

GEMEINDE KIENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 / 99

„ GEWERBEGBIET “

Planbereich:

Gemarkung Kienberg

Flur 1

Flurstücke 494/3 teilw., 496/2, 497 teilw.,
499 teilw., 500, 502 teilw.

Planungsgrundlage:

Bestandsplan

Maßstab: 1 : 500

Planungsstand:

Satzungsfassung; Stand Januar 2002

Planverfasser:



IGF

INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH

IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Potsdamer Str. 31 - 14641 Falkenrehde
Tel.: 03 32 33/8 09 92, 8 09 93, 8 09 94 - Fax: 03 32 33/8 09 95

in Zusammenarbeit mit:

Büro für Umweltplanungen

Dipl. - Ing. Frank Schulze

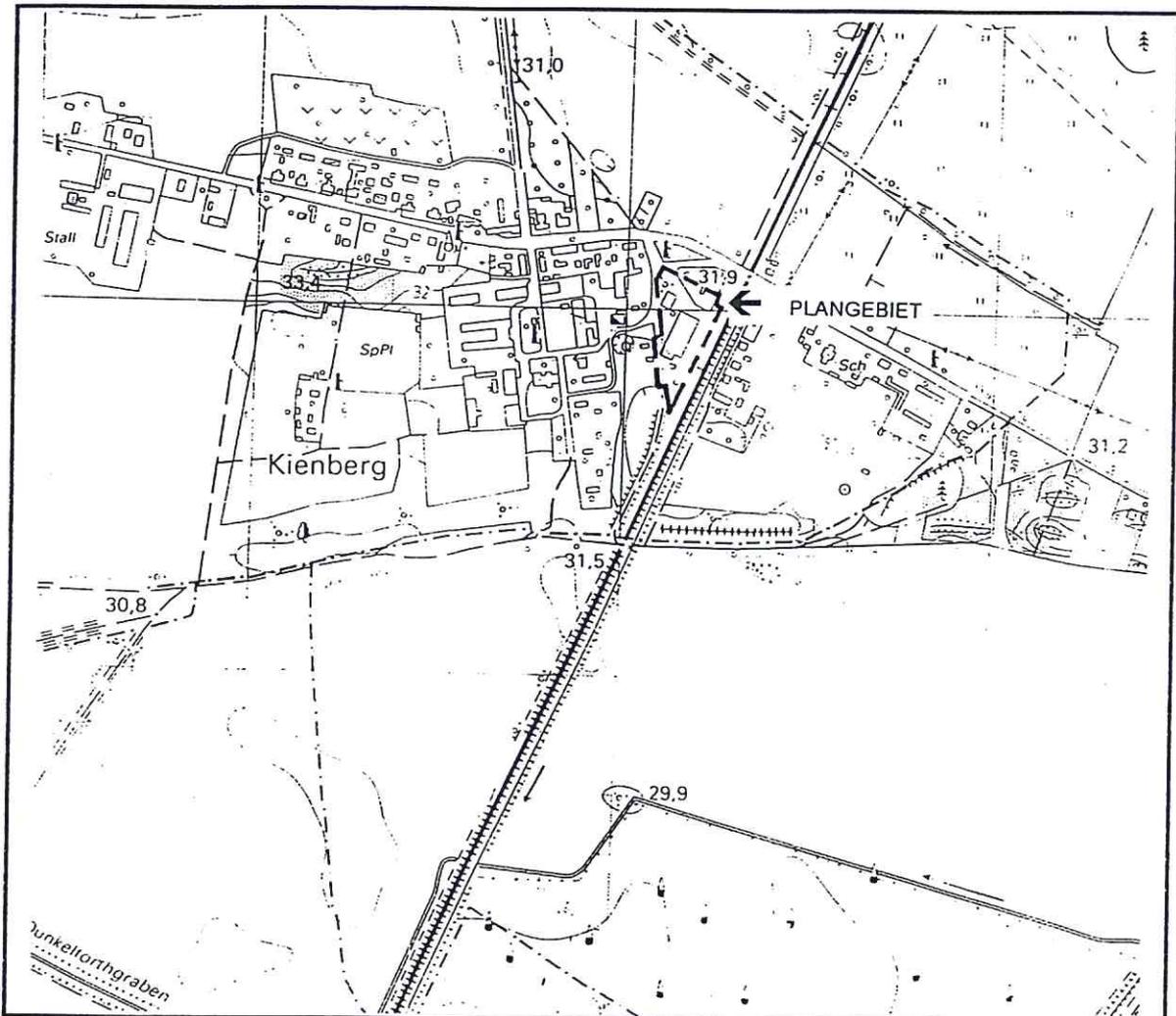
Kameruner Weg 1

14641 Paulinenaue

GEMEINDE KIENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/99 „Gewerbegebiet“

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10 000) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Planentwurf:

IGF Ingenieurgesellschaft
Falkenrehde mbH
Potsdamer Straße 31
14641 Falkenrehde

in Zusammenarbeit mit:

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

GEMEINDE KIENBERG

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 01/99

„Gewerbegebiet“

Planungsstand: Satzungsfassung; Stand Januar 2002

Plangebiet: Gemarkung Kienberg
Flur 1, Flurstück 494/3 teilw.,
Flurstück 496/2,
Flurstück 497 teilw.,
Flurstück 499 teilw.,
Flurstück 500,
Flurstück 502 teilw.,

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG</u>	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Veranlassung und Ziel	3
1.2.1 Planerfordernis	3
1.2.2 Planungsziele	4
1.3 Beschreibung des Plangebietes	4
1.3.1 Allgemeine Lage	4
1.3.2 Gegenwärtige Nutzung	5
1.3.3 Altlastensituation	5
Fundmunition	7
1.3.4 Bodendenkmalschutz	7
1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen	7
<u>2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG</u>	8
2.1 Bauliche Nutzung	9
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
2.1.4 Stellplätze und Garagen	11
2.1.5 Nebenanlagen	11
2.1.6 Immissionsschutz	11
2.1.7 Flächenbilanz	15
2.2 Erschließung	15
2.2.1 Verkehr	15
2.2.2 Ver- und Entsorgung	16
<u>3 GRÜNORDNUNGSPLANUNG</u>	19
3.0 Vorbemerkungen	19
3.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung	20
3.2 Konfliktanalyse	21
3.2.1 Geplantes Bauvorhaben	21
3.2.2 Konfliktdarstellung	22
3.2.3 Übergeordnete Planungen	24
3.2.4 Ziele für Natur und Landschaft	24
3.2.5 Vermeidung, Verminderung	25
3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen	27
3.3.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen	27
3.3.2 Bilanzierung	28
3.3.3 Kostenschätzung	34
<u>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	35

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), geändert durch Art 11 G zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, IVU-Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82)

1.2 Veranlassung und Ziel

1.2.1 Planerfordernis

Die Gemeindevertretung von Kienberg hat am 12.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/99 beschlossen.

Auf dem Flurstück 500 der Flur 1 befindet sich eine etwa 1700 m² große Halle der ehemaligen BHG Nauen, die bis etwa 1990 als Baustoffauslieferungslager genutzt wurde. Dieses Flurstück und daran angrenzende hat inzwischen die Firma Schüler - Pkw-Abschleppdienst - erworben und nutzt sie gewerblich. Im Rahmen einer Bauvoranfrage zum Neubau einer weiteren Halle hat das Bauordnungsamt ein Planungserfordernis bekundet. Die Gemeinde hat ein Interesse an der planerischen Sicherung des seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Standortes und unterstützt die Bemühungen des Grundstückseigentümers durch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Das Planungserfordernis ergibt sich vor allem zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen, die sich aus der Lage des potentiellen Gewerbegebietes i.S. v. § 8 BauNVO umgeben von gemischten Bauflächen i.S.v. § 1 Abs. 1 BauNVO vermuten lassen.

1.2.2 Planungsziele

Die Intention des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes aufgreifend, sollen mit dem Bebauungsplan die bodenrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung müssen neben der historischen Entwicklung des Standortes insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet lassen sich folgende Einzelziele benennen:

- Festsetzung als „GEWERBEGBIET“ im Sinne des § 8 BauNVO,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Herausbilden eines landschaftsnahen Ortsrandabschlusses unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von baulichen Anlagen mit klaren Vorgaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung,
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes, zunächst im Rahmen eines Grünordnungsplanes, dessen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes eingehen,
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Allgemeine Lage

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle inmitten der Ortslage Kienberg (ehemaliger Bahnhof). Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Dorfstraße.

