandels durch Schaffung von Möglichkeiten für die Rückhaltung und

Schutzgut / Schutzgegenstand	Änderung der Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Änderung der Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
		Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser
Schutzgut Biotop, biologische Vielfalt, Biotopverbund	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung erfolgt auch eine Verbreiterung der geplanten Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges von bisher 15m auf neu 19,5m, um offene Entwässerungsmulden in die Straßenverkehrsfläche einzubeziehen. Diese offenen Versickerungsmulden werden nach deren Herstellung zum Biotopverbund zwischen dem Koppehofer Feldgraben, den offenen Niederschlagsentwässerungsflächen im Plangebiet und dem Elsgraben beitragen.
Schutzgut Flora und Baumbestand	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan auf Bestand Flora / Baumbestand - Ausgleichspflanzungen reduzieren sich im Verhältnis zur eingesparten Versiegelung	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan
Schutzgut Fauna, Artenschutz	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Immissionschutz)	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan
Störfälle oder Katastrophen	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan
Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan
Abfälle und Abwasser	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan	- keine erhebliche Änderung der Auswirkungen im Vergleich zum Planungsrecht gemäß bisherigem Bebauungsplan

U2.b)1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Bei Umsetzung der geänderten Planung werden infolge der geplanten Änderungen natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wie folgt in Anspruch genommen:

natürliche Ressourcen	Inanspruchnahme bei Durchführung der Planung	nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressource
Fläche, Boden	- Verringerung der Gesamtversiegelung im Änderungsbereich um ca. 0,44 ha	- Ressource Boden ist nur begrenzt verfügbar
Wasser	- keine zusätzliche Inanspruchnahme von Wasser - Verbesserung des Wasserhaushalts durch Verbesserung der Retention von Niederschlagswasser	- Ressource Wasser ist nur begrenzt verfügbar

natürliche Ressourcen	Inanspruchnahme bei Durchführung der Planung	nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressource
Tiere	- keine Inanspruchnahme von Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräumen geschützter Arten gemäß Ergebnis der Artfassungen 2019	- wegen bisheriger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung Plangebiet nur geringe Bedeutung für Fauna - durch geplante Ausgleichsmaßnahmen (Geholzpflanzungen) Schaffung neuer Lebensräume für Fauna
Pflanzen	- keine Baumfällungen erforderlich, keine zusätzliche Inanspruchnahme von Vegetationsfläche	- Änderungsbereich wegen bisheriger Nutzung als Intensivacker / festgesetztes Gewerbe- und Industriegebiet und Verkehrsfläche geringe Bedeutung für Flora, - Festsetzungen zum Anpflanzen bleiben im Verhältnis zum Eingriff erhalten
biologische Vielfalt	- keine erheblichen Auswirkungen	- geringe biologische Vielfalt im Änderungsbereich

U2.b)1.3 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Im Ergebnis der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine baubedingten oder betriebsbedingten Änderungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe innerhalb der Baugebietsflächen oder im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen. Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges wird hier die Anlage einer Sickermulde an Stelle eines Regenwasserkanals möglich. Durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ergeben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und die Bewältigung der Folgen des Klimawandels.

U2.b)2. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Übersicht der Wechselwirkungen der wesentlichen Auswirkungen der Planung

Wechselwirkung zu / Schutzgüter	Boden/ Fläche	Wasser	Tiere	Pflanzen	Klima /Luft/ Klimaschutz	Landschaft / Ortsbild	biologische Vielfalt, Biotopverbund	Menschen / Gesundheit	Kultur- und Sachgüter
Boden/ Fläche		x	x	x	x				
Wasser	x		x	x	x		x		
Klima / Luft / Klimaschutz	x	x	x	x			x	x	
Tiere									
Pflanzen									
Landschaft / Ortsbild									
biologische Vielfalt / Biotopverbund			x	x					
Menschen / Gesundheit									
Kultur- und Sachgüter									

x Auswirkung auf Schutzgut (erste Spalte) verursacht Wechselwirkung zu (Kopfzeile)

U2.b)3. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keine anlagebedingten oder nutzungsbedingten wesentlichen Auswirkungen auf die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.

U2.b)4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes umfasst im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsflächen mit angrenzenden Bereichen der hierdurch erschlossenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie Grünflächen und Flächen für die Regenwasserretention.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf begrenzte Änderungen der Lage und Abgrenzung der o. g. Flächen. Hieraus ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz oder die Gefahr von Störfällen.

Bei der Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet sind die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf den Immissionsschutz und den Schutz vor Störfällen, unabhängig von der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, zu beachten. (siehe unter U1.b) 11) und 12))

U2.b)5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete. Es sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder spezielle natürliche Ressourcen betroffen.

U2.c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

U2.c)1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht

(siehe hierzu auch unter U1.b) 6.)

Im Ergebnis der vorliegenden Planänderung mindert sich der Eingriff in Natur und Landschaft durch eine Verringerung der geplanten Versiegelung des Bodens voraussichtlich um 0,44 ha.

Im Ergebnis der Planänderung bleiben die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht mit Bezug zum geplanten Eingriff bestehen.

