

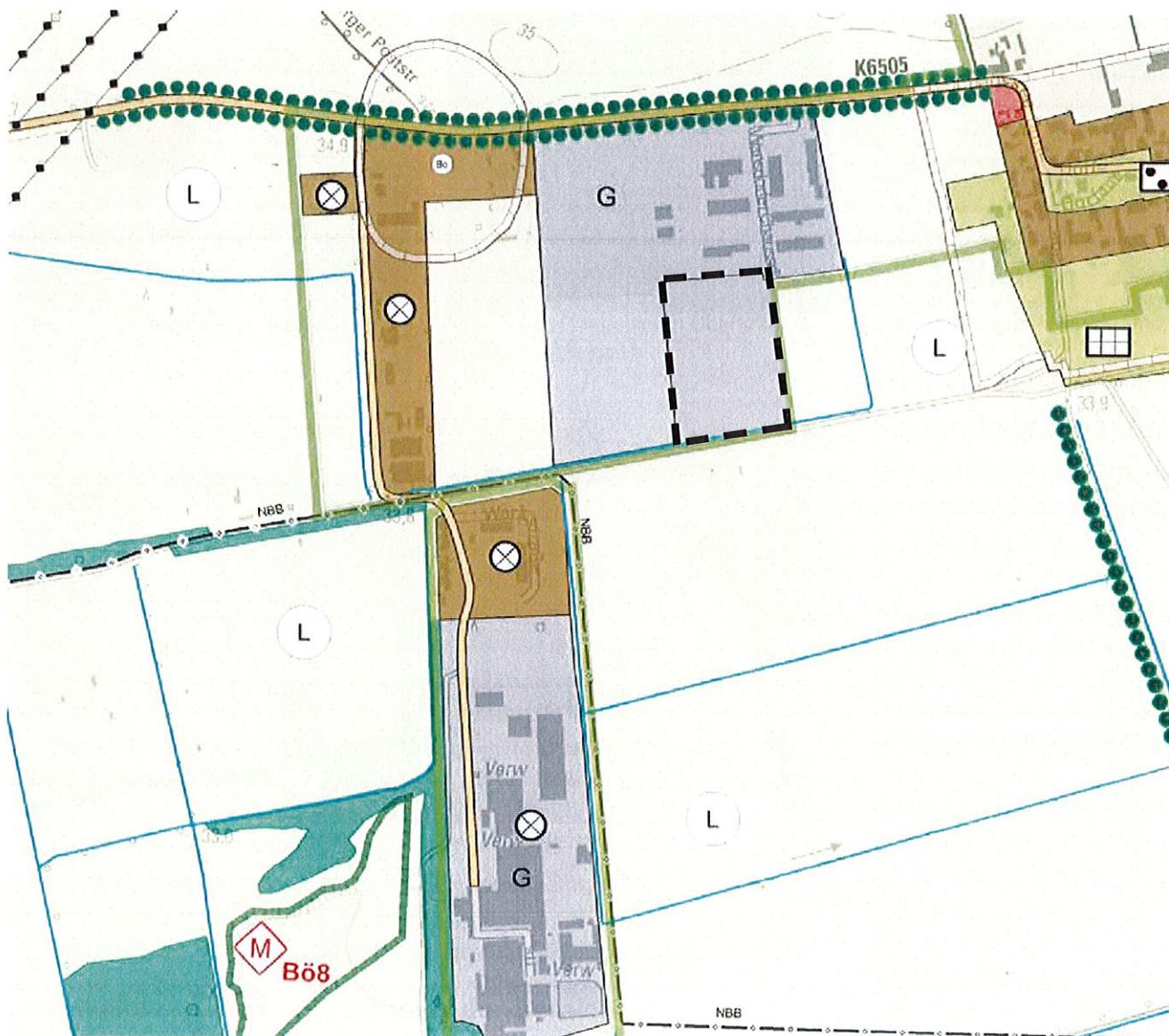


Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

Stand: August 2023



Ohne Maßstabsangabe



Zu ändernder Bereich



Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

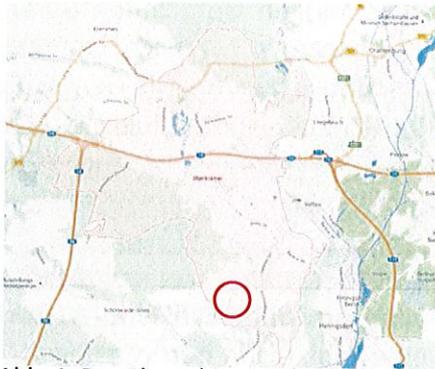


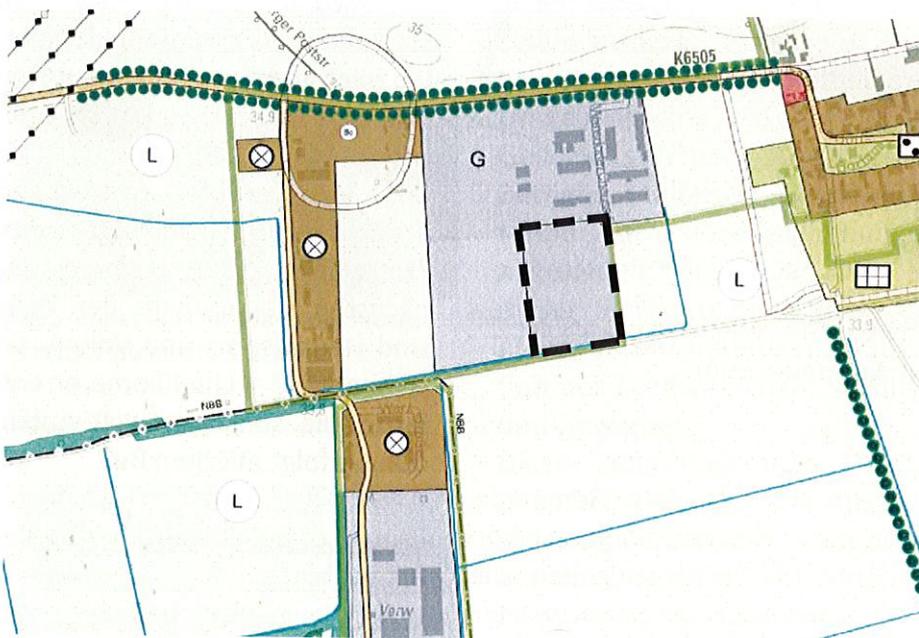
Abb. 1: Das Plangebiet in Oberkrämer.
Quelle: google



Abb. 2: Das Plangebiet in Oberkrämer.
Quelle: google earth



Abb. 3: Der FNP in Oberkrämer (Auschnitt)
Quelle: Gemeinde Oberkrämer



Ohne Maßstabs-
angabe



Zu ändernder Bereich



Art der baulichen Nutzung:
Gewerbegebiet

Abb. 4: Der neue FNP in Oberkrämer (Ausschnitt) mit Geltungsbereich
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2022

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer im Ortsteil Bötzw

*Die 1. Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wansdorfer Chaussee im Ortsteil Bötzw.

Gesamtstädtische Einordnung