An das Plangebiet grenzen folgende Flächenarten:

- a) im Norden gemischte Bauflächen, danach öffentliche Verkehrsfläche (Dorfstraße),
- b) im Osten Flächen für Bahnanlagen, danach gemischte Bauflächen,
- c) im Süden Flächen für die Landwirtschaft (nicht nutzbare Splitterfläche),
- d) im Westen gemischte Bauflächen.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch das stillgelegte Streckengleis Nauen - Kremmen der Deutschen Bahn AG bestimmt. Entscheidungen über die völlige Aufgabe dieser Strecke sind bei Deutschen Bahn AG noch nicht gefallen. Allerdings deutet der Verkauf von ca. 4000 m² Bahngelände (ehemalige Ladestraße) darauf hin, daß eine Wiederaufnahme des öffentlichen Schienenverkehrs unwahrscheinlich ist.

1.3.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wird von der etwa 1700 m² großen ehemaligen Baustofflagerhalle dominiert, mehrere untergeordneter Gebäude dienen ebenfalls der gewerblichen Nutzung. Die Halle und ein zwischenzeitlich errichteter Anbau werden gegenwärtig für die gesicherte Unterstellung von Unfall-Kfz genutzt, z.T. auch für die Trockenlegung bzw. Zerlegung von Unfallfahrzeugen.

Die Flächen rund um die Halle sind befestigt, dazu gehört auch die ehemalige Ladestraße des Bahnhofs, die sich zwischen dem Gleiskörper und der Lagerhalle befindet. Auf der Ladestraße werden gegenwärtig Unfallfahrzeuge zwischengelagert.

Der südlich der Lagerhalle gelegene Grundstücksteil ist unbefestigt und unterliegt keiner geregelten Nutzung.

Die Erschließung des Standortes mit Medien der technischen Infrastruktur ist wie folgt gesichert:

Trinkwasser:	zentrale Versorgung
Elt:	wie vor
Telefon:	wie vor
Wärmeezeugung:	Ölheizung
Schmutzwasser:	z.Z. ausreichend über ausfahrbare Sammelgrube (Befreiung vom Anschlußzwang liegt vor), bei Betriebserweiterung ist Anschluß an Abwasserkanal zur Dorfstraße möglich.

1.3.3 Altlastensituation

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis über einen Altlastenverdacht für Teile des Plangebiets informiert. Dazu wurde inzwischen auch ein Auszug aus dem Altlastenkataster bereitgestellt.

Registriert ist eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort), die infolge der inzwischen aufgegebenen Nutzungen (Bahnhof, Verladestation, Bäuerliche Handelsgenossenschaft) wegen der vermuteten Lagergüter (benannt sind Düngemittel, chemische- und Bauindustrie) unter Altlastenverdacht steht. Nach dem Altlastenkataster besteht der Verdacht für ca. 2000 m², somit für weniger als 20 % des Plangebiets; eine konkrete Verortung der Verdachtsfläche ist nicht erfolgt. Dies stellt bereits ein Indiz für das Fehlen von Ablagerungen oder Verunreinigungen dar.

Der Planverfasser hat neben der Beurteilung des Altlastenkatasters den ehemaligen Betriebsleiter der Bäuerlichen Handelsgenossenschaft befragt. Nach dessen Kenntnis wurden auf der ehemaligen Bahnstation tatsächlich die o.g. Transportgüter umgeschlagen, dies vermutlich über die gesamte Existenzzeit des ehemaligen Bahnhofs Kienberg. Gutarten und Umschlagmengen sind heute nicht mehr benennbar. Im Zuge der Konzentration der Landwirtschaft wurde mit Beginn des Jahres 1973 das (inzwischen aufgelöste) Agro-chemische Zentrum Nauen am ehemaligen Bahnhof Nauen Berliner Straße gebildet, das zu diesem Zeitpunkt den Umschlag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln übernahm. In Kienberg wurden bis zur Wende dann nur noch Kohlen und Baustoffe umgeschlagen. Von beiden Gutarten gehen keine den „Altlasten“ zuzurechnende Gefährdungen aus. Zu bedenken ist auch, daß im ehemaligen Bahnhof Kienberg weder produziert noch gelagert wurde, so daß eine Anreicherung von gefährlichen Materialien - sofern sie überhaupt transportiert wurden - praktisch ausgeschlossen ist.

Die planende Gemeinde ist zur Prüfung verpflichtet, ob die künftige durch Satzung zu regelnde Art der Nutzung überhaupt in Betracht kommen kann. Sie erkennt für die festzusetzende Art der baulichen Nutzung keine Hinderungsgründe. Der nach BauGB erforderliche Sachverhalt der „erheblichen Belastung“ ist nicht gegeben, somit entfällt auch die Kennzeichnungspflicht. Außerdem wird das Plangebiet seit Jahren durch die Fa. Schüler nicht nur legal genutzt, sondern wurde auch von der Treuhandgesellschaft / Raiffeisengenossenschaft rechtmäßig erworben. Sofern überhaupt von Risiken gesprochen werden kann, berühren diese nicht die planende Gemeinde, sondern den Grundeigentümer. Da der Bebauungsplan im Sinne der gegenwärtigen Nutzung GE festsetzt, also Nutzungen mit besonders hohem Schutzanspruch wie allgemeines Wohnen, Kleingärten, Spielplätze u.ä. unzulässig sind, wird aus der Art der Baugebietsfestsetzung keine Amtshaftung der planenden Gemeinde erwachsen.

Verwiesen wird jedoch auf die rechtliche Verpflichtung, bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburger Abfallgesetz).

Fundmunition

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst hat am 22.12.1999 eine Stellungnahme abgegeben. Danach ist eine Kampfmittelbelastung für das Vorhabengebiet nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, die Kampfmittel dürfen in ihrer Lage nicht verändert werden. Der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt umgehend zu informieren.

1.3.4 Bodendenkmalschutz

Im Vorhabenbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 aufmerksam gemacht. Bei Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege - Außenstelle Brieselang - oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens fünf Tage unverändert zu erhalten. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind zu belehren.

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

Zur Planungsabsicht wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin (GL) eingeholt. Mit Schreiben vom 27.04.1999 wurde bestätigt, daß die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Der künftige Geltungsbereich wird gemäß LEP eV der Raumkategorie Siedlungsbereich und nach Regionalplan einem allgemeinen Siedlungsgebiet 'Bestand' zugeordnet. Für die weitere Siedlungstätigkeit sind vorrangig vorhandene innerörtliche Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Die Planung berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung und entspricht somit der Zielstellung 2.1.3 des Regionalplanes Havelland - Fläming. Auch der Plansatz 6.3.1 des Regionalplanes

Die Herausbildung klein- und mittelbetrieblicher Strukturen im produzierenden Gewerbe ist durch Standortsicherung, Bestandspflege und ein bedarfsorientiertes zusätzliches Flächenangebot weiter zu fördern, vorhandene Gemengelage sind dabei - soweit aus städtebaulichen Gründen vertretbar - zu sichern und auszubauen.

begründet grundsätzlich die Planungsabsicht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kienberg wird als gemeindeübergreifender Flächennutzungsplan im Rahmen des Planungsverbandes „Teufelsbruch“ erstellt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan noch im Aufstellungsverfahren, das Verfahren ist jedoch schon soweit fortgeschritten, daß die Gemeindevertretung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschließen konnte.

Seine Entwurfsfassung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche vor.

Aus den Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan ergaben sich für das vorliegende Plangebiet keine Bedenken bzw. Anregungen, so daß die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan unstrittig ist (gewerbliche Bauflächen zum Gewerbegebiet). Sie wird auch nicht durch Änderungen in anderen räumlichen Bereichen in Frage gestellt.

Unter diesen Bedingungen bilden die Bestimmungen des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit und Bekanntmachung des vorgezogenen Bebauungsplanes.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Sinne des § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und dient somit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Für diesen Ausschluß sind städtebauliche Gründe maßgebend, diese begründen sich aus der vorhandenen Siedlungsstruktur und aus den mit dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum resultierenden Aufgabenzuweisungen für die Gemeinde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes wird durch diesen Ausschluß nicht berührt.

