

Amt Oberkrämer

Gemeinde Vehlefanz

Bebauungsplan „Gewerbepark Vehlefanz“

Teil A: Bebauungsplan

Teil B: Grünordnungsplan

Planung:

Brandenburgische Landgesellschaft mbH,

Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes

Abt. Bauwesen, Helmholtzstraße 6-7, 14467 Potsdam, Tel.: (0331)2855-0

Amt Oberkrämer

Gemeinde Vehlefan

Bebauungsplan

"Gewerbepark Vehlefan"

Teil A

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	1
II.	Lage des Plangebietes	7
1.	Räumliche Lage.....	7
2.	Verkehrsanbindung	7
3.	Topographie.....	7
4.	Vorhandene Flächennutzung/ Naturausstattung.....	8
5.	Hintergründe der Gewerbeansiedlung	8
III.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
IV.	Festsetzungen nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch) und BauNVO (Baunutzungsverordnung).....	14
	Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
	Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefan"	15
A)	Sondergebiet (SO)	
1.	Art der baulichen Nutzung..... (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO)	16
A)	Sondergebiet (SO)	
2.	Maß der baulichen Nutzung..... (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)	17
B)	Industriegebiet (GI)	
1.	Art der baulichen Nutzung..... (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO)	18
B)	Industriegebiet (GI)	
2.	Maß der baulichen Nutzung..... (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)	22

C)	Gewerbegebiet (GE)	
1.	Art der baulichen Nutzung.....	24
	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)	
C)	Gewerbegebiet (GE)	
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	27
	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)	
D)	Dorfgebiet (MD) gemäß Vorentwurfsfassung	28
3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	29
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
4.	Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke	31
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	
5.	Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze	32
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und § 14 BauNVO)	
6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	34
6.1	Bahntrasse.....	34
6.2	Straßen	35
6.3	Straßengestaltung.....	36
6.4	Autobahn.....	37
6.5	Öffentlicher Personennahverkehr	38
7.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)	39
7.1	Abwasserbehandlung	39
7.2	Niederschlagswasser.....	39
7.3	Wasserversorgung	41
7.4	Brandschutz	42
7.5	Energieversorgung	43
7.6	Gasversorgung.....	44
7.7	Fernmeldeversorgung	44
7.8	Abfallentsorgung	45
7.9	Baurestmassen	45
7.10	Altlasten/ Bodenschutz.....	46
8.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,	47
	den Hochwasserabfluß und die Regelung des Wasserabflusses	
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	

9.	Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu treffende, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	49
9.1	Lärmminderung	49
9.2	Umwelt- und ressourcenschonende Energieverwendung	50
10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	52
10.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	54
10.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	56
11.	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO)	58
11.1	Fassadengestaltung (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)	50
11.2	Werbeanlagen (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)	58
11.3	Müllplätze (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO)	59
11.4	Einfriedungen (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)	59
12.	Denkmalpflege	60
13.	Sonstige Hinweise und Belange beteiligter Planungsträger	61
IV.	Bodenordnungsverfahren	62

I. Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanze" - Teil A: Bebauungsplan setzt sich zusammen aus einem zeichnerischen Teil und einem textlichen Teil.

Darüber hinaus ist der Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Vehlefanze" - Teil B: Grünordnungsplan mit zeichnerischem und textlichem Planteil, Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan gründet sich auf den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Vehlefanze vom 06.02.1992. Danach wurde eine Fläche von ca. 116 ha als Gewerbegebiet vorgesehen. Das Gebiet befindet sich nördlich der Bundesautobahn/BAB 10 (Berliner Ring) und westlich der Regionalbahnlinie Berlin - Kremmen.

In einer "Informellen Städtebaulichen Rahmenplanung" wurden in einer Voruntersuchung konzeptionelle Lösungen für ein Gewerbegebiet in der Gemeinde Vehlefanze erarbeitet, die zum Teil in den vorliegenden Bebauungsplan eingingen.

Das vorliegende Planungsziel wurde auf der Grundlage des FNP - Entwurfs der Gemeinde Vehlefanze (GE gemäß § 8 BauNVO) erarbeitet und ist nach Mitteilung des Landkreises Oranienburg vom 06.04.1993 mit dem Kreisentwicklungsplan grundsätzlich vereinbar.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung hat dem Vorhaben bereits im Jahr 1991 zugestimmt. Die Zustimmung wurde durch die landesplanerische Stellungnahme vom 26.05.1993 aufrechterhalten. Angemerkt wurde in diesem Zusammenhang in der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.05.1994, daß sich das Plangebiet innerhalb eines Freiraumes mit großflächigem Ressourcenschutz befindet.

Die Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt durch die Brandenburgische Landgesellschaft mbH - Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes; Abt. Bauwesen, Helmholtzstraße 6 - 7, 14467 Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die folgenden Grundstücke innerhalb der Gemarkung Vehlefanze:

**Amt Oberkrämer
Gemeinde Vehlefanze**

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe in ha
1	6	18 z.T.	
2	"	25 z.T.	0,0380
3	"	27	0,8660
4	"	28	6,6130
5	"	29	0,1890
6	"	30	0,7280
7	"	31	8,5630
8	"	32	0,4290
9	"	33 z.T.	1,9910
10	"	34/1	
11	"	34/2 z.T.	0,1962
12	"	35	1,7050
13	"	36	1,0020
14	"	37	1,0010
15	"	38/1	
16	"	38/2	3,0511
17	"	39/1 z.T.	
18	"	39/2	
19	"	40	1,4890
20	"	41	1,5220
21	"	42	0,6840
22	"	43	0,5630
23	"	44	1,2730
24	"	45/2	0,5517
25	"	46	0,6600
26	"	47	0,5790
27	"	48	0,6680
28	"	49	1,0950
29	"	50	0,1800
30	"	51	0,8850
31	"	52/2	0,8040
32	"	53/3	
33	"	54/3	0,1438
34	"	55	0,4740
35	"	56	0,0460
36	"	57	0,6570
37	"	58/3	
38	"	81/2	

Amt Oberkrämer - Gemeinde Vehlefanz * 11/95
Gewerbepark Vehlefanz * Bebauungsplan - 3 -

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe in ha
39	6	82/2	
40	"	83/2	0,2258
41	"	84/2	0,3622
42	"	85/1	
43	"	85/2	
44	"	85/4	0,3434
45	"	86/2	0,5068
46	"	87/2	0,6543
47	"	88/2	0,8020
48	"	89/2	0,8450
49	"	90/2 z.T.	
50	"	91/2	0,6448
51	"	92/2	3,7729
52	"	93/1	
53	"	93/2	0,0799
54	"	94/1	
55	"	94/5	1,4675
56	"	95/1	
57	"	95/4	1,1749
58	"	96/1	
59	"	96/2	1,0969
60	"	97/1	
61	"	97/2	0,5221
62	"	98	1,9246
63	"	99/1	
64	"	99/2	0,2154
65	"	100/1	0,8401
66	"	100/2	
67	"	101	0,7740
68	"	102	0,4690
69	"	103	0,2970
70	"	104/1	
71	"	104/2	4,4695
72	"	105	0,0978
73	"	106	2,7570
74	"	107	
75	"	108	2,7575
76	"	109	

Hfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe in ha
77	6	110	
78	"	111	
79	"	112	0,0597
80	"	113/1	0,0008
81	"	113/2	1,9577
82	"	114/2	
83	"	114/3	0,0047
84	"	114/4	0,0947
85	"	115/1	0,3765
86	"	115/2	
87	"	116/1	0,0013
88	"	116/2	
89	"	117/1	0,0823
90	"	117/2	
91	"	118/1	
92	"	118/3	0,0751
93	"	118/4	1,0525
94	"	119/1	0,1012
95	"	119/2	1,4529
96	"	120/1	
97	"	120/2	0,8420
98	"	120/3	
99	"	121	0,0240
100	"	122/1	0,0272
101	"	122/2	0,0538
102	"	123	0,5940
103	"	124/1	
104	"	124/2	0,2948
105	"	125/1	0,5582
106	"	125/2	0,6946
107	"	125/3	
108	"	126/1	
109	"	126/2	
110	"	126/3	
111	"	127	0,0460
112	"	128/1	
113	"	128/2	4,2502
114	"	129/1	0,0430
115	"	129/2	0,0324

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe in ha
116	6	129/3 z.T.	
117	"	130	3,2857
118	"	131	0,0260
119	"	132	2,3485
120	"	133	4,7260
121	"	134	0,9110
122	"	142	
123	"	143	
124	"	146	
125	"	149	
126	"	154 z.T.	

Neben der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung innerhalb der Gemarkung Vehlefanze (Flur 6) besteht die Absicht, im Osten des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" ein dörfliches Gebiet innerhalb der Gemarkung Bärenklau (Flur 5) durch ein entsprechendes Bauleitplanverfahren als Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.

Die vorgesehene Größe des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 99,20 ha.

Die Verkehrsfläche besitzt eine Größe von ca. 11,19 ha, wobei die Straßenverkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes eine Größe von 7,78 ha einnehmen.

Hierzu kommt eine Fläche für die Autobahnerweiterung von 3,41 ha.

Die Fläche für Gemeindebedarf beträgt 9,02 ha.

Die verbleibende Nettobaulandfläche beträgt folglich 78,99 ha.

Das Plangebiet untergliedert sich in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzungsfestsetzungen, d. h. Arten der baulichen Nutzung:

Das im Westen befindliche Sondergebiet (SO) besitzt eine Fläche von 5,93 ha.

Diesem schließt sich in östlicher Richtung ein Gewerbegebiet (GE) an.

Anschließend befindet sich im Zentrum des geplanten Bebauungsplanes ein Industriegebiet (GI), das eine Fläche von 52,90 ha einnimmt.

An der Grenze zur Gemeinde Bärenklau, mit der hier beabsichtigten Bauaufstellung, besteht erneut ein Gewerbegebiet (GE) innerhalb der Gemarkung Vehlefanz.

Die beiden Gewerbegebiete (GE) umfassen insgesamt eine Fläche von 20,16 ha. Sie dienen einer Überleitung zum intensiver genutzten Industriegebiet (GI), d.h. als Abstandsfläche zwischen Industriegebiet und dem Sondergebiet sowie als Abstandsfläche zwischen dem Industriegebiet und der freien Landschaft bzw. der vorhandenen Siedlungsnutzung im Bereich der Gemeinde Bärenklau.

II. Lage des Plangebietes

1. Räumliche Lage

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich südöstlich der Ortslage der Gemeinde Vehlefanz. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Gemeinde Bärenklau (vgl. Übersichtsplan). Ein direkter räumlicher Zusammenhang zu der bestehenden Bebauung der Gemeinde Vehlefanz und Bärenklau besteht nicht.

2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird von den folgenden Verkehrsachsen tangiert:

Im Süden befindet sich die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring).

Im Westen verläuft die Landesstraße 17 (ehemals LIO 17), die über die Autobahnanschlußstelle Hennigsdorf an die BAB 10 angebunden wird, und die gleichzeitig die Gemeinde Vehlefanz mit dem Stadtzentrum von Berlin verbindet.

Östlich des Planungsgebietes verläuft die Regionalbahn Berlin - Kremmen.

Darüber hinaus besteht im Osten die Ortsverbindungsstraße Vehlefanz - Wendemark/Eichstädt.

Die Verkehrserschließung der Gemeinde Vehlefanz besitzt durch die vorhandene Schienenanbindung der Regionalbahn mit dem Haltepunkt Bärenklau Chancen, die aus umwelt-, verkehrs- und raumordnungsplanerischer Sicht als günstig einzustufen sind.

Ausgehend von der Trasse der Regionalbahnlinie Berlin - Kremmen ist eine Erschließung des Industriegebietes durch ein Zweiggleis vorgesehen.

3. Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben; eine geringe Neigung besteht ausgehend von einer ca. 50,70 m über NN liegenden Erhebung, vornehmlich in nördlicher Richtung. Darüber hinaus fällt das Gelände in westlicher und östlicher Richtung schwach geneigt ab. Die tieferen Geländebereiche liegen ca. 47,00 m über NN.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Geländesenke, in der sich oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser sammelt (vgl. Grünordnungsplan, Teil B).