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im nordwestlichen Umland der Bundeshauptstadt Berlin und im Südwesten des Landkreises Oberhavel und ist damit Teil des „Ländlichen Verflechtungsraums Berlin“. Nach dem Zentrale-Orte-System der Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg von 2019, wurden die Orte des Landes Brandenburg flächen-



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

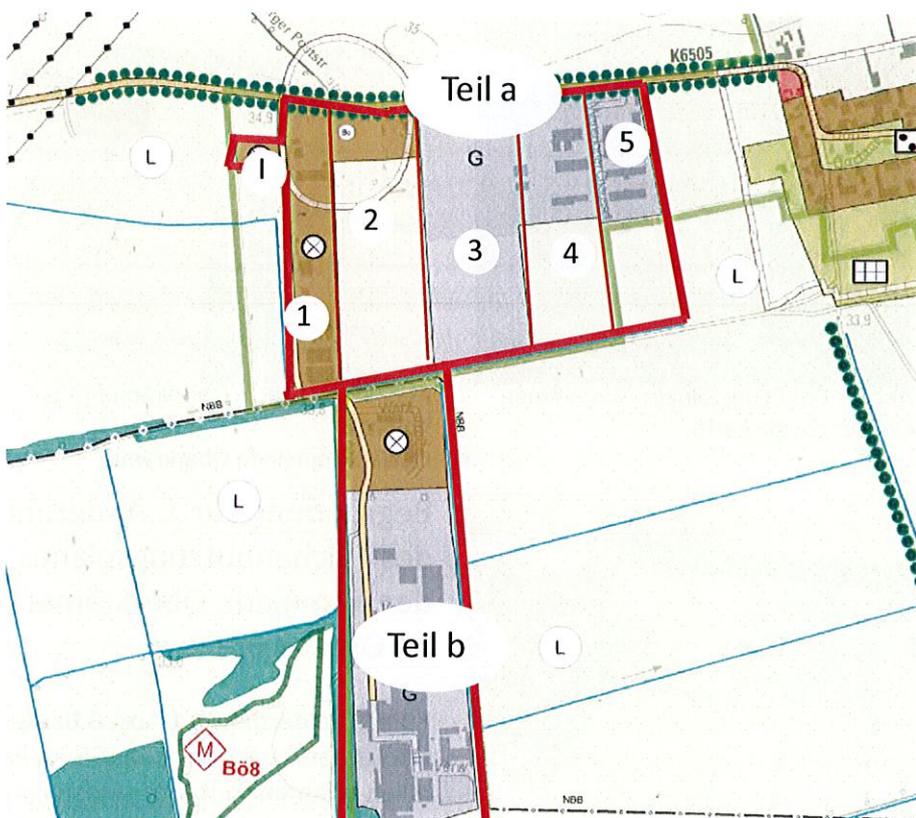


Abb. 5: Der FNP vor der 1. Änderung in Oberkrämer (Ausschnitt) mit Übersicht Nutzungen
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2022

deckend und hierarchisch nach ihrer Funktion für das jeweilige Umland in Metropole, Ober- und Mittelzentren sowie Mittelzentren in Funktionsteilung eingeteilt. Die Grundversorgung der Bevölkerung wird über die übrigen Gemeinden und Ämter abgedeckt, da diese seit der Gemeindegebietsreform für diesen Zweck ausreichend leistungsfähig sind.