Mit Verweis auf Punkt 2.1.6 der Begründung erfordert die besondere städtebauliche Situation - bestehende Gewerbenutzung mit weniger als 100 m Abstand dreiseitig von schutzwürdiger Bebauung umgeben - den Einsatz von Regularien zum Schutz nachbarlicher Interessen. Üblicherweise lassen sich nachbarschützende Belange durch eine vorzugsweise horizontale Gliederung zulässiger Nutzungen i.S.v. § 1 Abs. 4 BauNVO berücksichtigen, dies bedingt jedoch eine ausreichende Plangebietsgröße. Im vorliegendem Fall lassen Größe des Plangebiets und Umgebungsbebauung keine praktikable Gliederung erwarten.

Mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird die in § 1 Abs. 5 BauNVO aufgezeigte Möglichkeit zum Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen weiter differenziert. Somit besteht die Möglichkeit, daß die planende Gemeinde sich nicht auf die in den einzelnen Baugebietsvorschriften aufgeführten Nutzungsarten beschränken muß, sondern einzelne Unterarten von Nutzungen herausgreifen kann. Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes regelt deshalb typisierend die (Nicht)-Zulässigkeit von Anlagenarten und zeigt Bedingungen auf, unter denen diese Anlagen ausnahmsweise zulässig werden. Kommentierungen¹ gehen davon aus, daß beispielsweise die im Anhang 1 des „Abstandserlasses“ des Landes Nordrhein-Westfalen enthaltene Abstandsliste als „... eine fachlich fundierte Einteilung der unter Immissionsaspekten wichtigsten Anlagearten entsprechend ihrem Störpotential ... i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO angesehen werden kann.“ Der Abstandsleitlinie Brandenburg² dürften gleiche Eigenschaften unterstellt werden.

Zusammengefaßt sind somit im Plangebiet alle im § 8 Abs. 2 BauNVO benannten Hauptnutzungen regelmäßig zulässig, lediglich die in der Abstandsleitlinie Brandenburg benannten - somit immer mit einem Störpotential behafteten - Nutzungen sind ausgeschlossen, sofern nicht der Nachweis der standortbezogenen Verträglichkeit geführt ist. Der planungsrechtliche Anspruch an „die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets“ (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO) wird erfüllt.

¹ Porger, Immissionsschutz in Bebauungsplänen, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 1995, Rn 289

² Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Potsdam, den 6. Juli 1995, Nummer 49

Die Gemeinde verkennt jedoch nicht eine gewisse Problematik für den gegenwärtigen Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden, denn gerade seine spezielle Ausrichtung auf Dienstleistungen im Kfz-Bereich erfordert Anlagen, für die in der Abstandsleitlinie besondere Abstände zu schutzwürdiger Bebauung vorgesehen sind. Trotzdem werden mit der Planung Entwicklungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb eröffnet; es bestehen zwar im Interesse der schutzbedürftigen Nachbarschaft erhöhte Anforderungen an die Umweltvorsorge, andererseits hätte der Betrieb ohne Bebauungsplan am vorhandenen Standort lediglich Bestandsschutz und keine Entwicklungsmöglichkeit. Mit dem Planungsverfahren macht die Gemeinde ihr Interesse an der Sicherung und dem Ausbau des angesiedelten Unternehmens deutlich, bezieht aber die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB gleichwertig ein.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Übereinstimmend mit den Festsetzungsmöglichkeiten des § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Obergrenzen zur Grundflächenzahl und zur Höhe von baulichen Anlagen bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese liegt weit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Mit dieser Begrenzung wird eine landschaftsangepasste Bebauung, die nur dem Anspruch der sogenannten „Eigenentwicklung“ der Gemeinde befriedigen soll, angestrebt.

Die Rücksichtnahme auf das Ortsbild gebietet, die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 38,50 m über DHHN 92 zu begrenzen. Entsprechend der topographischen Situation des vorhandenen Geländes (das Gelände liegt bei ca. 32,50 bis 32,90 m über DHHN 92) ergibt sich eine Traufhöhe von ca. 5,60 m bis 6,00 m über Oberkante Gelände. Dies entspricht der Höhe der vorhandenen großen Halle und gestattet ein Befahren mit Lkw. Hallen dieser Höhe sind vielfältig nutzbar und erfüllen in der Regel die Ansprüche allgemeiner gewerblicher Nutzung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung der Bauweise, da solche Festsetzung für einen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Lage der Gebäude bestimmt sich somit nur nach der Landesbauordnung. Durch Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urt. vom 23.4.1969, BVerwGE 32, 31 = BRS 32 Nr. 42 = DÖV 1969, 751 = DVBl. 1970, 69) ist sichergestellt, daß nicht automatisch durch das Fehlen einer Festsetzung der Bauweise die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind im Plangebiet so angeordnet, daß für das Baufenster 1 eine 'umrahmende Begrünung' und somit eine bessere landschaftliche Einbindung erreichbar wird. Eine ähnliche

Regelung wird für das Baufenster 2 getroffen, hier bestehen seit längerer Zeit gemeindliche Forderungen für eine bessere Eingrünung.

Zur Erreichung der notwendigen Flexibilität sind die überbaubaren Flächen relativ großzügig ausgewiesen, sie ermöglichen eine dem Bedarf angepaßte Raumplanung. Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung wird jedoch durch die festgesetzte GRZ von 0,5 bestimmt, zusätzlich sichert auch die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung die dem Ortsbild geschuldete Auflockerung des Plangebiets.

2.1.4 Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO. Sie sind innerhalb des GE grundsätzlich zulässig. Ihre Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen regelt sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Im Bebauungsplan hat die Gemeinde keine Einschränkungen zur Zulässigkeit festgesetzt.

2.1.5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach den Bestimmungen des § 14 BauNVO. Von den Möglichkeiten, die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan einzuschränken oder auszuschließen, wird kein Gebrauch gemacht.

Welche Nebenanlagen und Einrichtungen im einzelnen erforderlich werden, läßt sich beim gegenwärtigen Grad der Ansiedlung nicht festlegen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist neben den in § 14 Abs. 1 BauNVO bestimmten Kriterien auch zu prüfen, ob sich die vorgesehenen Nebenanlagen und Einrichtungen der Hauptanlage in räumlicher und sachlicher Natur unterordnen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sollen sich in die städtebauliche Ordnung des Plangebietes einfügen. Sie sind deshalb nicht von vornherein in den einzelnen Baugebieten zulässig. Vielmehr wird hier der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde ein Ermessensspielraum eingeräumt, um eine der Örtlichkeit gerecht werdende Entscheidung treffen zu können.

2.1.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Legt man den Entwurf des Flächennutzungsplanes zugrunde, wird das potentielle Gewerbegebiet dreiseitig von gemischt genutzten Flächen umrahmt, die vierte nach Süden gerichtete Seite ist ungenutzter Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Dorf- bzw. Mischgebieten (Kerngebiete können hier außer Betracht bleiben) folgende Orientierungswerte zu:

tags	60 dB
nachts	50 dB bzw. 45 dB, der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort sprechen die bisherigen Erfahrungen aus der Nutzung des Standortes. Der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeit des ansässigen Unternehmens liegt im Abschlepp- und Bergungsdienst von Havarie- und Unfallfahrzeugen und in deren zeitweiligen Sicherstellung. Für die Trockenlegung bzw. die gelegentliche Zerlegung von Restkarossen steht eine Halle zur Verfügung, so daß umweltrelevante Schallereignisse selten sind. Es liegen auch keine Beschwerden aus der Nachbarschaft vor. Zudem ist die Gemeinde daran interessiert, die vorhandene Betriebsansiedlung planerisch zu sichern und die Standortpotentiale voll zu nutzen. Die Nutzung von Brachflächen für bauliche Erweiterungen wird sich auf das Ortsbild positiv auswirken, da dann die bisher praktizierte Abstellung von Unfallfahrzeugen, Reifen u.a. Material auf der ehemaligen Ladestraße weniger belastend gestaltet werden kann.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit einer immissionsschutzgerechten Planung auch bei weiterer Ausgestaltung des Gewerbegebietes nachbarliche Konflikte vermeidbar sind. Im Vorentwurf waren dafür zwei Hauptmaßnahmen vorgesehen:

- a) die tageszeitabhängige Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel und
- b) ein richtungsorientiertes Verbot von Lüfteranlagen.

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange hat das Afl Brandenburg planungsrechtliche Bedenken zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel vorgebracht, denen in der Zwischenabwägung Rechnung getragen wurde. Es wird deshalb der Vorschlag des Afl zum Ausschluß von Anlagen, die in der Abstandsleitlinie aufgeführt sind, aufgegriffen (s. auch Punkt 2.1.1 der Begründung).