Einige, zum Teil verrohrte Gräben durchziehen das Gebiet entsprechend des Gefälleverlaufes.

4. Vorhandene Flächennutzung/ Naturlausstattung

Die Fläche stellt sich heute überwiegend als Brachfläche dar; Teile wurden militärisch genutzt. Im Westen bestehen entlang der Landesstraße 17 ausgedehntere Gehölzbestände.

Eine detaillierte Darstellung und Bewertung der Flächennutzung und Naturlausstattung des Bebauungsplangebietes sowie der angrenzenden Flächen erfolgt im Grünordnungsplan (Teil B).

5. Hintergründe der Gewerbeansiedlung

Im Großraum Berlin ist durch die Wiedervereinigung ein enormer Bedarf an Siedlungsflächen entstanden. Einerseits kommt es durch den Bedeutungsgewinn des Ballungszentrums Berlin zu einer grundsätzlichen Ausdehnung der Bautätigkeit, wobei eine deutliche Tendenz zur Flächeninanspruchnahme für Wohn- und gewerbliche Nutzungen in der Region zu verzeichnen ist.

Diese Entwicklung der Verlagerung von Wohn- und Gewerbestandorten in die Region verstärkt sich um so mehr, als es im Zuge einer Aufwertung Berlins zu einer Verstärkung der Dienstleistungsfunktionen kommt. Diese Funktionen konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf das Zentrum von Berlin, so daß gewerbliche Nutzungen zusehends in die Randlagen verdrängt werden.

Aufgrund dieser Verlagerungstendenzen gewerblicher und industrieller Produktionszweige in die ländlichen Umlandbereiche von Berlin und Oranienburg sind Baugebietsausweisungen in der Region politisch erwünscht.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" befinden sich im Amt Oberkrämer darüber hinaus weitere Bebauungspläne, sowohl für gewerbliche als auch für Wohnnutzung, im Aufstellungsverfahren.

III. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Bauleitpläne, so auch der verbindliche Bebauungsplan, sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Recht der Bauleitplanung entwickelte sich historisch aus dem Prinzip der Gefahrenabwehr, der erstmals einige Verordnungen zu Beginn des Jahrhunderts Rechnung trugen.

In den 70er Jahren erfolgte eine Erweiterung des planungsrechtlichen Instrumentariums.

Fortan besteht die Möglichkeit der positiven Lenkung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, wobei sich der Begriff "Städtebau" im Sinne des Bauplanungsrechtes für das gesamte Gemeindegebiet anwenden läßt.

Die gemäß § 9 Abs. 8 BauGB geforderte Darstellung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes findet ihren Niederschlag u. a. im Kapitel IV. "Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO" bei der Kommentierung (Hinweise und Anmerkungen) der getroffenen Festsetzungen.

Die gemäß § 8 BauGB rechtsverbindlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sind eine Ausfüllung der in § 1 Abs. 5 Nr. 1 bis Nr. 9 BauGB vorgegebenen Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, so auch Bebauungsplänen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB);

Anmerkung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" erfolgt in räumlicher Distanz zu den Ortslagen von Vehlefanze und Bärenklau. Störungen, die sich aus der gewerblichen Nutzung ergeben könnten, sind daher nicht zu befürchten.

Dem Anspruch einer Beachtung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohnbevölkerung in Vehlefanze und Bärenklau dienen insbesondere die unter Punkt IV.1 (Art der baulichen Nutzung), unter Punkt IV.2. (Maß der baulichen Nutzung) und unter Punkt IV.10 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB);

Anmerkung:

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann grundsätzlich kaum den unter Punkt 2. genannten Aufgaben und Grundsätzen dienen.

Durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" wird eine positiv zu bewertende Beschäftigungszunahme im Raum eintreten. Mittelfristig wird gegebenenfalls die Notwendigkeit bestehen, unter der Zielsetzung eine räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten zu etablieren, eine Ausdehnung der Wohnsiedlungsbebauung im Amt Oberkrämer, insbesondere in Vehlefanz durchzuführen.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB);

Anmerkung:

Die Ausweisung des "Gewerbeparkes Vehlefanz" kann aufgrund der eingegrenzten Gebietsstruktur, d. h. der zulässigen Art der baulichen Nutzung, nur eine eingeschränkte Befriedigung der genannten Bedürfnisse, zumindest im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bewirken.

Eine umfassende Gewährleistung dieser Belange ist nur auf der Ebene der Gemeinde bzw. des Amtes Oberkrämer gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" dient der Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und somit der Schaffung von Arbeitsplätzen im Amt Oberkrämer. Die Arbeitsplatzsicherung wiederum dient mittelbar als Voraussetzung für die Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse.

Da bestimmte Bedürfnisse weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" noch in der Gemeinde Vehlefanz befriedigt werden können, treten Siedlungsräume höherer Zentralität an deren Stelle.

Die unter Punkt IV.1 (Art der baulichen Nutzung) getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungen bieten einen der Gebietsstruktur angepassten Rahmen zur Ansiedlung sozialer und kultureller Einrichtungen.

4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB);

Anmerkung:

Der unter Punkt II.5 dargestellte Zusammenhang erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze".

Der Hintergrund, vor dem sich die aktuelle Inanspruchnahme von freier Landschaft zu gewerblichen Zwecken vollzieht, liegt in der jüngeren gesamtdeutschen Geschichte begründet.

Infolge der Wiedervereinigung der Bundesrepublik Deutschland (alt) und der Deutschen Demokratischen Republik wurde das System der DDR an die westdeutschen Bedingungen der BRD angepaßt.

Gegenüber den alten Bundesländern besteht in den neuen Ländern ein "Nachholbedarf" hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung.

Dieser Tatbestand äußert sich in einem bislang kaum rückläufigen Bedarf an Bauland für gewerbliche Zwecke, insbesondere in den neuen Bundesländern.

Im Großraum von Berlin besteht ferner ein deutlicher Trend zur Verlagerung und Expansion gewerblicher Nutzungen in das ländliche Umland.

Dieser Trend bestimmt auch den Fortgang der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Vehlefanze.

Er kommt durch den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" zum Ausdruck.

Der Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes dienen u. a. die unter Punkt IV.2 (Maß der baulichen Nutzung), unter Punkt IV.3 (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen) und unter Punkt IV.10 getroffenen Festsetzungen.

Einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen ferner die unter Punkt IV.11 (Örtliche Bauvorschriften) getroffenen Festsetzungen.

Darüber hinaus sind im Grünordnungsplan (Teil B) Festsetzungen getroffen, die mittelbar einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB);

Anmerkung:

Aspekte des Denkmalschutzes werden unter Punkt IV.12 berücksichtigt.

6. die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 5 Nr. 6 BauGB);

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" sind entsprechend der unter Punkt IV.1 (Art der baulichen Nutzung) getroffenen Festsetzungen "Anlagen für kirchliche Zwecke" ausnahmegebunden zulässig.

Die Errichtung von kirchlichen Einrichtungen, Anlagen und Gebäuden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von bestehenden kirchlichen Anlagen im Umfeld des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB);

Anmerkung:

Den unter § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB getroffenen Belangen dienen die unter Punkt IV.10 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) getroffenen Festsetzungen.

Belange des Wassers, insbesondere die Zielsetzung, eine örtliche Niederschlagsversickerung bzw. Niederschlagsrückhaltung zu etablieren, werden unter Punkt IV.7 "Ver- und Entsorgung" und unter Punkt IV.8 "Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluß und die Regelung des Wasserabflusses" berücksichtigt.

Belange des Bodenschutzes werden vor allem unter Punkt IV.7.10 (Altlasten/ Bodenschutz) aber auch durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (vgl. Punkt IV.2 "Maß der baulichen Nutzung") berücksichtigt.

Die Belange des Klimas sind durch die Berücksichtigung der Belange der Niederschlagsrückhaltung, und -versickerung, des Bodenschutzes und durch unter Punkt IV.10.1 (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) getroffene Festsetzungen mitberücksichtigt.

In besonderem Maße sind im Grünordnungsplan (Teil B) zum Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanz" weitere Festsetzungen enthalten, die den Grundsätzen und Zielen des § 7 Abs. 5 Nr. 7 BauGB entsprechen.

8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeits-plätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB);

Anmerkung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" dient aufgrund der festgesetzten Gebietsstruktur, d. h. Art der baulichen Nutzung in erster Linie der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen und somit vor allem den Belangen der Wirtschaft.

Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung und Abfallentsorgung sowie der Abwasserbeseitigung finden entsprechend der von den jeweiligen Trägern öffentlicher Belange ge-troffenen Anregungen und Hinweise im vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanze" Berücksichtigung in Form von Festsetzungen, Hinweisen und Anmerkungen.

9. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB);

Anmerkung:

Die genannten Belange fanden im vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanze" entsprechende Berücksichtigung, sofern von den am Bauleitplanverfahren beteiligten jeweiligen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise getroffen wurden.

IV. Festsetzungen nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch) und BauNVO (Baunutzungsverordnung)

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebebahnen vom 23.11.1994 (BGBl., Teil I, Nr. 83 vom 29.11.1994);
- das 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622);
- die 4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (in Kraft seit 01.07.1994);
- die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S. 58);
- die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 01.06.1994 (Amtsblatt für das Land Brandenburg, 5. Jahrgang Nr. 51, Potsdam, den 28.07.1994)

Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze"

Im folgenden gilt:

Textliche Festsetzungen sind **fett** hervorgehoben.

Die getroffenen Festsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich.

Planerische Hinweise, die die Realisierung des Bebauungsplanes betreffen, werden durch die Voranstellung des Wortes **Hinweis(e)** hervorgehoben.

Anmerkungen, die dem Verständnis der Festsetzungen des Teils A: Bebauungsplan dienen, sind durch die Voranstellung des Wortes **Anmerkung(en)** kenntlich gemacht.

Entsprechendes gilt für die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Planteil des Grünordnungsplanes (Teil B) zum Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanze".

Der Grünordnungsplan (Teil B) ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Amt Oberkrämer - Gemeinde Vehlefanze - Bebauungsplan Gewerbepark Vehlefanze".

Das Plangebiet wird in drei differenzierte Bereiche unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung untergliedert:

- A) ein **Sondergebiet (SO)** mit vorgesehener Raststätten- bzw. Hotel- sowie Einzelhandelsbebauung;
- B) ein **Industriegebiet (GI)** als wesentliche Teilfläche mit unterschiedlicher Art der zulässigen baulichen Nutzung;
- C) zwei in ihren Festsetzungen weitgehend identische **Gewerbegebiete (GE)**, die jeweils als Abstandsbebauung zum Sondergebiet bzw. zur gewerblichen Nutzung innerhalb der Gemeinde Bärenklau, Nutzungsformen vorsehen, die im Vergleich zu denen des Industriegebietes als weniger "erheblich belästigend" einzustufen sind. Dieses betrifft in erster Linie die prinzipiell zu erwartenden Emissionen unterschiedlichster Art.

Ein Gebiet, das dem Ort Bärenklau nahe liegt und welches in der Vorentwurfsplanung ehemals als Dorfgebiet (MD) vorgesehen war, wird aufgrund der ursprünglich vorgesehenen geringen räumlichen Ausdehnung aus der baulichen Nutzung herausgenommen. Die Fläche wird nunmehr für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB dienen.

Im folgenden werden die Festsetzungen - bei Bedarf differenziert nach den Teilgebieten unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und nach dem Maß der baulichen Nutzung - erläutert und begründet.

A) Sondergebiet (SO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, das der Unterbringung von Hotel- und Raststättengewerbe dient.

Im Gebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) zulässig.

Anmerkung:

Die offene Bauweise entspricht den Erfordernissen der beabsichtigten Nutzungsform mit dem Schwerpunkt einer überregionalen Dienstleistungs- und Beherbergungsversorgung in geeigneter Weise.