Oberkrämer ist eine Gemeinde, die diese Grundversorgung übernimmt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die benachbarten Orte Hennigsdorf und Oranienburg; die Funktionen des Oberzentrums werden durch die Metropole Berlin übernommen. Die Gemeinde Oberkrämer entstand am 31. Dezember 2001 aus dem Zusammenschluss der amt-

sangehörigen Gemeinden Bärenklau, Bötzw, Marwitz, Oberkrämer und Schwante. Die Gemeinde Oberkrämer ist dabei bereits 1998 aus den Gemeinden Eichstädt, Neu-Vehlefanze und Vehlefanze entstanden. Ende 2019 hatte das 10.367 ha große Gemeindegebiet eine Einwohnerzahl von 11.390; eine Zahl, die in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben ist, nachdem sie sich im Zeitraum von 1990 bis 2002 von etwa 5.000 Einwohnern fast verdoppelt hatte. Die nächsten Autobahnauffahrten sind über die Straßen in ca. zehn km (nördlich Oberkrämer (A 10) und elf km nördlich Hennigsdorf A 111) bzw. ca. zwölf km (nördlich Brieselang A 10) Entfernung. Die nächsten Haltepunkte der Bahn sind Hennigsdorf und Velten, ca. sieben bzw. sechs Kilometer entfernt. Die sonstige ÖPNV-Anbindung erfolgt mit dem Bus.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des südlichen Ortsteils Bötzw unmittelbar an der Wansdorfer Chaussee.

Der Ortsrand des historischen Dorfkerns Bötzw liegt etwa 250m östlich des Plangebietes, getrennt durch eine landwirtschaftlich ge-



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3



Abb. 6: Der Wall im Osten des Plangebietes. Ansicht von Nordwest



Abb. 7: Der Wall im Süden des Plangebietes. Ansicht von Südwest



Abb. 8: Der Wall im Osten des Plangebietes. Ansicht von Südost

nutzte Wiese. Die Umgebung des Dorfes ist ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich geprägt, erkennbar vor allem an einer großen Zahl von Pferdegestüten und an das Plangebiet angrenzende Pferdekoppeln. Das Dorf hat sich in der Vergangenheit vom geschützten historischen Zentrum nach Nordosten hin, weg von dem Plangebiet, entwickelt.

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entstand zu DDR-Zeiten in dem Bereich des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung eine LPG, auf dessen Gelände sich nach Aufgabe des Betriebs zahlreiche Gewerbebetriebe sowie Werkwohnungen angesiedelt haben. Das führt an dieser Stelle zu einer lokal begrenzten sehr heterogenen Situation aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe:

Diese gemischtgenutzte Fläche besteht im Wesentlichen aus zwei Teilbereichen: einem nördlichen Bereich (Teil a), zu dem auch das Plangebiet gehört, und einem sich südlich anschließenden Gebiet (Teil b).

Der nördliche Bereich (Teil a) erstreckt sich etwa 500 m entlang der Wansdorfer Chaussee und reicht bis zu einem 350 m südlich gelegenen Feldweg. Es gliedert

sich in unterschiedliche Bereiche, die jeweils von der Wansdorfer Chaussee bis zu diesem Feldweg reichen und unterschiedlich breit sind:

Nr. 1 Im Westen befindet sich ein etwa 75 m breites gemischtes Bau Feld mit Schwerpunkt Gewerbe und ergänzendem Wohnen. Im Westen des Streifens wird das Bau Feld durch ein auskragendes Grundstück erweitert (I).

Nr. 2 Daran schließt sich östlich eine etwa 115 m breite Grünfläche an, die, abgesehen von einem Wohn- und Geschäftshaus im Norden, un bebaut ist.

Nr. 3 Der mittlere Bereich ist brachliegendes Gelände von ca. 125 m Breite, das für Gewerbe Nutzung vorgesehen ist.

Nr. 4 Der Betriebsstandort der Winzler GmbH in Oberkrämer befindet sich auf einem etwa 100 m breiten Bereich östlich der Bra che. An diesem Standort verarbeitet die Winzler GmbH Gestein und Holz. Es wird die gesamte Fläche ausgenutzt, wobei etwa die nördliche Hälfte im Flächennutzungsplan als Gewerbe, die südliche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend die südliche Hälfte dieses Bereichs.



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3



Abb. 9: Betriebsgelände Firma Winzler GmbH. Ansicht von Norden. Im Hintergrund das Plangebiet



Abb. 10: Das Plangebiet. Ansicht von Norden



Abb. 11: Der Wall im Osten des Plangebietes/ das Plangebiet. Ansicht von Nordwesten

Nr. 5 Die Fläche östlich der Winzler GmbH teilt sich etwa hälftig auf: die nördliche Hälfte wird gewerblich genutzt, während die südliche landwirtschaftlich genutzt wird.

Südlich des Feldweges schließt sich in der Verlängerung der Grünfläche (Nr. 2) im Westen ein etwa 650 m langes und ca. 115 m breites Gewerbegebiet an (Teil b). Die nördlichen 220 m dieses Gebietes werden derzeit für Wohngebäude in Form ehemaliger Werkwohnungen, genutzt.

Geltungsbereich des Vorentwurfes gemäß Aufstellungsbeschluss

Bei dem Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses vom 04.12.2014 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um das Grundstück in der Gemarkung Bötzw, Flur 2, Flurstück 52/2 an der Wansdorfer Chaussee mit einer Größe von 2 ha.

Rechtliche Situation

Landesentwicklungsplan Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine landesplanerische Anfrage an die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Ber-

lin gestellt. In der Antwort vom 12.01.2015 wurde kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkannt. Im weiteren Verfahren bestätigt die Landesplanungsabteilung am 21.12.2022 das ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nicht erkannt wird.