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB wurde allerdings in der Offenlagefassung vom März 2000 eine Öffnungsklausel vorgesehen, die nach Einzelfallprüfung auch ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsleitlinie zulässt, sofern der Nachweis vorliegt, daß diese Anlagen in ihrem Emissionsverhalten und Abstandserfordernis den Anlagen entsprechen, die in diesem Gebiet regelmäßig zulässig sind.

Das Afl hat in seiner Stellungnahme vom 04.07.2000 diese Öffnungsklausel für die Anlagen der Abstandsklasse VII als >>noch vertretbar<< bezeichnet, für die Klasse VI jedoch nicht mehr hingenommen. Diese Haltung war der planenden Gemeinde verständlich, sie hatte deshalb mit dem Abwägungsbeschluß eine Änderung der Planung in diesem einzigen Punkt verfügt, so daß die Satzungsfassung nur noch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklasse VII vorsah. Dabei hatte die Gemeinde beabsichtigt, daß die einzige für den gegenwärtig angesiedelten Gewerbetreibenden in Frage kommende Anlage der Klasse VI (Lagerung und Behandlung von Autowracks) infolge des besonderen Genehmigungserfordernisses nach BlmschG bei Einhaltung noch zu bestimmender Emissionsdaten und Betriebsbedingungen ausnahmsweise zulässig sein soll.

Diese Absicht konnte mit den vorgesehenen Festsetzungen nach rechtlicher Prüfung durch das Genehmigungsorgan nicht durchgesetzt werden. Der Festsetzungskatalog wurde deshalb dahingehend erweitert, daß als einzige Anlage der Abstandsklasse VI die laufende Nummer 162 a (Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks) der Abstandsleitlinie planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig sein soll, wobei die Anlagengenehmigung stets einer Einzelfallprüfung bedarf.

Mit erneutem Schreiben vom 23.11.2001 äußerte das Afi in einer 3. Stellungnahme: „dass der ausnahmsweisen Zulassung von Anlagen der Abstandsklasse VI nicht zugestimmt würde und empfahl für die Entwicklung des ansässigen Betriebes in Richtung einer Anlage der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 162 a) eine vorhabenbezogene Planung durchzuführen, die aber wegen rechtlicher Bestimmungen bezüglich Eigentumsverhältnisse nicht durchführbar sei. Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks seien in der Art der Betriebsweise geeignet Lärmimissionen zu verursachen, auch wenn Imissionen wie Gerüche und Stäube dabei gar keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen würden und keine erhebliche Belästigung oder Nachteile für die Nachbarschaft zu erwarten seien. Nur unter den besonderen Umständen, dass die vorhabenbezogene Planung aus o. g. Gründen nicht durchführbar sei, die Anlage aber sonst in einem vorhabenbezogenen Verfahren imissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig wäre, würde der Zulassung einer einzelnen Anlage aus der Abstandsklasse VI ausnahmsweise zugestimmt.

Die textliche Festsetzung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulassung sei in ihrer Formulierung widersprüchlich, weil die Zulassung vom Nachweis abhängig gemacht würde, dass die Anlage in ihrem Immissionsverhalten und (besonders) Abstandserfordernis den Anlagen entsprechen müsste, die in diesem Gebiet regelmäßig zulässig seien. Das Abstandserfordernis für solche Anlagen wäre aber gerade mit der Einstufung in eine Abstandsklasse definiert und deren Unterschreitung im vorliegenden Fall durch die ausnahmsweise Zulassung gerade angestrebt würde.“

Im gleichen Schreiben wurde nachfolgende Formulierungsempfehlung gegeben, welche auch für die textlichen Festsetzungen übernommen wird.

„Ausnahmsweise können Anlagen der lfd. Nr. 162 a (Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks) der Abstandsklasse¹ VI und der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der vorhandene Abstand ausreicht, um Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

¹ Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Potsdam, den 6. Juli 1995, Nummer 49“

Da die o. g. Ausführungen nunmehr berücksichtigt sind, bestehen seitens des Afi keine weiteren Bedenken gegen diesen B-Plan.

2.1.7 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 11 360 m ²
maßgebende Grundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 11 360 m ²
Baufensterausweisung (überbaubare Fläche)	ca. 6 750 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche: davon	ca. 4 610 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	ca. 1 140 m ²
Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	ca. 360 m ²

Die durch die Baufenster ausgewiesene und rechnerisch mit 6750 m² ermittelte überbaubare Grundstücksfläche kann bei einer GRZ von 0,5 maximal nur mit 5680 m² in Anspruch genommen werden. Dies sichert die für den Standort notwendige Auflockerung der Bebauung (sog. Siebprinzip).

Weitere Überschreitungen durch Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 HS 1 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,75 möglich. Danach würde sich für das maßgebende Bauland eine maximale Versiegelung von ca. 8520 m² ergeben. Zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten für Flächenversiegelungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den öffentlichen Parkweg (in der Planzeichnung als Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A bis E festgesetzt), der wiederum über die Dorfstraße Anschluß an das höherrangige Straßennetz (B 273) findet. Eine rechtlich gesicherte und befahrbare Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist somit vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan erfordert keine Änderung.

Die praktische Erschließung des Plangebietes erfolgt aber von der Dorfstraße über die ehemalige Ladestraße, die als Kopfsteinpflasterstraße die technischen Voraussetzungen für die Erschließung erfüllt. Die Firma Schüler hat ca. 4000 m² aus dem Flurstück 494/3 von der Deutschen Bahn AG erworben, dabei handelt es sich um die gesamte ehemalige Ladestraße ab Anschluß Dorfstraße, einschließlich des im Süden des Plangebietes liegenden unbebauten Teilstückes. Die Teilfläche der Ladestraße zwischen der Plangebietsgrenze und der Dorfstraße (Teile sind als 'Müllplatz' im Vermessungsplan bezeichnet) wird im Rahmen eines Flächentausches an die Gemeinde Kienberg übertragen und soll später als öffentliche Straße gewidmet werden. Wegen der bereits

gesicherten Erschließung kann auf eine Erweiterung des Geltungsbereiches der BPSatzung um diesen Ladestraßenanteil verzichtet werden. Nach der Widmung des Straßenabschnittes ist das Plangebiet zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

** Fließender Verkehr*

Nach Angaben der Firma Schüler ist mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 50 Kfz pro Tag und Richtung zu rechnen. Der weitere Ausbau des Firmensitzes wird nicht zu einer linearen Erhöhung der Verkehrsmenge führen; es ist lediglich zu vermuten, daß mit dem generellen Anstieg des Kfz-Verkehrs auch eine gewisse Steigerung von Havarie- und Bergungsfahrten verbunden ist.

Im Vergleich zu allgemeinen Gewerbegebieten, für die ein mittleres Verkehrsaufkommen von 42 Fahrten pro Hektar, Tag und Richtung angesetzt werden kann, zeigt sich, daß trotz der speziellen Ausrichtung des Unternehmens nur durchschnittliche Verkehrsmengen anfallen. Dies würde im Falle einer Nutzungsänderung innerhalb des Gewerbegebietes auf keine wesentliche Veränderung der DTV-Werte deuten. Die angegebene Verkehrsmenge wird vom vorhandenen Straßennetz ohne Probleme aufgenommen.

** Ruhender Verkehr*

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 12 Abs.1 BauNVO. Einschränkungen der grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sieht der Bebauungsplan nicht vor.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

** Elektroenergie*

Der Standort ist erschlossen, Netzbetreiber ist die 'e.dis Energie Nord AG'. Deren Stellungnahme vom 07.01.2000 ist grundsätzlich zustimmend, es sind jedoch Erweiterungen des 1 kV-Ortsnetzes erforderlich.

Bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen sind möglichst im öffentlichen Gelände Trassen für die Verlegung von NS-Kabeln vorzuhalten. Eine Kabeltrassenführung unterhalb von Verkehrsflächen sowie unter Entwässerungsmulden ist nicht möglich.

Bei der Erstellung des Grünordnungsplanes sind die Vorschriften DIN 18920, DIN 1998, das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Da Energieanlagen nicht überbaut werden

dürfen, sind evtl. Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen abzustimmen. Dies gilt auch dann, wenn z.Z. unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut werden sollen. Die Lage unserer Versorgungsleitungen (Maßnahmen zur Baufeldfreimachung) ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei uns abzufordern.