Im Westen des Gesamtgebietes gelegen, befindet sich das Sondergebiet im Bereich der Autobahnan-schlußstelle Schwante. Das Sonderbaugelände soll einer Ergänzung der Infrastruktur der angrenzenden BAB 10 (Berliner Ring) dienen und wird voraussichtlich eine Raststätten- und Hotelanlage sowie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen.

Bei dem Gebiet handelt es sich jedoch nicht um einen Nebenbetrieb der Bundesautobahn. Eine auf das Sondergebiet hinweisende Autobahnbeschilderung ist daher unzulässig.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Einzelhandelsnettoflächen größer als 700 qm.

Anmerkung:

Die Einschränkung der Errichtung großflächiger Einzelhandelsvorhaben bezieht sich auf alle Vorhaben mit mehr als 700 qm Nettoverkaufsfläche am Standort.

Nicht zulässig sind:

- Hotels mit mehr als 150 Bettenplätzen.

Anmerkung:

Die Beschränkung der zulässigen Größe bestimmter Nutzungs- bzw. Betriebsformen dient u. a. dem Ziel, die örtlich bestehenden Versorgungseinrichtungen in den Gemeinden Vehlefanze und Bärenklau zu erhalten, da bei größeren Einkaufsmärkten und Beherbergungsgewerben mit einer Verdrängung der bestehenden bzw. kürzlich entstandenen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs in den genannten Gemeinden zu rechnen ist. Dieses soll vermieden werden.

Hinweis:

Im Sondergebiet kann die Unterbringung von Tankstelleneinrichtungen erfolgen.

A) Sondergebiet (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf fünf (V) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß § 19 BauNVO 0,8.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 20 BauNVO auf 2,0 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf 18,00 m festgelegt.

Einzelbauwerke dürfen andere Bauwerke um nicht mehr als 8,00 m überragen.

Anmerkung:

Durch die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung ist nahezu eine Ausschöpfung der maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO möglich. Dieses soll bezwecken, eine möglichst intensive Bodennutzung zu etablieren, um die Tendenzen einer weiteren Siedlungsflächeninanspruchnahme zu mindern.

Die Festlegung der maximal zulässigen Höhe auf 18,00 m soll einen hinreichenden Spielraum zur Nutzung des Sondergebietes eröffnen. Von der ursprünglich vorgesehenen Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,00 m Höhe wurde daher abgesehen.

B) Industriegebiet (GI)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO.

Im Gebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) zulässig.

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude länger als 50,00 m bis zu maximal 300,00 m Länge zugelassen.

Anmerkung:

Die Festsetzungen der Baukörperdimensionierung dienen sowohl der Wahrung der Proportionen innerhalb der verschiedenen Teilgebiete (Gewerbe-, Industrie- bzw. Sondergebiete), als auch zu der angrenzenden "freien Landschaft".

Abweichend von den Bestimmungen des § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, wonach bei der offenen Bauweise (o) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können, deren Länge 50,00 m nicht überschreiten darf, sind bei der abweichenden Bauweise (a) demgegenüber auch Gebäudelängen über 50,00 m bis maximal 300,00 m zulässig. Diese Regelung soll eine dem Gebietscharakter entsprechende Nutzung eröffnen.

Das Plangebiet unterliegt einer differenzierten Nutzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO und dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Anmerkung:

Vornehmlich betrifft dieses Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionswirkung jeglicher Art in Gewerbegebieten (GE) ausgeschlossen sind. Über das Maß, der in Gewerbegebieten (GE) zulässigen Betriebe hinaus, von denen "nicht erheblich belästigende" Wirkungen ausgehen, ist im Industriegebiet (GI) folglich mit erheblicher belästigenden Wirkungen zu rechnen.

Zu nennen sind hier vor allem überdurchschnittlich hohe Belästigungen bzw. Belastungen, die mit Umweltwirkungen, d. h. Wirkungen für die Umweltmedien Boden, Wasser, Luft, Flora, Fauna, den Landschafts- und Naturhaushalt sowie den Menschen verbunden sind.

Die Wirkungen resultieren in der Regel aus:

- Luftbelastungen/ Luftschadstoffemissionen (Gase, Dämpfe, Stäube)
- Abfall- (Feststoffe)- und Abwasserabfall
- Lärmemissionen.

Derartige Belastungen bedingen in der Regel nicht ausschließlich eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Gebietsfläche, sondern sind mit Strahlungseffekten in die angrenzenden Landschafts- und Siedlungsräume verbunden.

Folgende Arten der baulichen Nutzung sind im Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- 2. Tankstellen,**

Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Anmerkung:

Die ausnahmegebundene Zulässigkeit von Wohnungen und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstreicht den Industriegebietscharakter.

Ausgeschlossen sind:

- 1. Errichtung und Betrieb von Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen,**
- 2. Errichtung und Betrieb von ortsfesten, kerntechnischen Anlagen,**
- 3. Errichtung und Betrieb von Vergnügungsstätten.**

Anmerkung:

Die Ausschlußliste gründet sich auf folgender Planungsabsicht.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind dabei insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

In diesem Sinne werden, um die bestehenden benachbarten Ansiedlungen nicht erheblich zu belästigen, bestimmte emissionsintensive Betriebe ausgeschlossen.

Zu berücksichtigen sind ferner:

2. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima (gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Entsprechend der genannten Schutzgüter ist auch hier der Ausschluß immissionsintensiver Betriebe geboten. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung der Ausschlußliste eine Beschränkung solcher Betriebe vorgenommen werden, die aufgrund der zu erwartenden jährlich beförderten Güter in Tonnen eine erhebliche Umweltbelastung durch den Kfz-gebundenen Güterverkehr bedingen.

Eine nachhaltige Schonung nicht erneuerbarer Rohstoffvorkommen soll somit durch den Ausschluß von transportintensiven Betriebsformen und Anlagen erreicht werden.

Anmerkung:

Festgesetzt wird ferner folgender Wortlaut, mit der Zielsetzung, die im Plangebiet in räumlicher Nähe zu vorgesehenen Gleisanlagen bestehenden Flächen nur für jene Betriebe vorzuhalten, die einen Anschluß an das Streckennetz der Bahn AG, d.h. die Bahnlinie Berlin - Kremmen benötigen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Industriegebietes sind auf Flächen, die an die Bahnanlagen grenzen, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich nur Betriebe und Anlagen zulässig, die aufgrund der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften einen Bahnanschluß an das Streckennetz der Bahn AG benötigen.

Anmerkung:

Die außerhalb des Plangebietes bestehende Bahnlinie Berlin - Kremmen ist von dieser Festsetzung unberührt.

Für die bauliche Nutzung entlang der Bahnlinie Berlin - Kremmen ist diese Regelung nicht anzuwenden. Die direkte bahnverkehrliche Erschließung von Grundstücken, die an die Bahnlinie Berlin - Kremmen grenzen, ist ausgeschlossen.

Hinweis:

Im Zuge der Veräußerung von Bauflächen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, daß durch den Verwertungsausschuß, d. h. durch die Gemeinde Vehlefanze sowie durch die Brandenburgische Landgesellschaft mbH ergänzend zu dieser Ausschlußliste ein weiterer Ausschluß bestimmter Anlagen und Vorhaben getroffen wird.

Um gravierende Beeinträchtigungen und Folgewirkungen für die Umwelt und Wohnqualität in der Region zu vermeiden, ist somit ein weiterer Handlungsspielraum durch die Entscheidung des Verwertungsausschusses gegeben.

Bezüglich der zu erwartenden Umwelt- und Immissionswirkungen ist planerisch abzuwägen bzw. im politischen Raum darüber zu entscheiden, ob eine Ansiedlung im Einzelfall erwünscht bzw. unerwünscht ist.

Der an langfristigen Zielen orientierten Umweltvorsorge sollte dabei gegenüber kurzfristigen Interessen der Vorrang eingeräumt werden.

B) Industriegebiet (GI)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf vier (IV) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß § 19 BauNVO 0,8.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 20 BauNVO auf 2,0 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf 12,00 m festgelegt.

Einzelbauwerke dürfen andere Bauwerke um nicht mehr als 8,00 m überragen.

Zulässig ist eine maximale Gebäudelänge von 300,00 m.

Ab 100,00 m Fassadenlänge ist die Wirkung der Baumasse durch Versprünge bzw. Gliederungselemente architektonisch zu mildern.

Anmerkung:

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist nahezu eine Ausschöpfung der maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO gegeben.

Jedoch ist davon auszugehen, daß ein geringerer Teil der Grundstücksfläche tatsächlich durch:

- Gebäude,
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

sowie

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (vgl. § 19 BauNVO), versiegelt bzw. überbaut wird.

Die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der Baukörper und der GFZ soll einen gestaffelten Übergang zu den angrenzenden Gewerbegebieten (GE) sowie zur freien Landschaft erzielen, wobei die zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete mit maximal 9,00 m unter der des Industriegebietes liegt.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen und Baukörperdimensionierung soll im Industriegebiet eine verhältnismäßig flächenschonende Ausnutzung des Gebietes eröffnen und damit dem weiteren Landschaftsverbrauch durch die Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorbeugen.

Die negativen Folgen für das Landschaftsbild werden durch die vorgelagerte Bebauung sowie durch die zu erstellende Eingrünung wesentlich abgemildert (vgl. Grünordnungsplan, Teil B).

Im Süden ist durch die bestehende Autobahntrasse jedoch kaum eine landschaftsgerechte Einbindung zu erwarten, obschon hier eine breite Schutzpflanzung entstehen soll.

Hinweis:

Eine parkartig organisierte industrielle, bzw. gewerbliche Bebauung ist, da sie in Relation zur Intensität der Nutzung mit einem relativ höheren Verlust an "freier Landschaft" einhergeht, zu relativieren.

Anzustreben ist bei Berücksichtigung der örtlichen Landschafts- und Siedlungsstruktur eine vergleichsweise flächenschonende Bebauung, um den fortschreitenden Siedlungsdruck, d. h. den Landschaftsverbrauch zu mindern.

Da sich das Planungsgebiet nach Auskunft des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung gemäß LEP (Entwurf) innerhalb eines Gebietes mit großflächigem Ressourcenschutz befindet, für das eine großflächige Siedlungserweiterung grundsätzlich nicht vorgesehen ist, sollte durch eine vergleichsweise konzentrierte Bebauung der weitere zu erwartende Landschaftsverbrauch eingedämmt werden.

Die grünplanerischen Maßnahmen (vgl. Grünordnungsplan, Teil B) konzentrieren sich daher im wesentlichen auf die Anlage vertikaler Vegetationsstruktur, d. h. auf die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum.

Eine Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft wird in nördlicher Richtung mittels eines 15,00 m breiten Pflanzstreifens vorgenommen; ein entsprechender jedoch 20,00 m breiter Pflanzstreifen grenzt das Gewerbegebiet zur vorgesehenen Erweiterungsfläche der Bundesautobahn 10 ab.

Hinweis:

Die mögliche Überbauung bzw. Versiegelung ist bei einer relativ verdichteten Bauweise - bezogen auf das Gesamtgebiet - relativ hoch.

Absolut betrachtet, ist die Versiegelung einer "parkartigen Bebauung" jedoch höher, da die Produktionseinheiten in ihrer Ausdehnung unverändert bleiben, eher noch mit steigender Flächeninanspruchnahme verbunden sind, da vermehrt "in die Fläche" anstelle "in die Höhe" gebaut wird.

Auch nimmt der Erschließungsaufwand pro Produktionseinheit zu, womit ein insgesamt höherer Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad verbunden ist.

Festsetzungen zur Vermeidung einer übermäßigen Überbauung bzw. Versiegelung werden im Grünordnungsplan (Teil B) getroffen.

C) Gewerbegebiet (GE)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)

Festgesetzt werden zwei räumlich von einander getrennte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO.

Innerhalb der Gebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) zulässig.

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude länger als 50,00 m bis zu maximal 250,00 m Länge zulässig.