U2.c)2. Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz)

Für die Belange des Artenschutzes wurde ein entsprechender Fachbeitrag erarbeitet, der unter **A** Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Im Ergebnis der Erfassungen wurden keine Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgestellt.

Da sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse oder weitere geschützte Arten auf Grund der vorliegenden Planung ergeben haben, besteht kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der **Umsetzung der vorliegenden Planung** sind als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht im hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes in erheblichem **Umfang Gehölzpflanzungen herzustellen**, die nach entsprechender Entwicklungszeit **zukünftig geeignete Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten** bieten werden. Die sich hier zukünftig ansiedelnden Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Bei Einhaltung gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz bestehen auch zukünftig keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegende Planung aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu insbesondere im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. 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; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

U2.c)3. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz

In Folge des Klimawandels kommt es verstärkt zu Extremwetterereignissen wie z. B. Starkniederschlägen oder langen Trockenperioden im Sommer. Um diese Folge des Klimawandels angemessen zu berücksichtigen, ist die Schaffung von Retentionsräumen für das Niederschlagswasser erforderlich.

Mit der Anpassung des Bebauungsplanes an die bereits bestehende wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung von Regenwasser-Sammelgräben und Regenwasser -Retentionsanlagen trägt die vorliegende Planänderung den Erfordernissen der Rückhaltung von Niederschlagswasser angemessen Rechnung.

Die gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei der Ausführung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

U2.c)4. Vermeidung von Unfällen und Havarien

Für Bauvorhaben im Plangebiet gelten die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gemäß BbgBO in Verbindung mit jeweils geltenden Spezialvorschriften, die zu beachten sind.

Bei Baumaßnahmen und bei der Betriebsausübung sind die jeweils geltenden Anforderungen an den Gesundheits- Arbeits- und Brandschutz zu beachten.

Beim Einsatz gefährlicher Stoffe gelten die einschlägigen Sicherheitsvorschriften.

Nähere Angaben hierzu sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung noch nicht möglich.

Grundsätzlich sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet u. a. auch die Anforderungen zu beachten, die sich in Bezug auf Störfallbetriebe aus der 12. BImSchV (*Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist*) und den weiteren hierzu einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien ergeben. Hierbei sind sowohl Störfallbetriebe in der Umgebung des jeweiligen Planvorhabens zu beachten als auch die mögliche Einstufung des jeweiligen Planvorhabens als Störfallbetrieb. Erforderlichen Falls sind angemessene Sicherheitsabstände durch Abstandsgutachten zu ermitteln.

U2.c)5. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Schmutzwasser

Sofern im Plangebiet Schmutzwasser anfällt, erfolgt ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung. Im Klärwerk Kremmen erfolgt die fachgerechte Reinigung des zentral abgeleiteten Schmutzwassers.

Niederschlagsentwässerung

Der Gewerbepark Vehlefan umfasst eine zuvor als Intensivacker genutzte Fläche. Wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird ein Teil des Niederschlagswassers in Retentionsflächen gesammelt und teilweise in die umliegenden Gräben eingeleitet.

Im Nordwesten des Gewerbegebietes nahe der L 17 (außerhalb des Änderungsbereiches) befindet sich bereits eine Regenwasserretentionsfläche mit Verbindung zum Koppehofer Feldgraben.

Im Südosten des Plangebietes ist eine weitere Regenwasser-Retentionsfläche geplant. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung an den Zuschnitt und die Größe dieser Retentionsfläche gemäß der hierfür vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung (siehe Begründung der vorliegenden Änderung unter 6.4.1)

Die im Änderungsbereich liegende Regenwasser-Retentionsfläche hat einen Notüberlauf zum Elsgraben, der in die Hörste entwässert. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung erfolgt auch eine Verbreiterung der geplanten Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges von bisher 15m auf neu 19,5m, um offene Entwässerungsmulden in die Straßenverkehrsfläche einzubeziehen. Diese offenen Versickerungsmulden werden nach deren Herstellung zum Biotopverbund zwischen dem Koppehofer Feldgraben, den offenen Niederschlagsentwässerungsflächen im Plangebiet und dem Elsgraben beitragen.

Abfall

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Art und Menge von Abfällen, die im Zuge der Umsetzung der Planung oder durch die zweckentsprechende Nutzung des Plangebietes anfallen

Anlagebedingt werden bei der Realisierung von Vorhaben bautypische Abfälle anfallen, wie z. Verpackungen von Baumaterialien.

Im Gewerbepark Vehlefan sind mehrere Flächen vorhanden, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Oberhavel als altlastenverdächtige Flächen-Altstandorte eingetragen sind.

Da sich die genaue Abgrenzung von Altlastenflächen aus dem Altlastenverzeichnis, auch unter Hinzuziehung der konkretisierenden Informationen, nicht ergibt, erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan eine symbolhafte Kennzeichnung.

Die Kennzeichnungen der Altlastenverdachtsflächen im vorliegenden Bebauungsplan liegen außerhalb des Plangebietes der 5. Änderung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenverdächtige Fläche auch den Änderungsbereich tangieren. Die Entsorgung schadstoffbelasteter Böden hat entsprechend den abfallrechtlichen Erfordernissen zu erfolgen.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen.