Im gültigen gemeinsamen Landesentwicklungsplan von 2019 (LEP HR) sowie im gültigen gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm von 2007 (LEPro) der Länder Brandenburg und Berlin werden Ziele und Grundsätze bezüglich der räumlichen Entwicklung des Landes aufgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 4.3 LEP HR: Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume als Lebens- und Wirtschaftsraum und Wahrung ihrer typischen Siedlungsstruktur;



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3



Abb.12 : Eingangsbereich zur Firma Winzler GmbH. Abbildung von Norden

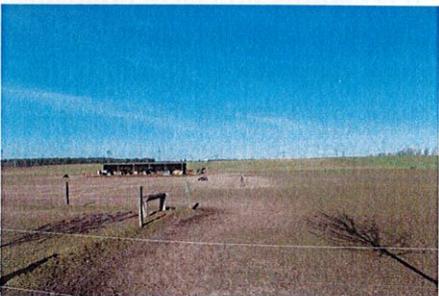


Abb. 13: Pferdekoppel/ Landschaftsschutzgebiet im Norden der Firma Winzler GmbH. Ansicht von Süden



Abb. 14: Pferdekoppel/ Landschaftsschutzgebiet im Osten der Firma Winzler GmbH. Im Hintergrund die Spedition. Ansicht von Süden

- Grundsatz 5.1 LEP HR: Konzentration auf die Innenentwicklung unter Nutzung der Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Berücksichtigung der Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben;
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 und 2 LEP HR: Freiraumerhaltentwicklung in seiner Multifunktionalität; Beimessung eines besonderen Gewichtes für die Belange des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden; besonderes Gewicht für die landwirtschaftliche Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Da der Änderungsbereich an das vorhandene Gewerbegebiet Bötzow-West anschließt und mit der Änderung im Wesentlichen eine genehmigte und bereits ausgeübte Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll, besteht kein Konflikt zu Ziel 5.2 LEP HR. Auch die Erweiterung der Gewerbeflächen ist nach den Festlegungen des LEP HR möglich.

Regionalplan

Für die Regionalplanung in Oberkrämer, Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Diese hat bislang keinen Regionalplan aufgestellt. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Der Gesamtplan wird die Planinhalte Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung und vorbeugender Hochwasserschutz enthalten. Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) wurde von der Regionalversammlung am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Die Satzung über den



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Der Teilplan „Rohstoff-sicherung wurde im November 2010 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 29. November 2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft.

Der Bereich des Plangebietes samt Umgebung erfährt in keinem der Teilpläne eine regionale Bedeutung.

Landkreis

Beim Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gestellt. In der Antwort vom 16.01.2015 wurden keine Einwände durch den Landkreis geltend gemacht.

Flächennutzungsplan

Die fünf bis 2001 selbstständigen Gemeinden haben 12/2001 einen gemeinsamen Flächennutzungsplan gemäß § 204 Abs. 1 BauGB (Fassung in der Bekanntmachung vom 27. August 1997) aufgestellt, der einen Planungshorizont bis etwa 2015 aufweist. Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden gilt dieser gemeinsame Flächennutzungsplan gemäß § 204 Abs. 2 BauGB (Fassung in der Bekanntmachung vom 27. August 1997) für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer fort. Aufgrund der realen städtebaulichen Entwicklungen im Verlauf des Geltungszeitraums des Flächennutzungsplanes wurden wiederholt Änderungen erforderlich und entsprechend durchgeführt.

Bei der Aufstellung des Flächen-nutzungsplanes im Jahre 2001 wurden die als Wohn- und Gewerbebereiche als gemischte Baufläche bzw. Gewerbeflächen dargestellt. Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist nach § 5 Abs. 1 BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraus-sehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzu-stellen.“

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer nutzt jedoch die im BauGB und im Urteil des BVerwG vom 18.08.2005 (4 C 13.04.) eröffnete Möglichkeit, die Darstellungen der Flächen nicht nur in den Grundzügen, sondern sehr differenziert darzustellen. Daher sind die Flächen nach Art der Nutzung parzellenscharf abgegrenzt.

Für das Plangebiet (Flurstück 52/2) wurde im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Nördlich (Flurstück 52/1 heute Flurstück 264) und westlich (Flurstück 51) grenzt das Plangebiet unmittelbar an Gewerbebereiche an, während sich südlich und östlich des Plangebietes ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen anschließen. Diese sind, anders als das Plangebiet, auch zugleich Landschaftsschutzgebiet. Den südlichen Abschluss bildet ein dargestellter Graben.

Westlich des Gewerbegebietes sind landwirtschaftliche Flächen ohne der Funktion als Landschaftsschutzgebiet, und Mischflächen dargestellt. Das südwestlich gelegene Gebiet (Teil b) ist überwiegend als Gewerbefläche und lediglich im Norden als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Nutzung der weiteren Umgebung



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, zum überwiegenden Teil auch als Landschaftsschutzgebiet.