Die 'e.dis Energie Nord AG' betrachtet den momentanen Planungsstand nur als Information und kann Erschließungsmaßnahmen, für die Baukostenzuschüsse und Anschlußkosten berechnet werden, erst nach konkreter Objektabstimmung planen. Die Anmeldung zum Vorhaben sollte rechtzeitig vor Baubeginn vorliegen.

** Wärmeversorgung*

Gegenwärtig erfolgt die Wärmeerzeugung durch den Einsatz von Heizöl. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die Erschließungsbedingungen für Erdgas zu klären. Über die Wahl des Wärmeträgers entscheidet der Grundstücksnutzer. Die Gemeinde wird wegen mangelnder Erforderlichkeit keine Festsetzungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB treffen.

** Trinkwasser, Schmutzwasser*

Die Gemeinde Kienberg wird vom Wasser- und Abwasserverband Havelland ver- und entsorgt. Mit Trinkwasser ist der Standort erschlossen.

Der nächste Abwasserkanal befindet sich in der Dorfstraße. Wegen Unwirtschaftlichkeit der Schmutzwasserentsorgung ist der Grundstückseigentümer vom Anschlußzwang befreit. Gegenwärtig wird das Schmutzwasser in einer Grube gesammelt und turnusmäßig abgefahren.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der zuständige Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ als Anbindepunkt für Abwasser den Endschacht im Flurstück 496/2 mit einer Endtiefe von 1,76 m benannt. Gleichzeitig hat der Verband angekündigt, mit der Bestätigung des Bebauungsplanes die Befreiung vom Anschluß- und Benutzerzwang aufzuheben.

** Oberflächenwasser*

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Im Bebauungsplan wird die versickerungsfähige Gestaltung der Stellplätze festgesetzt. Ansonsten ist unbelastetes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen und Einrichtungen (z.B. in den Pflanzstreifen, durch Mulden-Rigolen-System u.ä.) innerhalb des Plangebietes zu versickern.

*** Fernmeldeversorgung**

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Im Ausbaubereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor der Ausführung von Tiefbauarbeiten müssen sich die Bauausführenden vom Bezirksbüro Netze Neuruppin in die Lage dieser Anlagen einweisen lassen (Anschrift und Rufnummer sind der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 04.01.2000 zu entnehmen).

*** Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in Ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Über die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrW-/AbfG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend §§ 43 und 46 KrW-/AbfG sowie der Nachweisverordnung vom 10.09.1996 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 03.05.1995 der zentralen Einrichtung, der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH, Behlertstraße 25 in 14469 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

3 Grünordnungsplanung

3.0 Vorbemerkungen

Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Träger der Bauleitplanung ist u.a. mit § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB verpflichtet, 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 zu berücksichtigen, Eingriffe zu vermeiden und auszugleichen. Diesen Verpflichtungen wird durch die Erstellung des Grünordnungsplanes, in dem die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, begründet und vorgeschlagen sind und die Integration desselben in den Bebauungsplan unter Wahrung der Erfordernisse nach § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen.

Der Grünordnungsplan lag der unteren Naturschutzbehörde zur fachbehördlichen Prüfung vor. Mit Schreiben vom 21.12.1999 erfolgte die fachbehördliche Zustimmung. Den Anforderungen an die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG bzw. an die Inhalte eines Grünordnungsplanes gemäß §§ 4 und 7 BbgNatSchG wurde Rechnung getragen; er kann daher grundsätzlich als geeignet eingeschätzt werden, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bauleitplanverfahren und insbesondere für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB darzustellen.

Zusätzlich werden nachstehende Hinweise der unteren Naturschutzbehörde in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Bei Rückbaumaßnahmen der vorhandenen Gebäude können auch Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen sein, für die Verbote des § 20f Abs. 1 BNatSchG gelten. Besonders geschützt sind Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern (Schwalben, Mauerseglern, Gartenrotschwanz u.a.), woraus sich wiederum Restriktionen für die Rückbaumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes nach § 31 BNatSchG i.V.m. § 20f BNatSchG erforderlich werden. Abrissarbeiten sollten daher grundsätzlich außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 31. August bis 1. April des Folgejahres erfolgen.

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Sie sind insbesondere in Einklang mit den übrigen Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu bringen. Im vorliegenden Plan werden die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen quantitativ und qualitativ voll in den Bebauungsplan übernommen. Abgesehen von der aus verfahrensrechtlichen Gründen notwendigen redaktionellen Bearbeitung erfolgt für die Anpflanzfläche B eine andere Verortung. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde bekannt, daß die Gemeinde Kienberg seit Jahren eine Begrünung der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Dorfstraße wünscht. Die rechtliche

Durchsetzbarkeit wird erst jetzt mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Ohne die im Grünordnungsplan vorgenommene Bilanzierung des Grünausgleichs zu verändern, wird deshalb in der Entwurfsfassung die Pflanzfläche B neu verortet, die zugeordneten Pflanzmengen und -qualitäten bleiben inhaltlich unverändert. Um den geplanten Grünstreifen weiterhin vollständig entlang des Bahngleises anlegen zu können, wird die Pflanzfläche C entsprechend erweitert, die Pflanzdichte sinkt dabei geringfügig.

3.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Kienberg ist ein Ort, der durch einen hohen Anteil an Grünflächen sowie durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt wird. Die Grundstücke sind nur gering mit Gebäuden und Anlagen versiegelt und zum überwiegenden Teil mit einer geschlossenen Vegetationsdecke bedeckt. Die von einer nach § 31 BbgNatSchG geschützten Lindenallee flankierte Dorfstraße erschließt die gesamte Gemeinde.

Insgesamt hat der Dorfbereich einen hohen Wert als Lebensraum für Tiere, vor allem Kleinsäuger, Vögel und Insekten, und der negative Einfluß auf den Naturhaushalt bzw. die Schutzgüter durch die vorhandene Bebauung ist relativ gering.

Der Boden im Plangebiet weist großflächige Beeinträchtigungen (63,7 % der Fläche des Plangebiets) in Form von Versiegelung auf, so daß von einer hohen anthropogenen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann, da die natürliche Bodenhorizontierung gestört ist und der Boden in diesen Bereichen seine Funktion als Bodenfilter, Vegetationsstandort und Wasserspeicher verloren hat bzw. diese Funktionen stark eingeschränkt werden. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung ist die Versickerung anfallender Niederschläge Beeinträchtigungen unterworfen, da diese z. T. nicht an Ort und Stelle versickern können und somit für den Bodenwasserhaushalt im Areal nicht bzw. nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen.

Aufgrund der relativ ungeschützten Lage von Kienberg in der offenen Luchlandschaft, der schlechten Eingrünung des Plangebiets und der lückigen Bebauung in der näheren Umgebung des Areals, kann eher vom Klima der angrenzenden offenen Luchlandschaft als der Ortslage ausgegangen werden. Durch ihre Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die umgebende Luchlandschaft, mit ihren Grünland- und Ackerflächen sowie den Wasserflächen (Großer Havelländischer Hauptkanal, Dunkelforthgraben, diverse Meliorationsgräben) wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Es können starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen werden, da die durchgängigen Vegetationsbestände klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit der Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion (im Gegensatz zu den versiegelten Flächen des Plangebiets) als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte (in der kälteren Jahreszeit verstärkte Nebelbildung) auszeichnen.

Nördlich, westlich und östlich des Plangebiets befindet sich die Bebauung von Kienberg. Die Wohnbebauung liegt in erster Reihe zur Straße. Durch Kienberg, entlang der Dorfstraße, zieht sich eine Lindenallee, die die Grünzonen innerhalb und außerhalb des Ortes verbindet. Ansonsten sind in Kienberg typische Dorfstrukturen wiederzutreffen, wie Grün-, Acker- und Gartenland, Wiesen, Ruderalfluren sowie Heckenstreifen, Laubgebüsche und Solitäräume. Landschaftsprägende Strukturen wurden innerhalb des Plangebiets bis auf die vorhandenen Gebäude sowie die Gehölzstrukturen im westlichen Bereich nicht festgestellt.

Das Plangebiet ist eine anthropogen beeinflusste Fläche und stellt insgesamt aufgrund der Unfallfahrzeuglagerung und Versiegelung einen faunistischen Lebensraum von eher

geringer Wertigkeit dar. Die Lebensräume werden auf die dafür vorgesehenen Standorte im Bereich der Gehölzstrukturen im westlichen Bereich des Areals beschränkt. Aufgrund der floristischen Artenarmut (5 Süßgrasarten im Bereich der Rasenfläche) ist mit Tierarten zu rechnen, die sich auf diese eintönigen Lebensräume spezialisiert haben. Somit kann von einer eher begrenzten Tierartenanzahl im Plangebiet ausgegangen werden.