Der im Plangebiet als Aushub anfallende unbelastete Böden, insbesondere der Mutterboden, ist entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen wiederzuverwenden.

Nutzungsbedingt fallen im Plangebiet entsprechend der geplanten Nutzung voraussichtlich Verpackungen für die durch den Betrieb verwendeten Materialien an, für die eine Rücknahme durch die Lieferanten oder das entsprechende Recycling erfolgt. Gewerbliche Abfälle sind ggf. entsprechend den hierfür geltenden Regelungen zu entsorgen. Art und Umfang dieser Abfälle sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Für die **Abfallentsorgung** im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend wiederzuverwenden.

U2.c)6. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität im Sinne der o. g. Anforderung.

U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

U2.d)0 Vorbemerkungen

Vorliegend handelt es sich um die räumlich und inhaltlich begrenzte Änderung eines bestehenden und teilweise realisierten Bebauungsplanes. Die Änderung ergibt sich aus den im Zuge der Umsetzung konkretisierten Erschließungserfordernissen und aus den Inhalten einer bereits erteilten wasserrechtlichen Genehmigung für die Niederschlagsentwässerung. Insofern gibt es zu den betreffenden Inhalten der Änderungen und zum Standort der Änderung keine Alternativen.

Auf die theoretische Alternative, auf die Änderung zu verzichten und die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beizubehalten, wird nachfolgend eingegangen.

U2.d)1 Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei **Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes** würde den im Zuge der Umsetzung konkretisierten Erschließungserfordernissen und der bereits erteilten wasserrechtlichen Genehmigung für Regenwasserretentionsanlagen nicht Rechnung getragen werden. Die betreffenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wären ohne die Änderung nicht sinnvoll vollziehbar.

In Bezug auf die Umweltauswirkungen der Planung werden mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß der hierfür bereits erteilten wasserrechtlichen Genehmigung geschaffen. Insbesondere wird innerhalb der verbreiterten Straßenverkehrsfläche die Anlage einer Versickerungsmulde an Stelle des zuvor vorgesehenen Regenwasserkanals möglich. Zugleich verringert sich die Gesamtversiegelung im Änderungsbereich in Folge der Planänderung um ca. 0,44 ha. Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna gemindert und auch für die Bewältigung der Folgen des Klimawandels wird verbesserte Vorsorge betrieben. Ohne die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes blieben die genannten positiven Auswirkungen aus. Da bei Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Zweck der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht erreicht werden könnte, wurde diese Alternative nicht gewählt.

U2.e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1(6)7. BauGB Buchstaben a bis d und i unter Nutzung vorhandener Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen, soweit angemessen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Deshalb ergeben sich aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine diesbezüglichen möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange nach den Buchstaben § 1(6)7. a bis d und i BauGB.

Das **Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2**, teilte zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 19.06.2019 mit:

„Belang Immissionsschutz

Zur 5. Änderung des o.g. Entwurfes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Wir weisen an dieser Stelle aber daraufhin, dass sich im angrenzenden Bereich des Plangebietes die Biogasanlage der Biogasproduktion Vehlefanzt GmbH (BST-Nr.: 10655780000-4001) befindet.

Die Biogaserzeugungsanlage wird aufgrund der maximal möglichen Gasspeicherkapazität von 31.014 kg als Betriebsbereich der unteren Klasse eingestuft und unterliegt den Grundpflichten der 12. BImSchV.

Der Achtungsabstand (Abstandsklasse 1) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, usw.

gemäß § 50 BImSchG i. V. m. KAS 18 und 32 beträgt aufgrund der Lagermenge an Biogas und der Befestigung der Gasfolien (Doppelmembranspeicherdach) mittels Klemmschlauchtechnik 250 m.

Dieser Achtungsabstand wird zzt. nicht eingehalten.

Die Autobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Betriebsbereich.

Der angemessene Sicherheitsabstand wurde vom Betreiber bisher nicht ermittelt.

Wir verweisen nochmals auf den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung von Bedeutung.

Wir bitten daher, ein Exemplar des B-Planes mit der Begründung an das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Postfach 6010 61, 14410 Potsdam zu senden.“

Berücksichtigung: Der Hinweis in der Stellungnahme bezieht sich auf die bestehende Biogasanlage außerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereichs. Sie ist ca. 200m vom Änderungsbereich entfernt. Nach telefonischer Rückfrage beim Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (Frau Wolfram) vom 17.09.2019, hat eine Kontrolle der Biogasanlage durch das Landesamt für Umwelt ergeben, dass die Befestigung der Gasfolien (Doppelmembranspeicherdach) nicht mittels Klemmschlauchtechnik sondern mittels Klemmschienen erfolgt. Somit ergäbe sich für die bestehende Biogasanlage ein Achtungsabstand von 200m. Der vorliegende Änderungsbereich des Bebauungsplanes läge somit außerhalb des Achtungsabstandes der Biogasanlage.