Bebauungsplan/ BImSchG

Die Umgebung des Plangebietes ist, analog zur realen Nutzung, bislang sehr unterschiedlich planungsrechtlich gesichert worden. Für die überwiegenden Standorte existiert durch den Bebauungsplan Nr. 9207/02, West verbindliches Baurecht. Die Ortslage liegt etwa 250 m östlich und ist bei typisierenden Betrachtung der BauNVO ein MD. Geltendes Baurecht ist hier § 34 BauGB. Historisch haben sich in dem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet noch zur Zeit der DDR eine LPG sowie Betriebswohnungen der ehemaligen Schleiffabrik angesiedelt. Nach der Wende sollte die Fläche der LPG durch Gewerbebetriebe und Betriebswohnungen weiter genutzt werden. Aus diesem Grund wurden 1995/ 1996 große Teile der Flächen der LPG als GE und MI im Bebauungsplan „Nr. 9207/02, WEST für das Gebiet Bötzw-West“ planungsrechtlich gesichert (BauNVO von 1990). Das Plangebiet selber und die sich nördlich und nordöstlich anschließenden Gewerbestandorte wurden jedoch nicht mit über-

plant. Der Betrieb Winzler GmbH als Nachfolger der BBB Bötzw Boden- und Baustoffverwertung, der sich auch über das Plangebiet erstreckt, wurde mittels BImSchG-Verfahren genehmigt. Die benachbarte Spedition ist eine nach § 35 Abs. 4 BauGB genehmigungsfähige Nutzung der an dieser Stelle vormals ansässigen LPG.

Die übrigen Flächen liegen im Außenbereich.

Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Für das Plangebiet wurden in der Vergangenheit im Rahmen des BImSchG bereits Genehmigungen nach § 4 BImSchV für verschiedene Nutzungen von den zuständigen immissionsschutzrechtlichen Behörden erteilt. Die genehmigten Nutzungen werden auch ausgeübt. Nach § 13 BImSchG hat eine Genehmigung nach dem BImSchG Konzentrationswirkung, d.h. andere erforderliche behördliche Entscheidungen, auch die Zustimmung der Gemeinde, werden hierin zusammengefasst. Dadurch ist eine Nutzung auch ohne die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ermöglicht worden. Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der

Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB genießen die genehmigten und ausgeübten Nutzungen Bestandsschutz und sollen daher in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.

Im Einzelnen wurden genehmigt:

- Genehmigungsbescheid Nr. 005/96 vom 23. Dezember 1996 für die Errichtung einer Anlage zur Kompostierung nach Punkt 8.5 Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV
- Genehmigungsbescheid Nr. 065/99 vom 03. Februar 2000 für den Betrieb einer Siebanlage sowie einer Brecheranlage nach Punkt 2.2 Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV
- Bescheid zur Feststellung geänderter Abfallschlüssel und Abfallbezeichnungen vom 17. Dezember 2001
- Genehmigungsbescheid Nr. 083.00.00/10 vom 13. Juli 2011 für die Errichtung einer Biomasse-Festbrennstoffherstellung nach Punkt 8.11 b) und bb) Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV (Zerkleinerung) und nach Punkt 8.12 b) Spalte 2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV (Lagerung).



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

Da das Plangebiet bislang im Außenbereich lag, wurden die Immissionswerte, die durch den Betrieb einzuhalten sind, im Rahmen der BImSchG-Genehmigungen nach dem Schutzniveau des angrenzenden Dorfgebietes festgelegt. Teil der Genehmigungen nach dem BImSchG ist die tageszeitliche Begrenzung der genehmigten und ausgeübten Nutzungen. Die in diesen Genehmigungen festgehaltenen Mengen-Obergrenzen der zu behandelnden und lagerten Stoffe werden entsprechend auch als Obergrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum weiteren Schutz der östlich angrenzenden Nutzungen im Dorfgebiet wurde ein 4 - 5 m hoher Wall auf dem Betriebsgrundstücke zum Lärm- und Sichtschutz errichtet, dessen planungsrechtliche Sicherung ein wichtiger Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56/2016 ist.

Zwar werden nach technischen Regelwerken (Abstandserlasse der Länder) Abstandsflächen zu schutzwürdigen Nutzungen unterschritten und nach dem BImSchG an sich industrietypische Nutzungen auf einer im FNP und im Bebauungsplan bestimmten Fläche als Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt. Dies ist rechtlich

geboten, weil es sich aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung mit zahlreichen Auflagen und ergänzenden Schutzvorkehrungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan um einen atypischen Betrieb handelt, der gewerbegebietsvertraglich ist. Eine Darstellung als Industriegebiet im Flächennutzungsplan würde an den notwendigen und getroffenen Schutzvorkehrungen grundsätzlich nichts ändern. Insofern sichert die Darstellung eines Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan das gebotene Schutzniveau auch bei einer Änderung der zulässigen Nutzung und schützt hierdurch das angrenzende Dorf- und Mischgebiet vor unverträglichen Immissionsbelastungen.

Plananlass

Während sich im südlichen und westlichen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9207/02 entsprechend der Planungen mit gemischten Flächen, Wohnen und Gewerbe angesiedelt haben, liegt der östliche Bereich derzeit brach.

In dem Bereich östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 9207/02 verfügt die Winzler GmbH (vorher BBB Bötzwener Boden- und Baustoffverwertung) seit 1997 über einen Betriebsstandort zur Verarbeitung

von Steinen und Restholzen. Dieser Standort ist planungsrechtlich nicht gesichert. Voraussetzung für die Ansiedlung war eine Genehmigung nach dem BImSchG, die Anfang 1997 erteilt und 2000 und 2011 erweitert wurde.

Die Genehmigung ermöglichte eine Ausdehnung des Betriebsgeländes über das als Gewerbefläche dargestellte Flurstück 52/1 (heute Flurstück 264), als auch über das als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Flurstück 52/2. Bei der landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich dabei um eine Größe von ca. 2 ha, bei einer Gesamtfläche des Betriebes von ca. 4 ha.