3.2 Konfliktanalyse

3.2.1 Geplantes Bauvorhaben

Mit dem Bebauungsplan sollen die bodenrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung müssen neben der historischen Entwicklung des Standortes insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet lassen sich folgende Einzelziele benennen:

- ♦ Festsetzung als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO,
- ♦ Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- ♦ Herausbilden eines landschaftsnahen Ortsrandabschlusses unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen sowie
- ♦ Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von baulichen Anlagen mit klaren Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung,

Die Gemeinde Kienberg besitzt noch keinen Flächennutzungsplan (FNP). Es wurde jedoch damit begonnen im Rahmen eines Planungsverbandes mit weiteren Nachbargemeinden einen gemeindeübergreifenden FNP zu erstellen.

Dieser Entwurf des FNP weist für das potentielle Plangebiet ein Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO und für die umliegenden Flächen 'gemischte Bauflächen' i. S. v. § 1 Abs. 1 BauNVO aus.

Im Regionalplan findet sich folgender Wortlaut: Die Herausbildung klein- und mittelbetrieblicher Strukturen im produzierenden Gewerbe ist durch Standortsicherung, Bestandspflege und ein bedarfsorientiertes zusätzliches Flächenangebot weiter zu fördern, vorhandene Gemengelage sind dabei - soweit aus städtebaulichen Gründen vertretbar - zu sichern und auszubauen.

Das Plangebiet wird im Sinne des § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die GRZ liegt weit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Mit dieser Begrenzung wird eine landschaftsangepaßte Bebauung, die nur den Anspruch der Eigenentwicklung der Gemeinde befriedigen soll, angestrebt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind im Plangebiet so angeordnet, daß für das Baufenster 1 eine dreiseitige umrahmende Begrünung und somit eine bessere landschaftliche Einbindung erreichbar wird. Mit Rücksicht auf das Erschließungssystem muß für das Baufenster 2 auf diese Gestaltungsmöglichkeit verzichtet werden. Als städtebauliche Maßnahme wird jedoch für die nach Norden zeigende Gebäudeseite zumindest eine Wandbegrünung vorgesehen.

Zur Erreichung der notwendigen Flexibilität werden die überbaubaren Flächen relativ großzügig ausgewiesen. Sie ermöglichen eine dem Bedarf angepaßte Raumplanung. Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung wird jedoch durch die festgesetzte GRZ von 0,5 bestimmt. Zusätzlich sichert auch die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung die dem Ortsbild geschuldete Auflockerung des Plangebiets. Daraufhin ergeben sich für das Plangebiet folgende veränderte Flächenaufteilungen:

Nutzungsart	Größe	Anteil
Plangebiet	11.360 m ²	100,00 %
davon:		
- überbaubare Grundstücksfläche (einschl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	8.520 m ²	75,00 %
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.340 m ²	11,80 %
- Pflanzstreifen A, B, C Flächengröße gesamt	1.500 m ²	13,20 %

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren insgesamt 7.236 m² Fläche des Plangebiets durch Versiegelung beeinträchtigt. Durch das geplante Bauvorhaben können insgesamt 8.520 m² Fläche versiegelt werden. Das heißt, daß somit aufgrund der vorhandenen Versiegelung die Neuversiegelung insgesamt nur 1284 m² Fläche beträgt.

3.2.2 Konfliktdarstellung

Durch die geplante Bebauung erfolgt im gesamten Plangebiet eine Umnutzung, die nach § 10 BbgNatSchG als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. Nach (§§ 10-14) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, sollen durch die Eingriffsregelung, die mit einem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen aufgezeigt und die dazu notwendigen Vermeidungs-/Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und in ein Bilanzierungsmodell umgesetzt werden. Die entstehenden Konflikte werden nachfolgend schutzgut- und flächenbezogen ermittelt und in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterteilt. Bei baubedingten Konflikten sind die notwendigen Bauarbeiten, wie z. B. Bodenaushub, Bodenlagerung, Bodenverdichtung, Grundwasserabsenkung usw., die Verursacher der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Bei anlagebedingten Konflikten ist das Objekt selbst, wie z. B. die Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Stellflächen usw., der Verursacher der Beeinträchtigungen. Die betriebsbedingten Konflikte stellen die Auswirkungen des Betriebes des Objektes nach Abschluß der Baumaßnahmen, wie z. B. durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, Verkehr usw. im Gebiet dar. Für die einzelnen Potentiale des Naturraums im Plangebiet entstehen durch das geplante Bauvorhaben somit folgende Konflikte:

Schutzgut Boden

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Desweiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Verkehrsflächen (KFZ-Stellplätze) eine Beeinträchtigung dar (*anlagebedingter Konflikt*).

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (gewerbliche Nutzung u. Verkehr) können weiterhin

Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden.

Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser:

Durch das Bauvorhaben werden insgesamt 1.284 m² im Plangebiet neuversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine weitere Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasser in einem Bereich von ≤ 2 m ansteht und die Bodenschichten sich aus mittleren Sandböden mit Anteilen anlehmiger Sandböden als grundwasserbestimmte Sande zusammensetzen, ist die Versickerung 'Vor Ort' innerhalb des Plangebiets möglich. Aufgrund der unvorteilhaften Boden- und Grundwasserverhältnisse ist aber auch mit Schadstoffeinträgen im gesamten Plangebiet zu rechnen, da das Grundwasser im Lockergestein als ungespanntes Grundwasser mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von < 20 % vorliegt und gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Dies gilt insbesondere für den Fahrzeugverkehr (z.B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) im Bereich der späteren Stellflächen, so daß hier ein potentieller Konflikt gegeben ist.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, daß bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*). Mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs (z. B. gewerblicher u. Kundenverkehr) und somit mit erhöhten Abgasemissionen und stärkeren lufthygienischen Belastungen ist nicht zu rechnen, da eine gewerbliche Nutzung schon vorhanden ist. Die Anlage von Pflanzstreifen entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie die geplante Wandbegrünung bewirken eher eine Verbesserung der Lebensbedingungen im Plangebiet, da abwechslungsreiche Grünstrukturen geschaffen werden, die u. a. zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation innerhalb des Areal beitragen.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt:

Die vorgesehene Umnutzung des Plangebiets hat die teilweise Beseitigung der vorhandenen, artenarmen Rasenvegetation und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume eventuell vorhandener Lebensgemeinschaften während der Baumaßnahme zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die vorgesehenen Freiflächen und Pflanzstreifen begrenzt (*anlagebedingter Konflikt*).

Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes im Bereich der neuversiegelten Flächen, können sich auch veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) geschaffen werden, so daß z. B. spezialisierte

Arten zurückgehen können (*anlagebedingter Konflikt*). Da eine gewerbeähnliche Nutzung innerhalb des Plangebiets schon vor der geplanten Baumaßnahme vorlag und durch die Anlage der Pflanzstreifen und Wandbegrünung eine Verbesserung der pflanzlichen Vegetation vorgenommen wird (Beseitigung der artenarmen Rasenvegetation wird u. a. durch die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze kompensiert), ist jedoch eher von einer Aufwertung des Areals nach Beendigung der Bauarbeiten und Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auszugehen.

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild:

Der landschaftliche Charakter des Plangebiets und seiner Umgebung wird hauptsächlich durch die ländlich wirkende Atmosphäre der Ortslage bestimmt.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird das Plangebiet teilweise umgestaltet (*anlagebedingter Konflikt*). Die geplante Erweiterung der Betriebsgebäude paßt sich problemlos in das Orts- und Landschaftsbild der Region ein. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wird das Areal zusätzlich optisch aufgewertet.

Ein Naturnäheverlust ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, da sich die Kubatur sowie die verwendeten Stoffe in Form, Farbe und Textur nach den örtlichen Bauvorschriften und dem dörflichen Charakter richten.