Anmerkung:

Die Festsetzungen zur Baukörperdimensionierung dienen sowohl der Wahrung der Proportionen innerhalb der verschiedenen Teilgebiete (Gewerbe-, Industrie- bzw. Sondergebiete), als auch zu der angrenzenden "freien Landschaft".

Abweichend von den Bestimmungen des § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, wonach bei der offenen Bauweise (o) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können, deren Länge 50,00 m nicht überschreiten darf, sind bei der abweichenden Bauweise (a) demgegenüber auch Gebäudelängen über 50,00 m bis maximal 250,00 m zulässig. Diese Regelung soll eine dem Gebietscharakter entsprechende Nutzung eröffnen.

Das Plangebiet unterliegt einer differenzierten gewerblichen Nutzung und dient entsprechend § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe.

Folgende Arten der baulichen Nutzung sind im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- 3. Tankstellen,**
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke.**

Anmerkung:

Darüber hinaus können - ausnahmegebunden - weitere Nutzungen zugelassen werden, die weitgehend im direkten Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung stehen.

Ausnahmsweise könne gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.**

Hinweis:

Ähnlich wie auch bei der Ansiedlung bestimmter Industriebetriebe sollte bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich der Gewerbegebiete insbesondere dem örtlichen bzw. regionalen Arbeitsplatzbedarf Rechnung getragen werden.

Bei der Ansiedlung von Anlagen für sportliche Zwecke und der ausnahmegebundenen Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollte das Interesse einer Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung im Mittelpunkt stehen.

Auf die Eigenart ländlich-dörflicher Siedlungsgefüge - gekennzeichnet durch einen hohen Grad der Funktionsdurchmischungen von Wohnen, Arbeiten und Versorgung sowie eine nicht allzu spezialisierte Gewerbestruktur - sollte innerhalb der Gewerbegebiete besondere Rücksicht genommen werden.

Ausgeschlossen sind:

- 1. Errichtung und Betrieb von Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen,**
- 2. Errichtung und Betrieb von ortsfesten, kerntechnischen Anlagen,**
- 3. Errichtung und Betrieb von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.**

Anmerkung:

Festgesetzt wird ferner folgender Wortlaut, mit der Zielsetzung, die im Plangebiet in räumlicher Nähe, zu vorgesehenen Gleisanlagen bestehenden Flächen nur für jene Betriebe vorzuhalten, die einen Anschluß an das Streckennetz der Bahn AG, d. h. die Bahnlinie Berlin - Kremmen benötigen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Gewerbegebietes sind auf Flächen, die an die Bahnanlagen grenzen, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich nur Betriebe und Anlagen zulässig, die aufgrund der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften einen Bahnanschluß an das Streckennetz der Bahn AG benötigen.

Anmerkung:

Die außerhalb des Plangebietes bestehende Bahnlinie Berlin - Kremmen ist von dieser Festsetzung unberührt.

Für die bauliche Nutzung entlang der Bahnlinie Berlin - Kremmen ist diese Regelung nicht anzuwenden. Die direkte bahnverkehrliche Erschließung von Grundstücken, die an die Bahnlinie Berlin - Kremmen grenzen, ist ausgeschlossen.

Hinweis:

Um gravierende Beeinträchtigungen und Folgewirkungen für die Umwelt und Wohnqualität in der Region zu vermeiden, ist auch hier im Zuge der Veräußerungen der Bauflächen innerhalb des oben getroffenen Festsetzungsrahmens ein weiterer Handlungsspielraum durch die Entscheidung des Verwertungsausschusses gegeben.

Bezüglich der zu erwartenden Umwelt- und Immissionswirkungen ist ebenfalls planerisch abzuwägen bzw. im politischen Raum darüber zu entscheiden, ob eine Gewerbeansiedlung im Einzelfall erwünscht bzw. unerwünscht ist.

C) Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf drei (III) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß § 19 BauNVO 0,8.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 20 BauNVO auf 2,0 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf 9,00 m festgelegt.

Einzelbauwerke dürfen andere Bauwerke um nicht mehr als 6,00 m überragen.

Zulässig ist eine maximale Gebäudelänge von 250,00 m.

Ab 100,00 m Fassadenlänge ist die Wirkung der Baumasse durch Versprünge bzw. Gliederungselemente architektonisch zu mildern.

Anmerkung:

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) besteht innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die Möglichkeit die Grundfläche bis zur maximalen Obergrenze von GRZ 0,8, d.h. 80% der Grundstücksfläche zu überbauen.

Es ist jedoch davon auszugehen, daß die tatsächlich durch Gebäude, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze überbaute Fläche geringer sein wird als die zulässige GRZ 0,8.

Durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 wird die maximal zulässige Grenze der horizontalen und vertikalen Überbauung (GFZ max. 2,4 in Gewerbegebieten) nahezu ausgeschöpft. Somit ist ermöglicht unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl von drei Vollgeschossen, der GRZ und der GFZ eine flächenschonende Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen.

Dieses sollte - wie im Fall des Industriegebietes - angestrebt werden, um vorgesehene gewerbliche Nutzungen zu konzentrieren, den fortschreitenden Landschaftsverbrauch somit einzudämmen und die erforderliche Verkehrsinfrastruktur zu optimieren, d. h. den Aufwand für die Vorhaltung von Verkehrsflächen zu minimieren.

D) Dorfgebiet (MD) gemäß Vorentwurfsfassung

Anmerkung:

Von der in der Vorentwurfsfassung im Südosten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzung eines Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO wurde im Zuge der planerischen Überarbeitung sowie politischen Abwägung abgewichen.

Das ursprünglich ca. 0,80 ha große Gebiet wurde den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zugeordnet, die diesem Bereich ohnehin angrenzen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Anmerkung:

Die folgenden Festsetzungen und Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d. h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

Anmerkung:

Entsprechend der verschiedenen Teilgebiete unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung wurden Festsetzungen zur Bauweise unter dem Punkt 2 (Maß der baulichen Nutzung) der jeweiligen Gebiete getroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" haben ferner folgende Festsetzungen rechtsverbindlichen Charakter.

Die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO eindeutig bestimmt.

Anmerkung:

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da dieses den Grundzügen einer Bebauung innerhalb von Sondergebieten, Industrie- und Gewerbegebieten mit variablen und speziellen Anforderungen an die Baukörperorganisation zumeist entgegensteht.

Die vorderen Baugrenzen verlaufen im Abstand von 10,00 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien. Im Süden des Bebauungsplangebietes wurde bei sämtlichen Teilgebieten zum geplanten Pflanzstreifen entlang der Autobahn ein Abstand der Baugrenze von 20,00 m gewählt. Zuzüglich des 20,00 m breiten Pflanzstreifens und der vorzuhaltenden Autobahnerweiterungsfläche in einer Breite von 25,00 m ergibt sich derzeit ein Abstand von 65,00 m zwischen der Baugrenze und der vorhandenen Autobahntrasse.

Im Falle einer tatsächlichen Autobahnerweiterung würde zu der Grenze der überbaubaren Fläche (Baugrenze) ein ausreichender Abstand von 40,00 m bestehen.

Zur Landesstraße 17, die die westliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes markiert, verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 20,00 m zum äußeren Fahrbahnrand bzw. zur Katastergrenze der Landesstraße 17.

Diese Festsetzung greift somit die Forderung des § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes auf.

Die zwischen der Landesstraße 17 und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze bestehenden nicht überbaubaren Bereiche wurden ferner als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die genannten Flächen sind ferner Gemeinbedarfsflächen.

Hinweis:

Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Landesstraße 17 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" unzulässig.

Sollen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20,00 m bis 40,00 m vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße 17 erstellt werden, so ist im Einzelfall die Zustimmung der Straßenbaubehörde, d. h. des Brandenburgischen Straßenbauamtes Stolpe einzuholen.

Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,00 m neben Bundesautobahnen ist zustimmungspflichtig.

Anmerkung:

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Situierung der Baukörper bei Berücksichtigung der Baugrenzen und Abstandsflächen freigestellt.

4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Anmerkung:

Die folgenden Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d. h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

Anmerkung:

Auf eine Darstellung der Flurstücksgrenzen wurde verzichtet, da dieses den beabsichtigten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" entgegensteht. Die katastermäßige Neustrukturierung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge der Umlegung erfolgen.

Ein Mindest- bzw. Höchstmaß der Grundstücksgrößen wird nicht festgesetzt, da dieses den beabsichtigten Nutzungen gewerblich-industrieller Art widersprechen würde.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und § 14 BauNVO)

Anmerkung:

Die folgenden Festsetzungen und Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d.h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

Privat genutzte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Bahngleisen, Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind.

Privat genutzte Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind unter Beachtung der Baunutzungsverordnung sowie des § 52 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zu erstellen.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl anzulegen.

Hinweis:

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Flächen sollten als Stellplätze angelegt werden. Garagen sind zu vermeiden, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Als obere Grenze sollten die im folgenden angeführten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechend der Verwaltungsvorschriften für die Brandenburgische Bauordnung (VVBbgBO) angenommen werden.

Danach sollten je nach der Art der baulichen Nutzung folgende Stellplatzflächenzahlen nicht überschritten werden.

- Bei Handwerks- und Industriebetrieben sollte je 50 - 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte maximal ein Stellplatz bereitgestellt werden.

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Für Besucher ist ein Anteil von 10 bis maximal 30 v. H. der errechneten Zahl der Stellplätze nach der Nutzfläche bzw. für Beschäftigte möglich.

- Bei Lagerräumen, Lagerplätzen, Ausstellungs- und Verkaufsplätzen sollte je 80 - 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte maximal ein Stellplatz bereitgestellt werden.
Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- Bei Kraftfahrzeugwerkstätten sollten je Wartungs- oder Reparaturstand maximal 6 Stellplätze bereitgestellt werden.
- Bei Tankstellen mit Pflegeplätzen sollten je Pflegeplatz maximal 10 Stellplätze bereitgestellt werden.
- Bei automatischen Kraftfahrzeugwaschstraßen sollten je Waschanlage maximal 5 Stellplätze vorgehalten werden.
Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 40 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.
- Bei Kraftfahrzeugwaschplätzen zur Selbstbedienung sollten je Waschplatz maximal 3 Stellplätze vorgehalten werden.

Die Stellplätze sollten in räumlicher Nähe zu den Erschließungsstraßen zu konzentriert werden, um lange Erschließungen auf den Grundstücken zu vermeiden.
Dieses beinhaltet, den überwiegenden Anteil der nachzuweisenden Stellplätze im Bereich der zur Erschließungsstraße gewandten Gebäudeseite unterzubringen.

Die Stellplätze sollten ferner mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien befestigt werden.
Die Zufahrten zu den Aufstellflächen können von einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgenommen werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anmerkung:

Die folgenden Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d.h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

6.1 Bahntrasse

Anmerkung:

Das Plangebiet grenzt westlich an die Regionalbahn Berlin - Kremmen.

Hinweis:

Die vorhandenen Schienenwege der DB AG genießen Bestandsschutz. Die DB AG wird keine Immissionsschutzmaßnahmen durchführen.

Bei allen im Näherungsbereich der DB AG durchzuführenden Bauarbeiten einschließlich der Begrünungsarbeiten ist zu beachten, daß die Sicherheit des Bahnbetriebs und der Gleisanlage in keiner Weise gefährdet wird.

Anmerkung:

In Zuge des Aufbaus eines Regionalbahnnetzes im Land Brandenburg soll die Kremmener Bahn zum Regionalexpreß ausgebaut werden, um somit eine leistungsfähige Anbindung des Raumes Neuruppin/Kremmen an den Großraum Berlin/ Potsdam zu gewährleisten.

Ausgehend von der vorhandenen Regionalbahnlinie Berlin - Kremmen ist eine schienengebundene Erschließung des Plangebietes, im speziellen des Industriegebietes vorgesehen.

Die Realisierung des Bahnanschlusses wird, dem Fortgang der Erschließung des Plangebietes entsprechend, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Im nordöstlichen Abschnitt der am Plangebiet entlang führenden Bahnlinie Berlin - Kremmen wird eine Gleistrasse in das Industriegebiet hineingeführt. Von diesem Gleisanschluß werden weitere Zweiggleise erstellt. Stellenweise wird eine doppelte Gleisführung vorgenommen.