Grundsätzlich sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet u. a. auch die Anforderungen zu beachten, die sich in Bezug auf Störfallbetriebe aus der 12. BImSchV (*Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist*) und den weiteren hierzu einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien ergeben. Hierbei sind sowohl Störfallbetriebe in der Umgebung des jeweiligen Planvorhabens zu beachten als auch die mögliche Einstufung des jeweiligen Planvorhabens als Störfallbetrieb. Erforderlichen Falls sind angemessene Sicherheitsabstände durch Abstandsgutachten zu ermitteln.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.02.2020 mit:

„Belang **Immissionsschutz**

Das Referat T21 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. (Vor-) Entwurf zuletzt mit Schreiben vom 18.06.2019 bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Den Ausführungen in der nun vorliegenden Begründung zu o. g. Entwurf, unter Punkt U1 .b) 11 Immissionsschutz (Berücksichtigung des Achtungsabstandes von **200 m** von der bestehenden Biogasanlage bis zum Änderungsbereich) kann gefolgt werden.

Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“

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, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

U3.a).1 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des Bestandes im Plangebiet verwendet wurden

- Fotos Planungsbüro Ludewig GbR 2019, LUMIX Panasonic DMC-FZ62
- mehrere Begehungen vor Ort, Planungsbüro Ludewig GbR 2019

U3.a).2 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden

Brutvögel

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet werden die Begehungen gemäß der unten aufgeführten Erfassungsprotokolle durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit werden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde der Baumbestand am Rande des Plangebietes bereits vor dem Laubaustrieb nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden und auf als Niststandort geeignete Hohlräume abgesucht.

Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas

Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62

Folgende Arten wurden mit Klangattrappen* verhört:

- keine

* „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
Als Nachweis eines Brutreviers wird die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise werden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

Reptilien

Allgemeines zum Vorkommen der Zauneidechse:

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

Allgemeines zum Vorkommen der Ringelnatter

Die Ringelnatter (*Natrix natrix*) benötigt neben o.g. ungestörten Sonnenplätzen in Nähe der Nahrungshabitate verrottendes organisches Material in Ufernähe, um darin Eier ablegen zu können und durch die Verrottungswärme ausbrüten zu lassen.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze, vorwiegend auch entlang von Gehölzsäumen sowie Bereichen mit Versteckmöglichkeiten, in die sich die Tiere schnell zurückziehen können und deshalb in deren Nähe zum Sonnen aufhalten.
3. Wenden von Steinen und Totholz zur Feststellung der Anwesenheit von Reptilien

Amphibien

Der Elsgraben (Graben zweiter Ordnung Nr. L 085), welcher das Plangebiet am Südostrand begrenzt, ist grundsätzlich für Amphibien geeignet. Darum wurden bei jeder Begehung des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die gehölzreichen Flächen um das Autohaus Jackisch und die dort vorhandenen Senken und temporär Wasser führenden Landwirtschaftsflächen mit der stromab liegenden Feldflur um Bärenklau und Vehlefan. Untersucht wurde die Funktion als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen, Totholz, etc. (unter diesen halten sich oft Amphibien - insbesondere Kröten - auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Amphibienlebensräume: Zur Ermittlung des Wandergeschehens wurde zum Zeitpunkt der Frühjahres-Amphibienwanderung der Randbereich des Grabens und der Südteil des Plangebietes während der Abenddämmerung unter Zuhilfenahme starker Leuchten auf das Vorhandensein wandernder Amphibien abgesehen.

Nordwestlich des Änderungsbereiches wurde im Rahmen des hier bereits erfolgten Straßenausbaus des Veltener Weges ein Amphibientunnel hergestellt, der die Regenwasserretentionsfläche RB 4 westlich des Änderungsbereiches mit der Ackerfläche nördlich des Gewerbegebietes verbinden soll.

Im Rahmen der Begehungen wurde auch regelmäßig überprüft, ob hier Amphibienbewegungen festzustellen sind.

Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die für Fledermäuse geeignete Rückzugs- oder Regenerationsräume beherbergen könnten. Gehölzbestand ist im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Lediglich an der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich Gehölzbestand. Falls hier geeignete Höhlungen vorhanden sind, könnten auch Rückzugsräume oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorhanden sein.

Mit Hilfe der abendlichen Kartierung werden möglichst alle Fledermausarten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Quartiere verlassen, erfasst. Diese Form der Kartierung ermöglicht das Auffinden von Tieren beim Schwärmen am Quartier, unmittelbar nach dem Ausflug.

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse werden gemäß den Erfassungsprotokollen im Plangebiet Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenunter-

gang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden ausschließlich bei warmer Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Die Begehungen zur Erfassung von Fledermausaktivitäten erfolgten fortlaufend parallel zur Erarbeitung der Bauleitplanung.

Biber, Fischotter

Der das Plangebiet am Südosten tangierende Elsgraben ist ein grundsätzlich für semiaquatisch lebende Säuger geeignetes Gewässer. Darum wurden bei den Begehungen des Plangebietes das Gewässer und seine Randbereiche einer besonderen Beobachtung unterzogen. Der Graben verbindet die grundwassernahen Gehölz- und Landwirtschaftsflächen um Autohaus Jackisch mit dem Grabensystem des Elsgrabens, des Hörstegrabens und mit dem Mühlensee in Schwante / Vehlefan. Untersucht wurde die Funktion des Elsgrabens als Wanderkorridor semiaquatischer Arten.

Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Nachweis durch Fraßspuren, Kotplätze, Rutschen u.ä.

weitere Arten

Neben der gezielten Erfassung o.g. Zielarten (siehe vorstehende Ausführungen) galten die Begehungen auch immer der Erfassung anderer geschützter Arten (Insekten, Mollusken, Flora).

U3.a)3 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen der Umweltprüfung traten in Bezug auf die Planungsebenen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine Schwierigkeiten auf. Für die Planung konkreter Vorhaben sind mögliche Umweltauswirkungen, die sich erst im Zusammenhang mit der Objektplanung ergeben, im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend zu bewerten und zu berücksichtigen.

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

Aus der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt.

U.3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes

Die vorliegende **5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“** bezieht sich auf eine Teilfläche von Flurstücken in der Flur 6 der Gemarkung Vehlefan mit einer Gesamtgröße von 9,62 ha. Der Änderungsbereich umfasst Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Regenwasserretention sowie anliegende Gewerbegebietsflächen.

Planungsziele der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Verlagerung einer bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche
- Anpassung der Planung an das Ergebnis einer erteilten wasserrechtlichen Genehmigung zur Herstellung von RW-Sammelgräben und RW-Retentionsanlagen
- Verbreiterung der Verkehrsfläche des Veltener Weges zur Einbeziehung der Fläche für die Niederschlagsentwässerung (Mulde)
- Anpassung der Baugrenzen entsprechend den vorstehenden Änderungen
- Die Vergrößerung der Verkehrsfläche eines Erschließungsstichs zur Schaffung einer Wendeanlage für LKW

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind **keine Widersprüche** zu den Zielen und Grundsätzen der **Raumordnung** und **Landesplanung** sowie der **Regionalplanung** erkennbar.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß §8(2) BauGB **aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes** entwickelt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale** oder **geschützten Landschaftsbestandteile** vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**, eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie**.

Es liegt auch **nicht im Einwirkungsbereich** eines dieser Schutzgebiete.

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine **Biotop**e vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung als Verkehrsflächen weist das Plangebiet nur eine **geringe Biodiversität** auf.

Für das Schutzgut Fauna wurde zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ein Fachbeitrag **Artenschutz** auf der Grundlage von 2019 durchgeführten Begehungen zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist und der zu folgendem Ergebnis kommt:

Im Ergebnis der Erfassungen wurden keine Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgestellt.

Da sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung **keine Anhaltspunkte** für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf den Schutz von Brutvögeln, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse oder weitere geschützte Arten auf Grund der vorliegenden Planung ergeben haben, besteht kein Erfordernis für betreffende Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der **Umsetzung der vorliegenden Planung** sind als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht im hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes in erheblichem **Umfang Gehölzpflanzungen herzustellen**, die nach entsprechender Entwicklungszeit **zukünftig geeignet Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten** bieten werden. Die sich hier zukünftig ansiedelnden Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Im Ergebnis der vorliegenden Planänderung **mindert sich der Eingriff in Natur und Landschaft** durch eine **Verringerung der geplanten Versiegelung des Bodens voraussichtlich um 0,44 ha**.

Im Ergebnis der Planänderung bleiben die im Bebauungsplan festgesetzten **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht** mit Bezug zum geplanten Eingriff bestehen.

Für das Plangebiet gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung**.

Der hier vorliegenden Änderungsbereich umfasst eine frühere Ackerfläche bzw. eine bereits beräumte militärische Konversionsfläche. Im Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind **keine Eingriffe in vorhandenen Baumbestand** geplant.

Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone**. (**Schutzgüter Wasser, Mensch**)

Im Plangebiet befindet sich eine kleine Teilfläche des **Elsgrabens**. (**Schutzgüter Wasser, Mensch**)

Wegen der **schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens** wird ein Teil des Niederschlagswassers in Retentionsflächen gesammelt und teilweise in die umliegenden Gräben eingeleitet.

Die im Änderungsbereich liegende **Regenwasser-Retentionsfläche** hat einen Notüberlauf zum Elsgraben, der in die Hörste entwässert. Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung erfolgt auch eine Verbreiterung der geplanten Straßenverkehrsfläche des Veltener Weges von bisher 15m auf neu 19,5m, um offene Entwässerungsmulden in die Straßenverkehrsfläche einzubeziehen. Diese offenen Versickerungsmulden werden nach deren Herstellung zum **Biotopverbund** zwischen dem Koppehofer Feldgraben, den offenen Niederschlagsentwässerungsflächen im Plangebiet und dem Elsgraben beitragen.

Die im Änderungsbereich betroffenen **Gewässerrandstreifen** werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung als Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten erfolgt im Bereich von Gewässerrandstreifen nur in dem Umfang, in dem es zur Unterhaltung der Gewässer durch den Wasser- und Bodenverband erforderlich ist.