3.2.3 Übergeordnete Planungen

Der vorliegende Grünordnungsplan orientiert sich an den unmittelbar übergeordneten Planungen, wie dem

- ◆ Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nauen (12/92)
- ◆ Entwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Bereich des ehemaligen Kreises Nauen (3/94)
- ◆ Regionalplan Havelland-Fläming (2/98)
- ◆ Entwurf des Landschaftsplans (LAPLA) des Amtes Nauen-Land (02/98)
- ◆ Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) des Amtes Nauen-Land (05/98)

3.2.4 Ziele für Natur und Landschaft

Folgende Ziele werden in den übergeordneten Planungen für das Havelländische Luch angeregt:

- ◆ Erhalt, Pflege und Entwicklung natürlicher Gewässer und naturnaher Umbau von technisch gestalteten Kanälen und großen Gräben (Sicherung der Wasserstände, Rückbau von Meliorationsgräben, Ackerdrainagen, Erhöhung des Einstauniveaus).
- ◆ Schrittweise Wiederherstellung der Kulturlandschaft durch Biotopanreicherung

(Feldgehölze u. Hecken mit nichtbewirtschafteten Saumstreifen).

- ◆ Erhalt und Schutz vorhandener Gehölze.
- ◆ Erhalt und Schaffung von Lebensräumen.
- ◆ Sicherung ausreichender Ausgleichsflächen bei Bauvorhaben auf Grün- und Freiflächen.
- ◆ Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Niedermooren.
- ◆ Im besiedelten Bereich sind ausreichend Freiräume, Grünflächen und Gehölzgrün zu erhalten bzw. neu anzulegen und zweckmäßig den Bauflächen zuzuordnen.
- ◆ Erhalt, Pflege und Entwicklung von Bruch- und Feuchtwaldinseln.
- ◆ Erhalt, Pflege und Entwicklung großer zusammenhängender Feuchtwiesengebiete.
- ◆ Erhalt, Pflege und Entwicklung von naturnahen, laubholzreichen Mischwäldern.
- ◆ Erhalt, Pflege und Entwicklung des überregionalen Biotopverbunds dieser großräumigen Feuchtgebietslandschaft.

3.2.5 Vermeidung, Verminderung

Das Brandenburger Naturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 12 Abs. 1 BbgNatSchG). Dies bedeutet, daß sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Die Pflegemaßnahmen für die Vermeidungsmaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit sollte auf das absolut notwendige Maß reduziert werden und sollte standortangepaßt erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten, das Bodenleben geschont wird und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Im Amt Nauen-Land sind nach Baumschutzsatzung vom 13.01.1995 § 2 Abs. 1 bis 4 folgende Gehölze geschützt:

- ◆ Bäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden mindestens 30 cm beträgt.
- ◆ Eibe, Rotdorn, Weißdorn und Stechpalme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm.
- ◆ Mehrstämmige Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen.
- ◆ Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens 5 Bäumen zusammenstehen, daß

- a) sie im Kronenbereich einen Nachbarbaum berühren oder
- b) ihr Abstand zueinander am Erdboden gemessen nicht mehr als 5 m beträgt.
- ◆ Hecken und Sträucher von mindestens 2 m Höhe.
- ◆ Bäume mit geringerem Stammumfang sowie Hecken und Sträucher unter 2 m Höhe, wenn sie aus landeskulturellen Gründen insbesondere als Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung, nach § 7 dieser Satzung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach §§ 12 oder 14 des BbgNatSchG gepflanzt wurden.

Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnußbäumen, Eßkastanien und Edelebereschen sowie Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Im Plangebiet wurden 5 Bäume (3 x Eschenahorn, 1 x esche, 1 x Robinie) festgestellt, die nach der o. g. Baumschutzsatzung geschützt sind. Alle Bäume bleiben erhalten. Aufgrund der Art und Ausmaße des geplanten Bauvorhabens ist ein Erhalt und Schutz der verbleibenden geschützten Gehölze nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' möglich.

Folgende Maßnahmen sind während des Eingriffs innerhalb des Plangebiets durchzuführen:

- ⇒ Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die im Baubereich verbleibenden Bäume, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben, der den gesamten Wurzelbereich umschließen soll. Als Wurzelbereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist der jeweilige Baum mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.
- ⇒ Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- ⇒ Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.
- ⇒ Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von $\geq 3\text{cm}$ nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser $\leq 2\text{cm}$ sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser $> 2\text{cm}$ mit Wundbehandlungstoffen zu behandeln. Die Wurzel sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- ⇒ Beläge im Wurzelbereich von Bäumen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen

Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muß der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Bäume abdecken.

- ⇒ Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
- ⇒ Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muß der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.
- ⇒ Die Befestigungen der Stellplätze hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1,0 bis 2,0 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen sind unzulässig.
- ⇒ Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.
- ⇒ Der Einsatz chemischer Dünge- und Pflanzenschutzmittel im Plangebiet ist zu unterlassen.

3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.3.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Für Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 12 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 und § 178 BauGB nach Beendigung der Bauarbeiten folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

- ① Als Ausgleich für die beeinträchtigten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Ortsbild/Landschaftsbild und Tierwelt/Vegetation sind alle innerhalb der 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern' (Fläche A) befindlichen Gehölze zu erhalten. Desweiteren sind 150 Sträucher 2 xv, 60-100 in gemischter Anordnung aus mindestens 3 Arten zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ② Um den Eingriff in die beeinträchtigten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Ortsbild/Landschaftsbild und Tierwelt/Vegetation zu vermindern, sind innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' (Fläche B) 8 Bäume als Hochstämme 2 xv, 10-12 und 100 Sträucher 2 xv, 60-10 anzupflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind in gemischter Anordnung aus mindestens 3 Arten anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ③ Um den Eingriff in die beeinträchtigten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft,

Ortsbild/Landschaftsbild und Tierwelt/Vegetation zu vermindern, sind innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' (Fläche C) 14 Bäume als Hochstämme 2 xv, 10-12 und 200 Sträucher 2 xv, 60-10 anzupflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind in gemischter Anordnung aus mindestens 3 Arten anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

- ④ Um den Eingriff in die beeinträchtigten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Ortsbild/Landschaftsbild und Tierwelt/Vegetation zu vermindern, sind innerhalb des Baufensters 2 die nach Nordosten orientierten Außenwandflächen von Gebäuden mit rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste und einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 2 m laufender Gebäudeseite zu bepflanzen und zu erhalten.

3.3.2 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-/Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 11.360 m². Davon sind insgesamt 7.236 m² Fläche (Werkstattgebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen) versiegelt.

Die maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet beträgt 8.520 m². Bei einer vorhandenen Versiegelung von insgesamt 7.236 m² Fläche beträgt somit die Neuversiegelung nur 1.284 m². Da diese Neuversiegelung ausschließlich innerhalb vorhandenen Gewerbestandortes vorgesehen ist, kann die Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben als relativ gering eingeschätzt werden, da die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt sowie Ortsbild/Landschaftsbild ohnehin durch die derzeitige Nutzung des Areals stark beeinträchtigt sind.

Die als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter angelegten Pflanzstreifen A, B und C beinhalten die Neuanpflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Form von 22 Bäumen 2 xv, 10-12 und 480 Sträuchern, 2 xv 60-100 bzw. die Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen auf einer Fläche von insgesamt 1.500 m².

Weiterhin ist davon auszugehen, daß auf der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Rasenansaat vorgenommen wird, so daß aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff durch die Baumaßnahme als kompensiert gelten kann, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

- V: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Ausgleich
- A: Maßnahmen zum Ausgleich
- E: Maßnahmen zum Ersatz

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Neuversiegelung ◆ Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ◆ Bodenverdichtung ◆ Bodenverunreinigungen.
--	--

betroffene Fläche	1.284 m ² Neuversiegelung
-------------------	--------------------------------------

Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maßnahmen	V	◆ Teilversiegelung der KFZ-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.
	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets
	V	◆ Erhalt von 5 nach Baumschutzsatzung des Amtes Nauen-Land geschützten Gehölzen im Plangebiet
	A	◆ Fläche A: Pflanzung von 150 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 360 m ² .
	A	◆ Fläche B: Pflanzung von 8 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 707 m ² .
	A	◆ Fläche C: Pflanzung von 14 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 435 m ² .
A	◆ Wandbegrünung: Pflanzung von 30 Rankpflanzen, 2 xv, 60-100 entlang der nordöstlichen Seite des Baufensters 2	

Bilanz	<p>Beeinträchtigte Bodenfunktionen werden durch Vermeidungs-, Verminderungs- u. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch Neuanpflanzungen erfolgt Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird durch Anpflanzung der Bodenerosion entgegengewirkt. Die Teilversiegelung der Stellflächen gewährleistet einen Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre sowie eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation im Plangebiet wieder abgibt.</p> <p>Durch den teilweisen Rückbau der vorhandenen Bausubstanz wird die Versiegelungsbilanz verbessert.</p>
--------	--