Auch im südöstlichen Teilabschnitt des Industriegebietes wird ausgehend vom im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Hauptgleis ein Zweiggleis erstellt werden.

Hinweis:

Über die Planfestsetzungen hinaus, ist aus verkehrs- und umweltplanerischer Sicht eine weitere Fortführung der Bahntrassen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, d. h. also innerhalb der Gewerbegebiete ausdrücklich erwünscht.

6.2 Straßen

Anmerkung:

Die Straßenerschließung des Plangebietes erfolgt von der in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Landesstraße 17. Zu dieser Straße besteht eine Autobahnabfahrt.

Diese sollte im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes überplant werden. Ausgehend von der Bundesautobahn 10 ist eine direkte Erschließung des Plangebietes über das Sondergebiet zu ermöglichen.

Eine Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaubehörden ist in diesem Zusammenhang erforderlich.

Ausgehend von der Landesstraße 17 wird in östlicher Richtung eine HAUPTerschließungsstraße erstellt, die durch das Sondergebiet verläuft und sich mit dem Übergang zum Gewerbegebiet in zwei Erschließungsstraßen trennt.

Eine südliche Trasse verläuft in einem Abstand von 100,00 m zur rückwärtigen Baugrenze, in weiten Teilen parallel zur Autobahntrasse.

Die nördliche Erschließungsstraße verläuft, in einem entsprechenden Abstand von 100,00 m zur rückwärtigen Baugrenze, über weite Strecken parallel zur nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die genannten HAUPTerschließungen besitzen ein Straßenprofil in einer Breite von 15,00 m (vgl. Planungsvorschlag: Regelquerschnitt auf dem Bebauungsplan, Teil A).

Zwischen den beiden Haupttrassen besteht an der westlichen Grenze des Gewerbegebietes zum Industriegebiet eine Verbindungsstraße (Nebenstraße) mit einer Breite von 11,00 m. Auch zum Veltener Weg (im Norden des Plangebietes) besteht eine vergleichbar ausgebaute Straße.

Die bestehende Trassenführung des Veltener Weges wird innerhalb des Planungsgebietes zum Teil hinfällig.

Im weiteren Verlauf des Erschließungskonzeptes Richtung Osten gliedert sich die Erschließung wie folgt:

Ausgehend von den beiden in östlicher Richtung verlaufenden 15,00 m breiten Erschließungsstraßen besteht eine weitere Verbindung, die im nördlichen Abschnitt, aus nordwestlicher Richtung kommend, in südöstliche Richtung verläuft.

Im südlichen Abschnitt schwenkt diese Straße in Richtung Osten und verläßt hier den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze".

Die Straße findet ihre Fortsetzung im Bahnweg, der an der südöstlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vehlefanze" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau" in der Gemeinde Bärenklau überwechselt.

Von dieser Erschließungsachse verlaufen wiederum Trassen in weitgehend nordöstlicher Richtung. Insgesamt sind vier Straßen geplant, wobei ihre Ausbauprofile eine Breite von 15,00 m bzw. 11,00 m aufweisen.

Die nördliche Trasse besitzt eine Breite von 15,00 m; ihr folgt eine 11,00 m breite Nebenstraße, der wiederum eine 15,00 m breite Hauptstraße folgt. Im Süden schließt sich wiederum eine 11,00 m breite Nebenstraße an.

Im Osten der vier Erschließungsstraßen verläuft eine 15,00 m breite Verbindungsstraße erneut senkrecht zu den genannten Straßen, wobei sich im Schnittpunkt dieser Straße mit der nördlichen Straße ein Wendehammer befindet.

Im Zuge eines ersten Bauabschnittes ist vorerst geplant, die nördliche, parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verlaufende Erschließungsstraße zu realisieren.

Im Zuge einer Erweiterung des Erschließungskonzeptes erfolgt in einem zweiten Bauabschnitt eine Fortführung der Erschließung entsprechend des dargestellten Konzeptes.

6.3 Straßengestaltung

Anmerkung:

Bei den Erschließungsstraßen sollen zwei differenzierte Regelquerschnitte entsprechend der im Bebauungsplan, Teil A unter dem Punkt Planungsvorschläge/Straßengestaltung getroffenen Darstellung erstellt werden.

Die Hauptstraßen werden eine Gesamtbreite von 15,00 m erhalten, wobei 6,50 m auf die Fahrbahn, 2,50 m auf einen Rad-/ Gehweg, 2,50 m auf einen kombinierten Stellplatz- bzw. Grünstreifen und 2,50 m auf einen Grünstreifen entfallen. Darüber hinaus soll zu den angrenzenden privaten Grundstücken beiderseits jeweils ein 0,50 m breiter Randstreifen erstellt werden. Dieser wird, abgesehen von den Grundstückszufahrten unversiegelt bleiben.

Die Nebenstraßen werden in einer Gesamtbreite von 11,00 m erstellt. Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 5,50 m begrenzt. Auf den bei den Haupterschließungsstraßen vorgesehenen kombinierten Stellplatz- bzw. Grünstreifen wird verzichtet. Die weitere Gestaltung gleicht dem Straßenquerschnitt der Hauptstraßen. Ein 2,50 m breiter Rad-/ Gehweg wird hier durch einen 2,00 m breiten, zur Fahrbahn vorgelagerten Grünstreifen begleitet. Beiderseits schließt der Straßenraum durch einen 0,50 m breiten unbefestigten, zum Teil begrünten Randstreifen zu den privaten Grundstücken hin ab.

Der Ausbauquerschnitt der Straßen entspricht dem für die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten erforderlichen Maß, da ein Sichbegegnen zweier Lkw ohne Behinderungen bzw. Gefährdungen ermöglicht werden muß.

Die Ausgestaltung der Erschließungsstraßen orientiert sich an den Empfehlungen der EAE '85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985).

Hinweis:

Für die verkehrliche Erschließung sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO '86) zu berücksichtigen.

Aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen sind die 2,50 m breiten kombinierten Grün- bzw. Stellplatzstreifen mit wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien (z. B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.) zu versehen. Im Sinne grünordnungsplanerischer Zielsetzungen wird im Bereich der Streifen eine Baumreihe aus standortgerechten, großkronigen Laubbäumen angepflanzt (vgl. Grünordnungsplanung, Teil B).

6.4 Autobahn

Anmerkung:

Aus der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn 10 ergeben sich neben den bereits genannten Hinweisen und Regelungen folgende weitergehende Regelungen, die eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs ausschließen sollen.

Hinweis:

1. Von den Flächen künftiger Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 10 gefährden.
2. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 10 ansprechen sollen, sind gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz unzulässig.
Ausnahmen, eine blendfreie Gestaltung vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz.
3. Veranlasser von weiteren Planungen haben zu beachten, daß die BAB 10 bereits über zwei Jahrzehnte existiert. Sie haben diesem Umstand bei Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Spätere Forderungen an die Straßenbauverwaltung können nicht geltend gemacht werden.

6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Anmerkung:

Der Ort Vehlefanze wird durch die Buslinien 800 und 812 erschlossen.

Haltestellen befinden sich an folgenden Standorten:

- Vehlefanze Ausgang
- Vehlefanze Schule
- Vehlefanze Bahnhof
- Vehlefanze Neue Schule

Für den Busverkehr wird zusätzlich die Wendestelle am Wendemarker Weg als Haltestelle genutzt.

Hinweis:

Im Zuge einer geplanten gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte die Ausgestaltung der Linien und die Fahrplangestaltung den neuen Erfordernissen angepaßt werden, da eine Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr unabdingbar erscheint.

7. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Anmerkung:

Die folgenden Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d.h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

7.1 Abwasserbehandlung

Anmerkung:

Die Gemeinde Vehlefanze ist dem Zweckverband Kremmen angeschlossen. Für die Abwasserentsorgung der Gemeinde liegt eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Ortskanalisation und Überleitung zur Kläranlage Kremmen aus dem Jahre 1992 vor. In der Planung ist der Anschluß des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" bereits berücksichtigt worden.

Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt. Über eine Freigefälleleitung wird das Abwasser einem Pumpwerk zugeleitet und von dort über den Ort Schwante mit einer Überleitung zur Kläranlage Kremmen transportiert.

Der Bau der dem Plangebiet als Vorflut dienenden öffentlichen Abwasseranlagen wird voraussichtlich im Jahre 1995 realisiert werden.

Sollte die öffentliche Abwasseranlage des Zweckverbandes Kremmen vor der Erschließung des Gewerbegebietes noch nicht betriebsfertig zur Verfügung stehen, ist zwischenzeitlich eine dezentrale Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen.

Weitergehende Abstimmungen mit dem Zweckverband Kremmen, Ruppiner Straße 6, 16766 Kremmen werden im Zuge der Bauausführungen erfolgen.

7.2 Niederschlagswasser

Anmerkung:

Da aufgrund der gewerblichen Nutzung mit einer Verunreinigung des Regenwassers durch Schmutzstoffe im Bereich der Straßen gerechnet werden muß, wird dieses Wasser in einem Regenwasserkanal (Trennsystem) gesammelt und in Abhängigkeit von der Topographie in ein natürlich gestaltetes Rückhaltebecken geleitet, nachdem das Wasser zuvor zentral behandelt wurde (Absetzteich, Ölsperre, bepflanzt, durchströmter Bodenfilter).

Das Rückhaltebecken wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ausgewiesen.

Die Fläche wird darüber hinaus als schutzwürdiger Biotop eingestuft, dem eine sukzessive Entwicklung eingeräumt werden soll.

Weitere Aussagen zu der nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche enthält der Grünordnungsplan (Teil B) im Hinblick auf die zukünftige Ausgestaltung des Biotopes.

Bei Bedarf, d. h. bei erhöhten Niederschlägen, wird im Bereich des Rückhaltebeckens ein Abschlag in das Grabensystem außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Hinweis:

Die Nutzung der vorhandenen Gräben bzw. die Neuanlage von Gräben ist mit dem Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel" abzustimmen. Darüber hinaus sind alle Bebauungen und Bepflanzungen innerhalb der Gewässerrandstreifen ebenfalls abstimmungspflichtig.

Hinweis:

Die Stellplatzstreifen im öffentlichen Straßenraum sind mit wasserdurchlässigen Befestigungsbelägen zu versehen.

Das Niederschlagswasser von den Geh- und Radwegen sollte den jeweils seitlich verlaufenden Grünstreifen zugeführt und dort dezentral versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den nicht öffentlichen Grundstücksflächen (Dach- und Platzflächen) ist, soweit nicht schadstoffbelastet, vollständig vor Ort, d. h. auf den Grundstücken zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen (Zisterne oder vergleichbare Becken) zurückzuhalten. Für eventuell auftretende Abflußspitzen ist ein Überlaufanschluß an das Leitungssystem für die Niederschlagsableitung aus dem öffentlichen Bereich erforderlich.

Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser müssen nach dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138 (1990) errichtet werden. Mit den Bauanträgen haben die Bauwilligen jeweils den Nachweis der Versickerung entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A 138 vorzulegen.

Anmerkung:

Die getroffenen Hinweise und Regelungen zur Minderung der Niederschlagsabflüsse bewirken eine Entlastung der Vorfluter sowie eine Anreicherung der Grundwasservorräte und dienen somit Zielsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Hinweis:

Im Einzelfall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen, die im AB Neuruppin, zu beantragen ist. Telefonische Auskünfte sind unter der Nummer 03391/ 3300 zu erhalten.

In Bereichen, in denen mit Wasserschadstoffen umgegangen werden könnte, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), geändert durch Gesetz vom 12.09.1990, Artikel 5 (BGBl. I S. 205), sowie § 20 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. Bbg. Teil I Nr. 22, S. 302) anzuwenden.

Hinweis:

Eine Nutzung des Niederschlagswassers, beispielsweise zu Brauchwasserzwecken, ist nicht ausgeschlossen, erfordert jedoch bei der anschließenden Einleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eine gesonderte Gebührenabrechnung.