In Folge des **Klimawandels** kommt es verstärkt zu Extremwetterereignissen wie z. B. Starkniederschlägen oder langen Trockenperioden im Sommer. Mit der Anpassung des Bebauungsplanes an die bereits bestehende wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung von Regenwasser-Sammelgräben und Regenwasser -Retentionsanlagen trägt die vorliegende Planänderung den Erfordernissen der Rückhaltung von Niederschlagswasser angemessenen Rechnung.

Für das Plangebiet besteht **kein Altlastenverdacht**. (**Schutzgüter Boden, Mensch**)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist eine **Munitionsfreigabebescheinigung** erforderlich. (**Schutzgüter Boden, Mensch**)

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** (**Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**) erfasst oder bekannt.

Die vorliegenden Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Belange des **Immissionsschutzes**.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die vorliegende Änderung hat **keine Auswirkungen** auf die Zulässigkeit von Vorhaben, die selbst **Störfallbetriebe** sind oder sich in deren Einwirkungsbereich befinden.

Grundsätzlich sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet u. a. auch die Anforderungen zu beachten, die sich in Bezug auf Störfallbetriebe aus der 12. BImSchV (*Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist*) und den weiteren hierzu einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien ergeben. Hierbei sind sowohl Störfallbetriebe in der Umgebung des jeweiligen Planvorhabens zu beachten als auch die mögliche Einstufung des jeweiligen Planvorhabens als Störfallbetrieb. Erforderlichen Falls sind angemessene Sicherheitsabstände durch Abstandsgutachten zu ermitteln.

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet **keine bergbaulichen Rechte** oder **Baubeschränkungen**.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat **keine** anlagebedingte oder nutzungsbedingte wesentliche Auswirkungen auf die Art und Menge der erzeugten **Abfälle** und ihrer Beseitigung und Verwertung.

Bei der **Zusammenstellung der Unterlagen der Umweltprüfung** traten in Bezug auf die Planungsebene der vorliegenden **Änderung des Bebauungsplanes** keine Schwierigkeiten auf.

Für die Planung konkreter Vorhaben sind mögliche **Umweltauswirkungen**, die sich erst im Zusammenhang mit der Objektplanung ergeben, im **Baugenehmigungsverfahren** bzw. im **immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren** entsprechend zu bewerten und zu berücksichtigen.

U.3d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan II Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843) (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- 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) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RA-TES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer

Fachgutachten

- Fachbeitrag Artenschutz zur 5. Planänderung Nr. 66 / 2019 des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“, Gemeinde Oberkrämer, (Planungsbüro Ludewig GbR, September 2019, Bestandteil dieser Begründung)

Weitere 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 GmbH, 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, 46/2012
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15.05.2009
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landes-amtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Karten-grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete - (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

Rechtliche Grundlagen, Quellen Änderung Bebauungsplan

Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan II Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843) (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- 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) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist

- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer

Quellen

- 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, 46/2012
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15.05.2009
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landes-amtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Karten-grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete - (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefan“ mit Änderungen im Rahmen der 5. Änderung

(Ergänzungen sind punktiert unterstrichen, Streichungen sind durchgestrichen dargestellt.)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Rechtsgrundlage (des ursprünglichen Bebauungsplanes)

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

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

- 2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
Der Bebauungsplan enthält Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und sonstige Sondergebiete „Hotel und Raststättengewerbe“ nach § 11 BauNVO (Siehe Planzeichnung Teil A)
- 2.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GE (nach §1 Abs.5 und 6 BauNVO) sowie Gliederung des GE gemäß §1(4) BauNVO
Ausgeschlossen sind die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO.
- 2.1.2a) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 3.000 m² je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.
Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.
- 2.1.2b) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet mit Ausnahme der Gewerbegebiete (GE 5) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt wurden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

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

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

- 2.1.3 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I und II der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse II zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.
- 2.1.3 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes, die in der Planzeichnung zusätzlich mit (A) gekennzeichnet sind, die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
- nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Photovoltaik-Freiflächenanlagen, mit mehr als 1.000 m² Grundfläche baulicher Anlagen.
Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Wind- oder Sonnenenergie, die auf oder an anderen baulichen Anlagen wie Gebäuden oder Überdachungen errichtet werden.
- 2.1.4 Zulässigkeit und Ausschluss bestimmter Arten der Nutzungen im SO „Hotel und Raststättengewerbe“ (nach §1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO)
Zulässig sind nur
- Hotels bis 150 Betten,
- Raststätten,
- Handelsbetriebe, die nicht dem Einzelhandel dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind und die keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen, zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- sowie die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ nach § 16 Abs. 2 und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
Es wird im gesamten Plangebiet festgesetzt: GRZ 0,8

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ nach § 16 Abs. 2 BauNVO)
Es wird festgesetzt: GFZ 2,0

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Als Obergrenzen werden festgesetzt:

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

2.2.4a) Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)
Als Obergrenzen der Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet werden festgesetzt:

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

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

2.2.4b) Baumassenzahl (§21 BauNVO)
Als Obergrenzen werden festgesetzt:

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

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

Im Gewerbegebiet und Industriegebiet wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind innerhalb der Baufelder und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist gleich der jeweiligen Länge des Baufeldes.
Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.