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Nutzungsintensivierung ◆ erhöhter Abfluß anfallenden Niederschlagswassers ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ◆ Eintrag von Schadstoffen ◆ Beeinträchtigung der Wasserqualität.
--	---

betroffene Fläche	1.284 m ² Neuversiegelung
-------------------	--------------------------------------

Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maßnahmen	V	◆ Teilversiegelung der KFZ-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.
	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets
	V	◆ Erhalt von 5 nach Baumschutzsatzung des Amtes Nauen-Land geschützten Gehölzen im Plangebiet
	A	◆ Fläche A: Pflanzung von 150 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 360 m ² .
	A	◆ Fläche B: Pflanzung von 8 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 707 m ² .
	A	◆ Fläche C: Pflanzung von 14 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 435 m ² .
A	◆ Wandbegrünung: Pflanzung von 30 Rankpflanzen, 2 xv, 60-100 entlang der nordöstlichen Seite des Baufensters 2	

Bilanz	Durch Teilversiegelung und Versickerung vor Ort wird gewährleistet, daß Niederschläge innerhalb des Plangebiets versickert werden und somit der örtlichen Vegetation zur Verfügung stehen. Durch Neuanpflanzungen und Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichervermögen im Areal erhöht.
--------	--

Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Veränderung der Oberflächenmaterialien ◆ erhöhte Erwärmung ◆ geringere Abkühlung ◆ stärkere lufthygienische Belastung ◆ Veränderung des Kleinklimas ◆ Verringerung der Sauerstoffanreicherung im Plangebiet
--	--

betroffene Fläche	Gesamtgebiet
-------------------	--------------

Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maßnahmen	V	◆ Teilversiegelung der KFZ-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.
	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets
	V	◆ Erhalt von 5 nach Baumschutzsatzung des Amtes Nauen-Land geschützten Gehölzen im Plangebiet
	A	◆ Fläche A: Pflanzung von 150 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 360 m ² .
	A	◆ Fläche B: Pflanzung von 8 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 707 m ² .
	A	◆ Fläche C: Pflanzung von 14 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 435 m ² .
	A	◆ Wandbegrünung: Pflanzung von 30 Rankpflanzen, 2 xv, 60-100 entlang der nordöstlichen Seite des Baufensters 2

Bilanz	Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Pflanzstreifen A, B und C. Durch die Neuanpflanzungen in Form von 22 Bäumen und 480 Sträuchern erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der im Plangebiet vorhandenen Gehölzvegetation und der Vegetation der angrenzenden Umgebung eine bessere Beschattung gewährleistet wird.
--------	---

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation ◆ Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen
--	---

betroffene Fläche	Gesamtgebiet
-------------------	--------------

Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maßnahmen	V	◆ Teilversiegelung der KFZ-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.
	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets
	V	◆ Erhalt von 5 nach Baumschutzsatzung des Amtes Nauen-Land geschützten Gehölzen im Plangebiet
	A	◆ Fläche A: Pflanzung von 150 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 360 m ² .
	A	◆ Fläche B: Pflanzung von 8 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 707 m ² .
	A	◆ Fläche C: Pflanzung von 14 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 435 m ² .
A	◆ Wandbegrünung: Pflanzung von 30 Rankpflanzen, 2 xv, 60-100 entlang der nordöstlichen Seite des Baufensters 2	

Bilanz	<p>Das Einbringen von naturnahen, zusammenhängenden Vegetationsstrukturen mit heimischen Laubgehölzen bewirkt eine Wiederherstellung bzw. Neuerschaffung von standortgerechten Lebensräumen. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden vermindert. Durch die Anlage der Pflanzstreifens A, B und C mit heimischen Laubgehölzen im südlichen, östlichen und westlichen Bereich erfolgt zusammen mit der vorhandenen Gehölzvegetation eine Eingrünung des Areals. Somit werden im kleinen Rahmen Biotopen inner- und außerhalb des Plangebiets vernetzt, so daß Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden.</p>
--------	---

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Überformung ◆ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ◆ eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien
--	--

betroffene Fläche	Gesamtgebiet
-------------------	--------------

Beschreibung der landschafts- pflegerischen Maßnahmen	V	◆ Teilversiegelung der KFZ-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.
	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets
	V	◆ Erhalt von 5 nach Baumschutzsatzung des Amtes Nauen-Land geschützten Gehölzen im Plangebiet
	A	◆ Fläche A: Pflanzung von 150 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 360 m ² .
	A	◆ Fläche B: Pflanzung von 8 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 707 m ² .
	A	◆ Fläche C: Pflanzung von 14 Bäumen, 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 435 m ² .
A	◆ Wandbegrünung: Pflanzung von 30 Rankpflanzen, 2 xv, 60-100 entlang der nordöstlichen Seite des Baufensters 2	

Bilanz	<p>Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Die Anordnung der neuen Pflanzstreifens A, B und C bewirken eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebung. Das Plangebiet wird durch die festgesetzten Grünpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen abgerundet und gestaltet.</p> <p>Weiterhin wird durch die Wandbegrünung im nördlichen Bereich des Areals eine Minderung der Oberflächenverfremdungen erreicht.</p> <p>Durch Rasenansaat im Bereich der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer zusätzlichen Begrünung zu rechnen.</p>
--------	---

3.3.3 Kostenschätzung

Pos. 1: Bepflanzung von Pflanzstreifen A		3.000,00 DM
1.1	150 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	3.000,00 DM
Pos. 2: Bepflanzung von Pflanzstreifen B		3.200,00 DM
2.1	8 Hochstämme 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	1.200,00 DM
2.2	100 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	2.000,00 DM
Pos. 3: Bepflanzung von Pflanzstreifen C		6.100,00 DM
3.1	14 Hochstämme 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	2.100,00 DM
3.2	200 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	4.000,00 DM
Pos. 4: Wandbegrünung Baufenster 2		600,00
4.1	30 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	600,00 DM
Gesamtkosten der Maßnahmen		12.900,00 DM

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 11.360 m² ergeben die Ausgleichsmaßnahmen damit eine Flächenbelastung von 1,13 DM/m².

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichspflanzungen sind in seiner Verantwortung und zu seinen Lasten vorzunehmen. Für diese Verpflichtung bildet der § 135a BauGB die rechtliche Grundlage. Die planende Gemeinde hat die Ausgleichsverpflichtung zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4 Auswirkungen der Planung

Entsprechend der unter Punkt 1.2 der Begründung genannten Zielstellung des Bebauungsplanes sind nachhaltige negative Auswirkungen auf die Infrastruktur benachbarter Gemeinden oder auf das Gemeindegebiet selbst nicht zu erwarten. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Positive Auswirkungen hat die Planung auf die Entwicklungschancen des ortsansässigen Betriebes; sie hilft somit bei der Erhaltung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes. Die Planung unterstützt die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur unwesentlich erhöhen, insofern sind Auswirkungen auf benachbarte Ortschaften und die Ortslage nicht zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden klare Vorgaben zur Ortsrandgestaltung gegeben. Durch die Beplanung werden die bisher brach liegenden Teile des Grundstückes aufgewertet. Zugleich wird mit der späteren Umsetzung der Planung eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Betriebsgeländes erfolgen, dies trägt allgemein zur Entwicklung des Ortsbildes bei.

Infolge differenzierter Festsetzungen zur Gruppierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen sowie den Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird das Ausmaß des Eingriffes in Natur und Landschaft beschränkt. Im Bebauungsplan sind die dazu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Mit Verweis auf den Punkt 2.1.6 der Begründung kann ein Konflikt zwischen der fortbestehenden Gewerbenutzung und den benachbarten Wohnhäusern weitgehend ausgeschlossen werden, da durch den nahezu vollständigen Ausschluß von Anlagen der Abstandsleitlinie besonders störende Anlagen ferngehalten werden.

Kenndaten der Planung	Bestand (ohne planerische Sicherung)	Planung
Größe des Geltungsbereichs in m ²	11.360	11.360
überbaubare Grundstücksfläche in m ²	nicht festgesetzt	5680
max. 50%ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO in m ²		2840
versiegelte/versiegelbare Fläche in m ²	7236	8520
nicht überbaubare Fläche in m ²	nicht festgesetzt	1340
Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Erhaltungsbindungen	nicht festgesetzt	1500