Die Anwendung dieser Wahlmöglichkeit der Regenwasserbehandlung dient gleichfalls der Verminderung von Abflußspitzen.

Der grundsätzlichen Verpflichtung zur Vermeidung abzuführender Niederschlagswässer ist darüber hinaus durch eine flächen- und umweltschonende Bauweise nachzukommen.

Diesbezüglich sind folgende Gesichtspunkte, die einer Erhöhung der örtlichen Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung dienen, im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen:

- die Anwendung von extensiven Dachbegrünungsmaßnahmen mit dem Ziel einer Abflußverzögerung bzw. Niederschlagsspeicherung im Substrat der Dachbegrünung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbeläge für Lagerplätze, Stellplätze und sonstige Flächen, sofern eine Oberflächenwasser- und Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann.

Anmerkung:

Über die im Teil A getroffenen Maßnahmen; Regelungen und Hinweise hinaus sind im Grünordnungsplan (Teil B) weitere Angaben getroffen.

Hinweis:

Ein Verrohren und Überbauen der vorhandenen und zu erstellenden Gräben ist unzulässig.

7.3 Wasserversorgung

Anmerkung:

Die Wasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Träger der Trinkwasserversorgung ist derzeit die Osthavelländische Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungs- GmbH (OWA).

Hinweis:

Die Anschlußmöglichkeiten des Plangebietes und weitere Bedingungen sind im Zuge der zukünftigen Bauausführung mit der OWA abzustimmen.

Anzustreben ist der Bau einer Ringleitung, um einen Austausch des Wassers zu gewährleisten.

7.4 Brandschutz

Hinweis:

Der Brandschutz von 1600 l/ min wird durch das öffentliche Netz gewährleistet.

Die allgemeingültigen brandschutztechnischen Grundsätze sind zu berücksichtigen.

In diesem Sinne gelten folgende Regelungen, die im Zuge der geplanten Erschließung des Baugebietes zur Anwendung kommen:

- Die Löschwassermenge ist entsprechend des Brandschutzgesetzes vom 14.05.1991 des Landes Brandenburg unter Berücksichtigung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz/ Löschwasser, Arbeitsblatt 405, zu gewährleisten.
- Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 96 cbm/h^{-1} Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.
- Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen untereinander darf 120,00 m nicht überschreiten; die der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.
- Für die Feuerwehren sind Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen auf der Grundlage des § 5 Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) zu erstellen.
- Die Zufahrtsmöglichkeiten von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Absenkung der Bordsteine deutlich zu machen.
- Der § 17 Abs. 4 BbgBO fordert für jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschosß mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege.
Führt der zweite Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr, so ist das nur bis zur Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen bis maximal 8,00 m Höhe möglich.
Das bedeutet, daß Nutzungseinheiten, die diesen Rettungswege benötigen, nur genehmigt werden können, die die vorgenannte Forderung erfüllen.
Eine Rettung aus größerer Höhe ist nur mit einer Kraftdreileiter der Feuerwehr (DL 23/30) möglich, mit der die Freiwilligen Feuerwehren nicht ausgerüstet sind.

7.5 Energieversorgung

Anmerkung:

Die Stromversorgung wird durch die MEVAG (Märkische Energieversorgung AG, Postfach 1355, 16902 Neuruppin) gewährleistet werden.

Eine Beteiligung der MEVAG wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen.

Hinweis:

Die Verlegung von MS- und NS- Kabeln sollte möglichst im öffentlichen Gelände, nach Möglichkeit innerhalb der Gehwege erfolgen.

Energieversorgungsanlagen sind von einer Überbauung auszunehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Mittelspannungsfreileitungen und -kabel.

Die Lage dieser Versorgungsleitungen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen mit dem Meisterbereich Elt.-Verteilung, Hennigsdorf, Telefon (0 33 02) 2 42 48 zu erfragen.

Anmerkung:

Für die Erschließung werden durch die MEVAG auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlußkosten berechnet.

Hinweis:

Bei der Erschließung des Plangebietes sind in Absprache mit der MEVAG auf öffentlichen Flächen mindestens 3,00 m mal 4,00 m große Flächen für erforderliche Trafostationen vorzusehen.

Energieanlagen dürfen nicht überbaut werden. Entsprechend sind eventuelle Umlegungs- und Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit der MEVAG abzustimmen.

Die Lage von Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei dem Meisterbereich Elt.-Verteilung Hennigsdorf, Tel. (03302) 24248 zu erfragen.

Vorhaben sind rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn mit der Abteilung N-EA Tel. (0332) 280221 abzustimmen.

7.6 Gasversorgung

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gasleitungen u. -anlagen der EMB (Erdgas Mark Brandenburg, Glasmeisterstraße 14 - 22, 14482 Potsdam) nicht berührt.

Bei Kreuzungen und Parallelverlegungen von Kabeln, Wasserleitungen, Kanalisation und dergleichen mit Gasleitungen und Kabeln der EMB sind die Hinweise der EMB zu beachten.

Hinweis:

Im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke ist zu prüfen, ob Investoren einen Gasanschluß wünschen. In diesem Fall werden durch die Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Postfach 900142, 14437 Potsdam die notwendigen Maßnahmen einer Erschließung vorgenommen.

Der Anschluß des Plangebietes an die Erdgasversorgung sollte aus Gründen der umweltschonenden Energieverwendung gefördert werden.

7.7 Fernmeldeversorgung

Anmerkung:

Durch die Telekom/ Direktion Potsdam, Am Kanal 14 - 16, 14467 Potsdam werden die Fernmeldeanschlüsse realisiert.

Hinweis:

Im Rahmen der Baurealisierung ist eine Beteiligung des Fernmeldeamtes Potsdam mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich zu beantragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau ist erforderlich, daß Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Potsdam - Dienststelle PIL 4, Tel. (0331) 8656140, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Durch die Baumaßnahme könnte es erforderlich werden, daß im Plangebiet bestehende Fernmeldeeinrichtungen gesichert, verändert oder verlegt werden müßten. Der Bauträger sollte sich mindestens 12 Monate vor Beginn der Maßnahme mit dem zuständigen Fernmeldeamt Potsdam - Dienststelle PIL 9, Tel (0331) 86556190 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

7.8 Abfallentsorgung

Hinweis:

Die Abfallentsorgung ist entsprechend der Vorgaben des Landesabfallvorschlaltgesetzes des Landes Brandenburg vom 20.01.1992 zu organisieren.

Anmerkung:

Die Abfallentsorgung wird durch die AWU Oranienburg GmbH durchgeführt.

Hinweis:

Im Zuge der Realisierung, d.h. Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine weitergehende Abstimmung mit der AWU Oranienburg, Postfach 27, 16727 Velten erforderlich. Diese Abstimmung ist von den Gewerberaumnutzern durchzuführen.

Die Sammlung von Abfällen hat auf den Grundstücken zu erfolgen.

7.9 Baurestmassen

Hinweis:

Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert am 13.08.1993 zu organisieren und durchzuführen.

Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung oder sonstigen Entsorgung zuzuführen.

Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachtungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung darf erst erfolgen, wenn ein, von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß § 8 Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung (AbfRestÜberwV) vorliegt.

Die zuständige Behörde zur Erfüllung der Anzeigepflicht im Sinne von § 8 Abs. 3 AbfRestÜberwV ist das Landesumweltamt Brandenburg.

Der Abfallerzeuger hat sich vor der Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, daß der Abfallbeförderer eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern von Abfällen gemäß § 12 AbfG besitzt.

7.10 Altlasten/ Bodenschutz

Anmerkung:

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt.

Hinweis:

Bei Baugenehmigungen sollte im Bauschein folgender Wortlaut wiedergegeben werden:

Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

Anmerkung:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt die ehemalige WGT-Liegenschaft Vehlefanz. Auf dem Areal befand sich eine Tankstelle, wobei zu vermuten ist, daß es dort zu Kontaminationen des Bodens gekommen ist.

Untersuchungen durch die Industrieanlagen Betriebsgesellschaft mbH Ottobrunn ergaben, daß von dem Areal keine Gefahr für Leib und Leben ausgehen kann.

Hinweis:

Zum Schutz des Bodens sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden ist durch die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen bzw. durch den Rückbau bereits versiegelter und die Rekultivierung von aufgelassenen Verkehrsflächen geboten.
2. Ein Nachweis bisheriger und die Einschätzung künftiger möglicher Bodenkontaminanten und -kontaminationen sowie eine gegebenenfalls notwendige Einleitung von Maßnahmen zur Beseitigung, Minderung und/ oder Abwendung von Bodenbelastungen und -schädigungen ist durchzuführen.
3. Ein sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen ist vorgeschrieben.
4. Für die Beurteilung von Bodenbelastungen sind die Prüfwerte der Kategorie I b der Brandenburger Liste Teil 1 (Prüfwerte zur Sanierung kontaminierter Standorte) heranzuziehen.
Umfang und Belastung sowie der Verbleib von bautechnisch bedingtem Aushub bzw. bei Auftrag von Fremdboden sind anzugeben.
5. Der Schutz des Mutter- bzw. Oberbodens ist bei Bauarbeiten zu gewährleisten.
6. Der Schutz des Bodens vor Erosionen sowie Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase zu garantieren.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anmerkung:

Die folgenden Festsetzungen und Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d. h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

Als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird die bestehende feuchte Mulde im mittleren Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" festgesetzt.

Als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden ferner die Grabenläufe innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Hinweis:

Die Flächen dient neben der Aufnahme bzw. Ableitung nicht verschmutzter Niederschlagswässer aus dem Geltungsbereich des Plangebietes ferner dem Schutz, der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.

Das temporäre Kleingewässer stellt einschließlich seiner Randbereiche ein gemäß § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop dar.

Die Zerstörung oder Beeinträchtigung nach § 32 BbgNatSchG geschützter Lebensräume erfordert nach § 36 BbgNatSchG die Beantragung sowie Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung.

Die beabsichtigte Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" sieht die Einleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen und damit verbundene Umgestaltungsmaßnahmen am temporären Kleingewässer vor.

Mit Bescheid vom 20.07.1995 wurde durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz", d. h. auch für die Einleitung und Umgestaltung des Kleingewässers erteilt.

Die Ausnahmegenehmigung erging unter folgenden Nebenbestimmungen:

- a) Das im Vorhabengebiet vorhandene und nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG geschützte temporäre Kleingewässer einschließlich seiner Randbereiche darf nur durch die unbedingt notwendigen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen zur Nutzung als Regenwasserversickerungsanlage beeinträchtigt werden.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob zwischen dem temporären Kleingewässer und dem angrenzenden Gewerbegebiet ein Regenrückhaltebecken als Vorklär- und Sedimentationsbecken errichtet werden muß. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mitzuteilen.

Hinweis:

Eine Prüfung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen.

- b) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des geschützten Kleingewässers ist die Gesamtfläche des Feuchtbiotops auf über 1,0 ha vergrößert worden.
- c) Die im Plangebiet befindlichen beiden Entwässerungsgräben sind in ihrer Funktion als Biotopverbund zu erhalten.
Beidseitig der Grabenverläufe wird eine Fläche in einer Breite von je 10,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten.
- d) Bei der Realisierung des Vorhabens "Gewerbepark Vehlefanz" sind die im Grünordnungsplan (Teil B) angeführten Minimierungs-, Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel durchzuführen.
- e) Die Pflanz- und sonstigen Biotopgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Feuchtbiotops müssen bis spätestens ein Jahr nach Abschluß der Bauarbeiten zum Regenwasserbiotop fertiggestellt sein.
- f) Nach Abschluß der Baumaßnahme ist das Feuchtbiotop durch den Investor, den Eigentümer oder durch beauftragte Dritte dauerhaft zu pflegen.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung behält sich die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage vor.

Hinweis:

Eine Nutzung des temporären Feuchtbiotops zur bedarfsweisen Brandbekämpfung ist ausdrücklich untersagt.