2.3 Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

2.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

GFL2.1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 106 und 115/1, Flur 6 Gemarkung Vehlefan (Stand Liegenschaftskarte 31.01.2019) sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

GF3 - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer und des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“. Für die Zwecke der Gewässerpflege- und Unterhaltung ist eine überfahrbare Grabenquerung herzustellen.

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 m² versiegelter Fläche zulässig. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen

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

- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m² bepflanzt ist und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m² bebaute Grundfläche 1 Stück Steckholz wüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen

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

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

Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 sind herzustellen:

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach Brandenburgische Bauordnung (BbgBO))

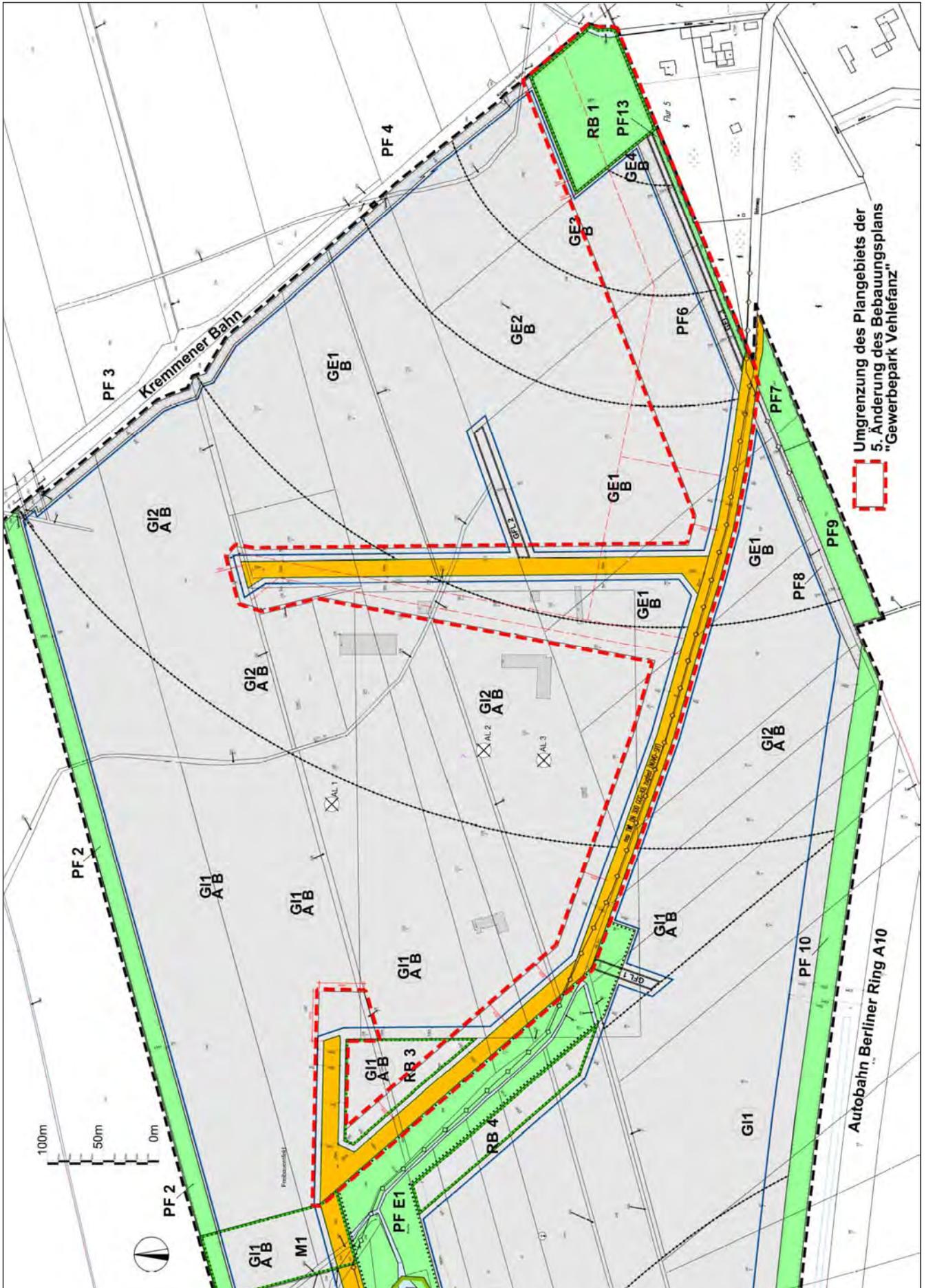
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

3.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten. Bewegtes und wechselndes Licht ist unzulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet nicht überschreiten.