An dem Betriebsstandort werden Gesteine gelagert und gebrochen, wird Biomasse kompostiert und werden Biomasse-Festbrennstoffe hergestellt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Betriebsablaufes besteht darin, größere Bewegungen von gelagertem Gestein und Biomasse sowie den fertigen Produkten durchzuführen. In diesem Zusammenhang wurde als Grenze und zum Schutz der Nachbarn ein etwa 4-5 m hoher Wall an der südlichen und östlichen Grenze errichtet, der nicht Bestandteil der BImSchG-Genehmigung war. Dieser Wall soll nachträglich durch einen Bebauungs-



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

plan planungsrechtlich gesichert werden, weil er der Abschirmung des Betriebsgeländes und damit visuellen und immissionsbezogenen Schutz der Umgebung dient. Da jedoch die durch das BImSchG genehmigte und ausgeübte Nutzung in Teilen nicht mit der 2001 im Flächennutzungsplan dargelegten Nutzung übereinstimmt, ist es erforderlich, zunächst diese Nutzung im Flächennutzungsplan anzupassen, um im Parallelverfahren den Bebauungsplan aufstellen zu können. Da eine genehmigte und ausgeübte Nutzung am bisherigen Standort und im bisher genehmigten Rahmen gesichert werden soll, sind potenziellen Standortalternativen nicht zu betrachten, insbesondere auch deshalb, weil eine Betriebsverlagerung aus rechtlichen und finanziellen Gründen ausscheidet. Im Ortsteil Bötzwow stehen zugleich keine anderen gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Auch in den anderen Ortsteilen sind keine planungsrechtlich gesicherten Flächen verfügbar. Ein Planungserfordernis wird insbesondere deshalb gesehen, um bestehende Schutzvorkehrungen wie den Lärmschutzwall planungsrechtlich zu sichern, folglich vorsorgenden Immissionsschutz am Standort zu sichern.

Ziel der Planungen

Planerisches Ziel für die neue Darstellung ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die rechtlich genehmigte und ausgeübte Nutzung. Sie dient gleichzeitig als Vorbereitung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Firma Winzler. Ziel der Planungen ist es Rechts- und Investitionssicherheit für den ansässigen Betrieb auf den bisherigen Betriebsflächen zu schaffen, in dem die genehmigten und ausgeübten Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und festgeschrieben werden.

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ die Anpassung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet erforderlich. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ soll im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan erfolgte am 25.02.2016.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und genehmigten Betriebseinheiten sowie der durch den Bebauungsplan ermöglichten Erweiterungen der Anlagen soll insbesondere ein Wall planungsrechtlich gesichert werden. Dieser Wall wurde durch den Vorgänger der Winzler GmbH, der BBB Bötzwower Boden- und Baustoffverwertung, unzulässigerweise errichtet. Nach der Übernahme des Werkes durch den neuen Eigentümer soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein rechtskonformer Zustand hergestellt werden. Der ursprüngliche Zweck des Walles war es, einen erhöhten Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen und visueller Belästigung über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus zu bieten. Da er diesen Zweck nach wie vor erfüllt, ist die Aufnahme des Walls in den Bebauungsplan geboten. Mit der Planung wird der ursprüngliche Gedanke, den Betrieb zum Schutz vor Immissionen außerhalb der Ortslage anzusiedeln, konsequent weiterentwickelt. Auch vor dem Hintergrund einer Ausweitung des Betriebsgeländes ist dieser Schutz wünschenswert. Durch die Abgrenzung des Geltungsgebietes werden alle erforderlichen Planziele erreicht.



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird geändert, um die genehmigte und ausgeübte Nutzung an das Planrecht anzupassen. Gleichzeitig wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Nutzung des unmittelbar benachbarten nördlichen Grundstücks, das als Gewerbefläche dargestellt ist, eine Einheit mit dem Plangrundstück bildet. In Analogie zu diesem und dem östlichen sowie dem nordwestlichen Nachbargrundstücken, die ebenfalls als Gewerbeflächen dargestellt sind, wird nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO für das Plangebiet eine Gewerbefläche mit den Grundzügen der baulichen Nutzung dargestellt.

Detailliertere Festsetzungen werden in dem nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Oberkrämer liegt der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 vor. Er hat keine Auswirkungen auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes.

Immissionen

Nach dem § 50 BImSchG sind für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Zudem gilt das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO und § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Insofern ist die Auswirkung der Neuausweisung der vormals als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche als Gewerbefläche auf die potentiellen Immissionen auf die umgebenden Nutzungen zu prüfen.

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Nutzungen umgeben (vgl. Lage und Beschreibung des Plangebietes), die im Flächennutzungsplan als:

- Gewerbefläche
- Mischflächen
- Landwirtschaftliche Fläche
- Landwirtschaftliche Fläche als Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes werden durch die Nutzungszuordnung gesichert. Die Nutzungen liegen gestaffelt zueinander, sodass sensible re Nutzungen wie Misch- oder Wohnbereiche weitgehend räumlich durch landwirtschaftliche Flächen vom emittierenden Be-

trieb getrennt sind. Zudem ist durch die Genehmigung durch das BImSchG sichergestellt, dass die Grenzwerte zu den anderen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Durch diese Vereinbarkeit der Ziele mit dem Immissionsschutz, der Nutzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 9207/02, der übrigen Nutzungen des Außenbereiches und des Ortsteiles Bötzw ist das Gebot der Rücksichtnahme erfüllt. Diese Vereinbarkeit mit den umgebenden Nutzungen sprechen für eine städtebaulich geordnete Situation.

Weitergehende Darstellungen zum Immissionsschutz nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB sind nicht erforderlich, insbesondere auch aufgrund der geplanten Schutzvorkehrungen im parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 56/2016 sowie ergänzender vertraglicher Regelungen.

Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen durch die neue Darstellung sind nicht zu erwarten, da die Planänderung lediglich die faktische und genehmigte Situation vor Ort betrifft und der Plan an diese angepasst wird.



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Beauftragung der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Vorhabensträger und wird in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Der Vorhabensträger übernimmt die Kosten des Verfahrens. Daher hat die Erstellung des Flächennutzungsplanes keine haushaltmäßige Auswirkungen.

Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und nach § 2a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist dabei nach Anlage 1 zum BauGB zu erstellen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitige durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bauleitplanverfahren der Bebauungsplan Nr. 56/2016 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ der Gemeinde Oberkrämer im Ortsteil Bötzw aufgestellt, das die Fläche des zu ändernden Flächennutzungsplanes vollständig umschließt. Die Umweltprüfung im Flächennutzungsplan muss sich folglich nur auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränken, die in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden bzw. nicht berücksichtigt werden konnten. Von diesen Möglichkeiten der Abschichtung wird nachfolgend Gebrauch gemacht.

Standortbeschreibung sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Landkreises Oberhavel, westlich des südlichen Ortsteils Bötzw der Gemeinde Oberkrämer unmittelbar an der Wansdorfer Chaussee. Der Ortsrand des historischen Dorfkerns Bötzw liegt etwa 250 m östlich des Plangebietes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der Wansdorfer Chaussee“ soll ein Gewerbegebiet (GE) zur Sicherung der genehmig-

ten und ausgeübten Nutzungen des ansässigen Betriebes ausgewiesen und festgesetzt werden.

Für eine am Bestand orientierte Sicherung der Nutzungen (Art der zulässigen Anlagen) werden Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, zu Höchstmengen an zu verarbeitenden und an zu lagernden Stoffen getroffen. Ergänzend werden im Gewerbegebiet Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zugelassen. Ebenso regelt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 keine zusätzliche Überschreitung zulässig), die Bauweise (Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50m sind zulässig) und sieht eine immissionschutzrechtliche Festsetzung (Anlage eines Walls mit einer maximalen Höhe von 38 m ü. NHN, was ca. 4 m über Geländeoberfläche entspricht) sowie Flächen zum Anpflanzen vor. Das Plangebiet mit einer Größe von 36.100 m² ist überwiegend versiegelt m² im nördlichen Teil mit eingeschossigen Hallen und kleineren Sanitär- und Werkstattgebäuden bebaut.

Bei einer festgesetzten Versiegelung von 60% des Grundstücks, ergibt sich eine maximale Versiegelung von 21.660 m². Von den 14.440 m² unversiegelter Grund-



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

stücksfläche werden 2.400 m² als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Oberkrämer liegt der Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 vor. Durch die vollständige anthropogene Überformung und die intensive gewerbliche Nutzung werden im Landschaftsplan keine Schutzziele für diesen Bereich formuliert. Ausnahme ist das Schutzgut Wasser, auf das besondere Rücksicht vor Verunreinigungen zu üben ist.

Natur und Umwelt

Die Wertigkeit des Plangebietes für Natur und Landschaft ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Störungen für Flora und Fauna sehr gering. Aufgrund der Lage des Plangebiets (umgeben durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer) besteht eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und im nördlichen Teil mit eingeschossigen Hallen und kleineren Sanitär- und Werkstattgebäuden bebaut. Die sandigen Böden mit vorherrschend hohem Grundwasserstand sind durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Hennigsdorf-Marwitz liegt mit seiner TWZ III in ca. 2 km nordöstlicher Entfernung. Die Nähe zu einem Wasserschutzgebiet sowie eine vergleichsweise hohe Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser bei hoher Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserstand ergeben eine hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Wasser. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und nach Reinigung zur Versickerung gebracht.

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Von zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da der Status Quo gesichert wird.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel liegen keine Informationen vor. Der Vorhabenträger hat alle Bodenbelastungen

aus der vorhergehenden Nutzung beseitigt.

Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Durch die Festschreibung der bestehenden Nutzungen treten keine standortbezogenen klimatischen Veränderungen auf. Zur Verbesserung des Standortklimas wird die dauerhafte Begrünung eines Lärmschutzwalls vorgesehen.

Die bioklimatische Belastung (Staub) sowie die Lärmbelastung sind entsprechend der gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen internen Fahrverkehr sowie Anlieferverkehr vergleichsweise hoch.

Durch den Betrieb der Kompostierungsanlage am Standort spielen auch Geruchsemissionen eine Rolle, die aber aufgrund dessen, dass es sich um eine Grünabfallkompostierungsanlage handelt, gering sind. Die geplante bestandsorientierte Sicherung eines vorhandenen, atypischen Betriebes mit vergleichsweise geringer baulicher Dichte, hohen Schutzaufgaben und dauerhafter Kontrolle durch die Immissionschutzbehörden garantieren die Einhaltung hoher technischer Standards und damit die Gewähr für hohen Klimaschutz und Luftreinhaltung.



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

Schutzgüter Flora und Fauna

Durch die Planung eines Gewerbegebiets auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche zur Sicherung der Bestandssituation wird keinen umfassenden Veränderungen bei Flora und Fauna begründet.

Artenschutz

Auf der westlich angrenzenden Fläche (Flurstück 262) wurde 2016 das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Für die Zauneidechsen werden entsprechend des vorliegenden Gutachtens Ersatzlebensräume im Lärm- und Sichtschutzwall erstellt.