9. Zur Minimierung von schädigenden Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anmerkung:

Die folgenden Festsetzungen und Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d.h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

Anmerkung:

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Vehlefanze befindet sich in ca. 400,00 m Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze".

Zu Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den dem Plangebiet angrenzenden Flächen wird eine Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen, insbesondere innerhalb des Industriegebietes, aber auch innerhalb der Gewerbegebiete festgesetzt.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan (Teil A) getroffen und in der Begründung des Bebauungsplanes (Teil A) unter den Punkten A) 1., B) 1. und C) 1. dargelegt worden.

Hinweis:

Die im Industriegebiet (GI) und innerhalb der Gewerbegebiete (GE) grundsätzlich zulässigen gewerblichen sowie andersartigen Nutzungen erfordern gegebenenfalls eine einzelfallbezogene Prüfung sowie entsprechende politische Entscheidungen, hinsichtlich der Zulässigkeit ihrer Ansiedlung.

Grundsätzlich sind Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind, aus immissionsschutzbezogener Betrachtung nur in Industriegebieten als zulässig anzusehen und folglich in Gewerbegebieten bis auf wenige Ausnahmen unzulässig.

9.1 Lärminderung

Anmerkung:

Zur Minimierung schädigender Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt.

Die Angaben beruhen auf der Berechnung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel bei dem eine Lärm-Kontingentierung innerhalb der verschiedenen Teilgebiete beabsichtigt war.

Unzulässig sind im Gewerbegebiet (GE) Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 - von $L_{\text{W}}'' = 65 \text{ dB (A)}$ zur Tagzeit und $L_{\text{W}}'' = 50 \text{ dB (A)}$ zur Nachtzeit überschreiten.

Unzulässig sind im Industriegebiet (GI) Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 - von $L_{\text{W}}'' = 70 \text{ dB (A)}$ zur Tagzeit und $L_{\text{W}}'' = 55 \text{ dB (A)}$ zur Nachtzeit überschreiten.

Unzulässig sind im Sondergebiet (SO) Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 - von $L_{\text{W}}'' = 65 \text{ dB (A)}$ zur Tagzeit und $L_{\text{W}}'' = 50 \text{ dB (A)}$ zur Nachtzeit überschreiten.

Hinweis:

Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem jeweiligen Teilgebiet des Gewerbeparkes Vehlefanze jeder Betrieb geeignete technische und/ oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein - einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebietes verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei bestehender Topographie zu erwarten wäre, wenn von jedem Quadratmeter der Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel L_{W}'' gemäß den Angaben im Bebauungsplan abgestrahlt würde.

Anmerkung:

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung störender und belästigender Lärmeinwirkungen auf angrenzende Gebiete, insbesondere im Bereich der bestehenden vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Bebauung im Bereich der Gemeinde Bärenklau.

9.2 Umwelt- und ressourcenschonende Enerieverwendung

Hinweise:

Im Sinne einer energiesparenden und umweltschonenden Bauweise und Wärmebedarfsdeckung bei den Gebäuden sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zur Wärmebedarfsdeckung der Gebäude sind ausschließlich Techniken anzuwenden, die zur Reduzierung der CO₂-Immissionen, d. h. zur Minderung des Treibhauseffektes beitragen. Dabei ist der jeweils aktuelle "Stand der Technik" maßgeblich.
- Die aktuellen Forderungen zum energiesparenden Wärmeschutz bei neu zu errichtenden Gebäuden sind auch unter Einbeziehung passiver Anwendungsmöglichkeiten z.B. bei der Fassadengestaltung (Fassadenbegrünung) zu beachten.
- Gemäß § 8 Abs. 2 Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) ist eine Verwendung elektrischer Direktheizungen bzw. Nachtstromspeicherheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 2 kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit bei Neuanschlüssen unzulässig.
- Im Sinne einer die Umwelt und den Naturhaushalt schonenden Bauweise ist die sparsame Verwendung und umweltschonende Anwendung von Energie- und Materialrohstoffen auch bei Baustoffen und Bauteilen ausdrücklich erwünscht und entsprechend anzuwenden.
- Der Bau von Niedrigenergiehäusern sowie die Nutzung alternativer Energien wie Solaranlagen, d. h. Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen ist gestattet bzw. ausdrücklich erwünscht.
- Gegenüber anderen fossilen Energieträgern ist einer Erdgas-betriebenen Heizungsanlage mit Brennwerttechnik der Vorrang einzuräumen.
- Die Nutzung anderer alternativer, umweltschonender Energiequellen ist innerhalb des rechtlichen Rahmen ausdrücklich gestattet bzw. erwünscht.

Grundsätzlich ist der aktuelle "Stand der Technik" maßgeblich, da eine Weiterentwicklung der Techniken zur Wärmebedarfsdeckung von Gebäuden berücksichtigt werden muß.

Hinweis:

Im Zuge der Veräußerung der Bauflächen sollte durch den Verwertungsausschuß die Erarbeitung eines Energiekonzeptes in Auftrag gegeben werden, wobei dieses Gutachten Aussagen über die sinnvolle Zuordnung verschiedener Gewerbe- und Industriebetriebe liefern könnte, um z. B. Abwärme zu nutzen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen mit Bindung zum Anpflanzen oder für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anmerkung:

Die folgenden Festsetzungen und Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d.h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

Anmerkung:

Der Notwendigkeit einer stärkeren Beachtung umweltplanerischer Aspekte entspricht das BauGB in § I Abs. 5 Nr. 7.

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne "die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen".

Hinzu kam mit der Novellierung des BBauG die ausdrückliche Betonung der Verpflichtung zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Hinweis:

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll nur in notwendigem Umfang erfolgen, das heißt sich am tatsächlichen Bedarf orientieren.

In diesem Zusammenhang sollte der tatsächliche Flächenbedarf durch die Gemeindevertretung realistisch eingeschätzt werden.

Der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Boden sollte bei der Realisierung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" eine abschnittsweise Erschließung des Plangebietes dienen.

Es erscheint zweckmäßig, den Bebauungsplan in zwei Bauabschnitte zu differenzieren.

Eine Erschließung und Bebauung im Bereich des II. Bauabschnittes sollte danach erst dann erfolgen, wenn die Bauflächen innerhalb des ersten Bauabschnittes veräußert wurden.

Von dieser Regelung sollte abgewichen werden, sofern die verbleibenden Grundstücke im I. Bauabschnitt den Anforderungen der Bauinteressenten hinsichtlich ihrer Größe nicht entsprechen.

Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden dient ferner die Anordnung eines Baugebotes gemäß § 176 BauGB. Danach ist der Grundstückseigentümer zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Eine Frist von drei Jahren sollte dabei nicht überschritten werden.

Um den Verlust landwirtschaftlich genutzten Flächen und Nutzungsstrukturen an der jeweiligen Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke auszurichten und eine Erhaltung der bestehenden Nutzungsstrukturen möglichst bis zu einer tatsächlichen Bebauung zu gewährleisten, sind folgende Regelungen zu beachten:

1. Die Dauerkultur, die sich auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" befindet (Birnenplantage) und die auf diesen Flächen vorhandenen kulturtechnischen Anlagen (Drainagen, Beregnungsanlagen, o.ä.) sind zu entschädigen.
Ostdeutsche Besonderheiten, daß für Boden und Nutzungen sowie bauliche Anlagen getrenntes Eigentum vorliegen können, sind zu berücksichtigen.
2. Der Rückbau kulturtechnischer Anlagen muß so erfolgen, daß auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Anlagen gewährleistet bleibt.

Anmerkung:

Die Festsetzungen im Sinne der Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft haben einerseits städtebauliche Bedeutung, tragen andererseits gleichfalls dazu bei, die ökologischen Folgen der im Zuge der Baugebietsausweisung zu erwartenden nachteiligen Veränderungen ansatzweise auszugleichen.

Eine Darstellung der ökologischen Bestandssituation sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzungen oder für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wird im Grünordnungsplan (Teil B) eingehender getroffen.

Neben der Verbesserung bzw. Wahrung der ökologischen Funktionen im Siedlungsraum, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, dient die Grünordnungsplanung gleichfalls:

- einer städtebaulichen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- einer Unterstützung bei der Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB.

Hinzu treten weitere, positive Wirkungen grünordnungsplanerischer Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie der Versorgung mit Energie und Wasser (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) durch Energieeinsparung bei einer bauphysikalisch sinnvollen Wärmedämmung durch Wand- und Dachbegrünungen und Windschutzpflanzungen.

Wesentlich ist im Sinne einer freiwilligen Umsetzung grünordnungsplanerischer Maßnahmen die Schaffung einer Beratungsstelle für die Öffentlichkeit.

10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" wird ein 8,00 m breiter Pflanzstreifen als Abgrenzung zur Bahnlinie Berlin - Kremmen festgesetzt.

Im Südosten wird ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen als Eingrünung des Plangebietes zur Gemeinde Bärenklau, d. h. zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bärenklau" festgesetzt.

Anmerkung:

Die genannten Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden den privaten Grundstücken zugeordnet; sie sind Bestandteil des Nettobaulandes.

Auf den privaten Flächen ist die Bepflanzung entsprechend des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" - Teil B: Grünordnungsplan vorzunehmen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Teil B) sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze".

Hinweis:

Die Anpflanzungen sind dauerhaft entsprechend der artspezifischen Wuchsformen zu pflegen sowie gemäß der fachlichen Regeln gegebenenfalls "auf den Stock zu setzen".

Letzteres gilt ausschließlich für die Strauchbepflanzung.

Bäume bleiben von dieser Regel ausgenommen; sie sind artgerecht als hochstämmige Überhälter zu entwickeln.

Im Süden des Plangebietes wird über alle Teilbereiche unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (SO, GI und GE) ein Pflanzstreifen entlang der Bundesautobahn (BAB 10) festgesetzt.

Anmerkung:

Die Fläche der Anpflanzungen hat eine Breite von 20,00 m.

An der nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" wird ein 15,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

In Höhe des geplanten Sondergebietes wird der nördliche Pflanzstreifen in einer Breite von 40,00 m festgesetzt.

Als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Bereich im Südwesten des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" festgesetzt.

Anmerkung:

Die Fläche befindet sich in räumlicher Nähe zu einem vorhandenen Streuobstbestand und soll entsprechend entwickelt werden.

Anmerkung:

Die zuvor genannten Flächen werden als "Gebiete unterschiedlicher Nutzung" (gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO) den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet und ist mit einer Strauch- und Baumbepflanzung zu versehen.

Auf den öffentlichen Flächen ist die Bepflanzung entsprechend des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze" - Teil B: Grünordnungsplan vorzunehmen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Teil B) sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanze".

Hinweis:

Auch diese Anpflanzungen sind dauerhaft entsprechend der artspezifischen Wuchsformen zu pflegen sowie gemäß der fachlichen Regeln gegebenenfalls "auf den Stock zu setzen".

Letzteres gilt ausschließlich für die Strauchbepflanzung.

Bäume bleiben von dieser Regel ausgenommen; sie sind artgerecht als hochstämmige Überhälter zu entwickeln.

10.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die im Westen des Plangebietes entlang der Landesstraße 17 bestehenden Gehölzstrukturen auf einer Breite von 25,00 m festgesetzt.

Anmerkung:

Die zuvor genannten Flächen werden als "Gebiete unterschiedlicher Nutzung" (gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO) den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet und sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die im mittleren Bereich des Plangebietes bestehende feuchte Niederung (temporäres Kleingewässer) sowie die im Plangebiet bestehenden Grabenläufe festgesetzt.

Anmerkung:

Diese Festsetzung betrifft - im Fall der Grabenläufe - den parallel des Veltener Weges verlaufenden Graben, der auf einer Breite von 28,00 m als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ausgewiesen wird.

Darüber hinaus besteht im äußersten Südosten des Plangebietes, an der Grenze zur Bahnlinie Berlin - Kremmen ein weiterer Grabenverlauf über eine Lauflänge von ca. 30,00 m.

Anmerkung:

Im Zuge der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist eine Erweiterung der bestehenden Wasserfläche vorgesehen. Nähere Angaben sind unter Punkt IV. (Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluß und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sowie im Grünordnungsplan (Teil B) getroffen.