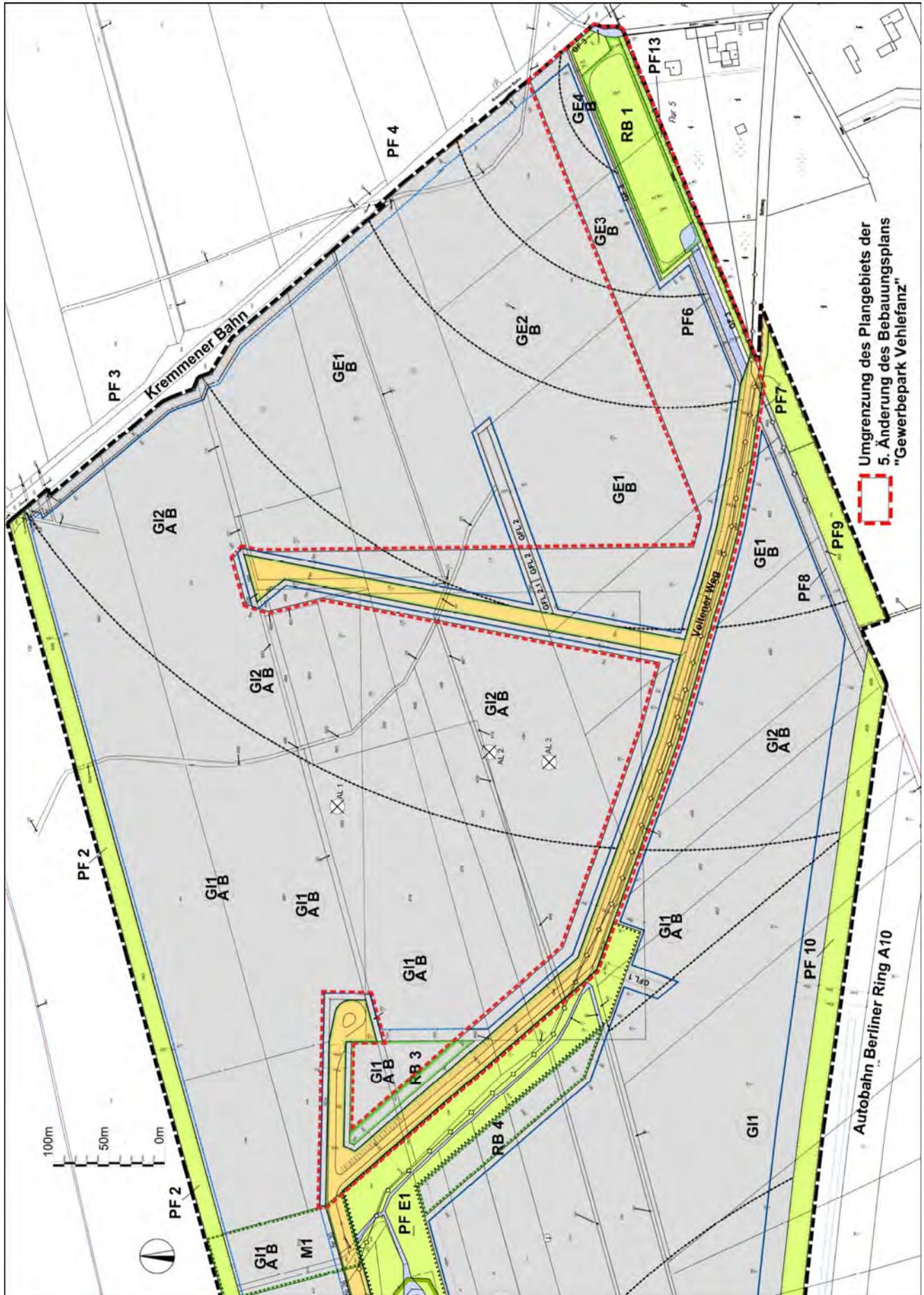
3.2 Herstellung notwendiger Stellplätze (§81(4) BbgBO)

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

Bisherige Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 5. Änderung (Planausschnitt, Verkleinerung)



Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“ mit Eintragung des Änderungsbereiches der hier vorliegenden 5. Änderung sowie mit Eintragung der hier geänderten Festsetzungen (Planausschnitt, Verkleinerung)



Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“ Legende

Planzeichenerklärung B-Plan „Gewerbepark Vehlefanz“

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

Gewerbegebiete §8 BauNVO

GE1 bis GE5 Bezeichnung der Teilflächen

Industriegebiete §9 BauNVO

G11 bis G12 Bezeichnung der Teilflächen

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

sonstige Sondergebiete §11 BauNVO

SO Bezeichnung des Sondergebietes

Hotel und Raststättengewerbe

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

Baugrenze §23(1) und (3) BauNVO

Verkehrsflächen §9(1) Nr.11. BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

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

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Abwasser

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

unterirdische Haupt-
Trinkwasserleitung

Grünflächen §9(1) Nr.15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Wasserflächen §9(1) Nr.16 BauGB

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

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

RB1 bis RB4, M1 Bezeichnung der Maßnahme

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

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

PF 1 bis PF 13 Bezeichnung der Maßnahme

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

Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO

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

GFL 1 GFL 2 GFL 2.1 Teilflächen

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

GF 3 Teilflächen

Hinweisliche Darstellung

Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Legende - Ergänzende Darstellungen der 5. Änderung 66 / 2019

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung 66 / 2019