Schutzgut Landschaftsbild, Kultur und sonstige Schutzgüter

Aufgrund der Lage des Plangebiets (umgeben durch das Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer) besteht eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild. Mit der Bestätigung des Gewerbes in seiner räumlichen Ausdehnung und Nutzung wird eine dauerhafte Einbindung in die Landschaft erforderlich. Der bislang nur temporär aufgeschüttete Erdwall soll einer dauerhaften Anlage weichen, welche begrünt wird. Damit

ist eine bessere Eingliederung der Anlage in die Umgebung gewährleistet.

Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Im Gewerbegebiet sind als direkte betriebsbedingte Belastungen für die Anlieger Emissionen durch die Produktionsstandorte selbst und durch das Verkehrsaufkommen zu nennen. Luftschadstoffe wie Abgase oder Feinstaub spielen hierbei ebenso eine Rolle wie Lärmbelastungen. Das atypische Emissionsverhalten des Betriebes, der gesicherte und zu begründende Lärmschutzwall sowie die nach dem Stand der Technik betriebenen Anlagen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wallanlage im Süden und Osten des Plangebiets wird ein erhöhter Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen, Staub und visueller Belastung sowie entsprechenden Festsetzungen zur Begrünung mit Standort gerechten und heimischen Pflanzen, verbleiben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Landschaftsplanerisches Konzept

Maßgeblich ist die Begrünung des Sicht- und Lärmschutzwalls.

Die gewerblich genutzte Fläche sollte aufgrund der Grundwassernähe und der damit verbundenen hohen Verschmutzungsgefahr weiterhin versiegelt sein. Das Niederschlagswasser kann bei entsprechender Vorreinigung versickert werden.

Die Auswirkungen und das landschaftsplanerische Konzept werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch weiter ausgeführt, vertiefend untersucht und ausführlich dargestellt.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im (Grund) Wasser. Die in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen festgehaltenen Mengen-Obergrenzen der zu behandelnden und lagernden Stoffe liegen dem Bebauungsplan zugrunde. Weiterhin liegt ein Entwässerungsplan der Inge-



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

nieurgesellschaft intecus für das Plangebiet vor, welcher die Fassung, Sammlung, Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet regelt. Aufgrund der Festschreibungen des Status Quo durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Beim vorliegenden Vorhaben würde eine Nullvariante im Wesentlichen die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechts bedeuten.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und weitere Hinweise

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens (Eingriffs-Bilanz) wurden die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg angewandt. Da bei dieser Methode eine differenziertere Betrachtung der Biotope erforderlich ist als sie dem Landschaftsplan zu entnehmen sind, wurde eine Biotopkartierung nach dem Kartierschlüssel des Landes Brandenburg (Stand 2004) durchgeführt.

Bezüglich der Fauna liegt ein faunistisches Gutachten aus dem

Sommer 2016 für das benachbarte Grundstück vor, welches für die Einschätzung des faunistischen Potenzials im Plangebiet herangezogen wurde. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS-BB) zu naturschutzfachlichen Informationen (Boden, Grundwasser u.a.) genutzt.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlende Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinaus gehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Aus-



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

gleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Da Verpflichtungen außerhalb des Bebauungsplans getroffen wurden, besteht auch hier eine Notwendigkeit zu deren Überwachung.

Die dichte Hochstaudenflur in Kombination mit Sträuchern und Einzelgehölzen bildet einen Lebensraum, der für Freibrüter attraktiv ist. Im weiteren Vollzug der Planung sind die Belange des Artenschutzes näher auszuformulieren und zu berücksichtigen. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und im nördlichen Teil mit eingeschossigen Hallen und kleineren Sanitär- und Werkstattgebäuden bebaut. Der südliche Teilbereich ist durch Haufwerke aus Boden, Schotter und sonstigem Schüttgut gekennzeichnet. Auch hier ist der überwiegende Teil der Flächen befestigt. Lediglich die nach Osten und Süden umlaufende Wallanlage ist durch Vegetation geprägt. Es handelt sich um aus Sukzession entstandene ruderale Strukturen aus Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern sowie Gras- und Staduenfluren. Die im Osten verlaufende Pappelreihe stockt außerhalb des Plangebiets.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wallanlage im Süden und Osten des Plangebiets wird ein erhöhter Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen, Staub und visueller Belästigung über das gesetzlich geforderte Maß hinaus erreicht. Bei Festsetzungen zur Begrünung mit Standort gerechten und heimischen Pflanzen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Vielmehr stellt die Begrünung und ggf. Erweiterung

des Sicht- und Lärmschutzwalls eine Maßnahme dar, die nicht nur die ortsansässige Bevölkerung vor Immissionen schützt, sondern auch dauerhaften Lebensraum für die heimische Flora und Fauna bietet und die Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild sichert.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDschG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der



Begründung zur Flächennutzungsplan – 1. Änderung*

Wansdorfer Chaussee

Lfd. Nr. 3

Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022 (BGBl. I 1362, ber. S. 1436).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) m.W.v. 12.10.2023.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 (Nr. 5)).

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz-ausführungsgesetz - BbgNat-SchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28).

Brandenburgisches Denkmal-schutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S.215).

Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022.

Vierte Verordnung zur Durch-führung des Bundes-Immissions-schutzgesetzes in der Fassung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799).

Satzung zum Schutz des Baum-bestandes in der Gemeinde Ober-krämer – Baumschutzsatzung – vom 3. Dezember 2021.

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 2. September 2005.