Anmerkung:

Die zuvor genannten Flächen werden - mit Ausnahme des im Südosten bestehenden Grabenverlaufes - als "Gebiete unterschiedlicher Nutzung" (gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO) den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet und sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Die Grabenverläufe wie auch das Feuchtgebiet dienen ferner als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

Als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB eine Brachfläche im Südwesten des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz" festgesetzt.

Anmerkung:

Die zuvor genannte Fläche wird als "Gebiet unterschiedlicher Nutzung" (gemäß § 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO) den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet und ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

11. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und Abs. 8 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO)

Anmerkung:

Die folgenden Festsetzungen und Hinweise haben für alle Teilgebiete (A - C), d. h. für den Geltungsbereich des Industriegebietes, des Sondergebietes und der Gewerbegebiete Gültigkeit.

Anmerkung:

Die Festsetzungen der Baugestaltung verfolgen vor allem städtebauliche Zielsetzungen. Sie betreffen sämtliche Teilgebiete unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, sofern keine Eingrenzung der Rechtswirksamkeit auf bestimmte Teilgebiete vorgenommen wurde.

11.1 Fassadengestaltung (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Die Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen.

Als Fassadenelemente sind zulässig:

- 1. verputzte Mauerwerksfassaden,**
- 2. Sichtmauerwerksfassaden,**
- 3. Fertigteilfassaden (Stahlbeton- bzw. Trapezblechelemente)**

Die Fassaden sind hell zu gestalten bzw. hell zu streichen.

Mindestens 20% sind dauerhaft zu begrünen.

Hinweis:

Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen ausdrücklich erwünscht.

11.2 Werbeanlagen (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30 % der Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Bewegtes und wechselndes Licht ist unzulässig.

Anmerkung:

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu den Werbeanlagen sollen ein ausgeglichenes, nicht hervorstechendes Siedlungsbild des Gebietes bewirken. Dabei ist auf eine hervorstechende Material- und Farbverwendung zu verzichten. Grundsätzlich ist ein wenig auffälliger Gesamtcharakter einzelner Gebäude sowie des Straßen- und Siedlungsraumes anzustreben. Dieses dient auch der besseren Einbindung der Gewerbeansiedlung in die freie Landschaft.

11.3 Müllplätze (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO)

Zentrale Lagerflächen für Haus- und Gewerbemüll sind nicht zulässig.

Plätze für Müllbehälter und Container sind auf den Grundstücken individuell anzuordnen und gegen Einsicht abzuschirmen.

11.4 Einfriedungen (gilt in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Über 1,50 m Einfriedungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung vorzusehen.

Beton- oder Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig.

Hinweis:

Einfriedungen mit standortgerechten Hecken sind ausdrücklich erwünscht.

Anmerkung:

Die unter den beiden vorgenannten Punkten getroffenen Festsetzungen dienen ebenfalls einer Vermeidung hervorstechender, städtebaulich fragwürdiger Gestaltungselemente bzw. -prinzipien.

Grundsätzlich gilt:

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 Abs. 1 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO geahndet werden.

12. Denkmalpflege

Anmerkung:

Die innerhalb der Ortslage befindlichen Bau- und Bodendenkmale werden durch die beabsichtigten Ausweisungen nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale werden nicht vermutet.

Hinweis:

Da bei bevorstehenden Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen folgender Wortlaut des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 in den Bauschein aufzunehmen.

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel, Tel. (03301) 811623 anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG BB).
2. Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 DSchG BB).
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchG BB).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Anmerkung:

Weitere Verhaltensvorschriften ergeben sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.1991.

13. Sonstige Hinweise und Belange beteiligter Planungsträger

Anmerkung:

Von der Planung sind keine meteorologischen Anlagen des Deutschen Wetterdienstes betroffen.

Das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg besitzt im Plangebiet keine Anlagen und Leitungen; gleichfalls sind keine Maßnahmen geplant.

Hinweis:

Im Zuge einer Bebauung des Plangebietes sind seitens der Bauwilligen Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054, Abschnitt 3 anzuraten.

Anmerkung:

Belange der zivilen Luftfahrt sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Belange der Bundeswehr werden durch die Planung nicht berührt.

Belange des Bundesgrenzschutzes sind gleichfalls nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Belange des Oberbergamtes des Landes Brandenburg sowie des Bergamtes Rüdersdorf nicht betroffen.

Ansprüche des Grundstücks- und Vermögensamtes Brandenburg sind derzeit nicht bekannt.

Hinweis:

Sollten sich im Laufe der weiteren Planung liegenschaftsrechtliche Anhaltspunkte über Ansprüche des Landes Brandenburg oder Grundstückseigentum zugunsten des Landes Brandenburg bekannt werden, ist dieses dem Grundstücks- und Vermögensamt Brandenburg, Grillendamm 118, 14776 Brandenburg an der Havel mitzuteilen.

V. Bodenordnungsverfahren

Die **Baulandumlegung gemäß §§ 45 - 79 BauGB** ist von der Gemeinde als Selbstverwaltungsaufgabe in eigener Verantwortung anzuordnen, da sie zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich ist (§ 46 Abs. 1 BauGB). Die Anordnung und Durchführung ist eine **Pflichtaufgabe der Gemeinde**. Im Auftrag der Gemeinde können Vermessungsstellen (Flurbereinigungsbehörden, Vermessungs- und Katasterämter oder öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) die Durchführung der Umlegung vornehmen.

Den förmlichen Verfahrensbeginn bildet der **Umlegungsbeschluß gemäß § 47 BauGB**. Dieser sollte in der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht werden. Eine Verpflichtung besteht jedoch nicht, da von der Bekanntmachung abgesehen werden kann, wenn die Beteiligten einverstanden sind (§ 50 Abs. 1 BauGB).

Hinweis:

Zweckmäßigerweise sollte der Umlegungsbeschluß grundsätzlich öffentlich bekanntgemacht werden, um verwaltungsverfahrenrechtliche Verzögerungen bei einer nachträglichen Anmeldung von Rechten Unbekannter auszuschließen.

Die **Bekanntmachung des Baulandumlegungsbeschlusses** muß die Aufforderung enthalten, Rechte bei der Gemeinde bzw. beim Umlegungsausschuß innerhalb eines Monats anzumelden, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen (§ 50 Abs. 2 BauGB).

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses dürfen nur noch mit schriftlicher Genehmigung der Gemeinde (§ 51 Abs. 1 bzw. Abs. 5 BauGB) Grundstücksteilungen und Rechtsgeschäfte oder Änderungen an einem Grundstück vorgenommen werden sowie bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden (§ 51 BauGB).

Auf die rechtliche Wirkung dieser **Verfügungs- und Veränderungssperre** ist in der Bekanntmachung des Baulandumlegungsbeschlusses hinzuweisen (§ 50 Abs. 5 BauGB).

Die Gemeinde kann während des Bodenordnungsverfahrens ein **Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausüben** (§ 24 Abs. 1 in Verbindung mit § 28 BauGB).

Die **Ausübung des Vorkaufsrechtes (§ 28 BauGB)** sowie die **Versagung von Genehmigungen aufgrund der Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB)** sind jeweils gesonderte Verwaltungsakte.

Alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer **Umlegungsmasse** vereinigt (§ 55 Abs. 1 BauGB). Nach Abzug der im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Verkehrs- und Grünflächen, die der Gemeinde und sonstigen Erschließungsträgern vorab zugeteilt werden (§ 55 Abs. 2 und 3 BauGB), verbleibt die **Verteilungsmasse** (§ 55 Abs. 4 BauGB). Für die Verrechnung der den Grundstückseigentümern zustehenden Sollansprüche an der Verteilungsmasse (§ 59 BauGB) ist entweder von dem **Verhältnis der Grundstückswerte** oder dem **Verhältnis der Grundstücksflächen** auszugehen (§ 56 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde entscheidet unter **Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten** über die Anwendung entweder des Wertumlegungsverfahrens gemäß § 57 BauGB oder des Flächenumlegungsverfahrens gemäß § 58 BauGB.

Die **Umlegung nach dem Wertverteilungsverfahren** erscheint angebrachter, da die eingeworfenen und zugeteilten Grundstücke innerhalb des Umlegungsgebietes in Qualität und Charakter ungleich sind - ein Flächenumlegungsverfahren somit ausscheidet. Bei der Wertumlegung steht jedem Eigentümer ein Wertanteil aus der Verteilungsmasse zu, der sich aus dem prozentualen Anteil seines eingeworfenen Grundstücks an der gesamten Einwurfmasse ergibt.

Eine **Abfindung** kann entweder durch ein Grundstück mit gleichem Verkehrswert (§§ 192 bis 199 BauGB) erfolgen oder mit Einverständnis der Betroffenen auch durch eine Geldzahlung oder ein Grundstück außerhalb des Baulandumlegungsgebietes erfolgen.

Bei der Bewertung der neuen Grundstücke sind die durch die Baulandumlegung bewirkten Wertsteigerungen zu berücksichtigen (z. B. verbesserter/ evtl. schlechtere Grundstückszuschnitt oder -minderungen, Lage, Nutzungsmöglichkeit oder veränderte Grundstücksgröße).

Gemäß § 66 Abs. 1 BauGB sind die Abfindungswünsche beteiligter Eigentümer zu berücksichtigen. Der Erörterungstermin ist zwingend erforderlich, auch wenn dafür im Gesetz keine bestimmte Form oder Frist vorgesehen ist. Neben einem öffentlichen Erörterungstermin sind Einzelgespräche sinnvoll.

Der Entwurf des **Umlegungsplanes gemäß § 66 Abs. 2 und 3 BauGB**, der aus **Umlegungskarte (§ 67 BauGB)** und **Umlegungsverzeichnis (§ 68 BauGB)** besteht, enthält neben den Kataster- und Grundbuchangaben auch Festsetzungen über Geldleistungen und die Fälligkeit und Zahlungsart für Mehr- und Minderabfindungen.

Die Umlegungskarte ist nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung einen Monat lang in der Gemeinde öffentlich auszulegen (§ 69 Abs. 1 BauGB).

Das Umlegungsverzeichnis kann von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 69 Abs. 2 BauGB).

Allen Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan mit Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen (§ 70 Abs. 1 BauGB).

Gegen den Umlegungsplan kann innerhalb eines Monats - bei fehlender oder unrichtiger Rechtsbehelfsbelehrung innerhalb eines Jahres - Widerspruch eingelegt werden.

Die Baulandumlegung wird unanfechtbar durch Rechtsmittelverzicht, Fristablauf ohne Widerspruch oder rechtskräftiges Urteil. Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 71 Abs. 1 BauGB).

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit der Baulandumlegung werden Grundbuch und Kataster unrichtig; an ihre Stelle tritt der Umlegungsplan gemäß § 74 BauGB. Der Eigentumsübergang erfolgt außerhalb des Grundbuches in einem öffentlich rechtlichen Verfahren.

Nach **Inkrafttreten der Baulandumlegung** wird dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Umlegungsplanes und der Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit mit der Bitte um Eintragung der Rechtsänderungen übersandt. Das Liegenschaftskataster wird analog berichtigt.

Verfahrens- und Sachkosten sind gemäß § 78 BauGB von der Gemeinde zu tragen.

Alle Geschäfte und Verhandlungen einschließlich der Berichtigungen der öffentlichen Bücher sind gemäß § 79 Abs. 1 BauGB gebührenfrei.

Die Gemeinde hat den Umlegungsplan zu vollziehen, sobald er unanfechtbar geworden ist. Sie muß die neuen Besitz- und Nutzungsrechte erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs herbeiführen (§ 72 BauGB).

Auch nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes bzw. nach Beendigung des Baulandumlegungsverfahrens sind Änderungen nach § 73 BauGB dann möglich, wenn:

- Der Bebauungsplan geändert wird,
- eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht,
- oder die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

Aufgestellt:

Potsdam, den 13.12.1994

geändert, den 20.09.1995

geändert, den 19.10.1995

geändert, den 16.11.1995