

---

Gemeinde Fehrbellin

**Bebauungsplan Gewerbepark 2.0  
„Ländchen Bellin“**

Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Land Brandenburg

Begründung Teil I

**Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung**

Entwurf

Oktober 2024

Erarbeitet von

**STEINBRECHER u. PARTNER**  
Ingenieurgesellschaft mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>8</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.2	Bestand und Nutzungen	8
2.2.1	Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich	8
2.2.2	Angrenzende Nutzungen	8
2.3	Baugrundverhältnisse	9
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>10</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	10
3.1.1	Landesentwicklungsplan	10
3.1.2	Regionalplanung	11
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	12
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	12
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	12
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	13
3.3.1	Rahmenplan Gewerbepark „Ländchen Bellin“	13
3.3.2	Varianteprüfung Verkehrserschließung	14
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	14
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	14
3.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
3.4.3	Altlasten	15
3.4.4	Kampfmittel	16
3.4.5	Anbauverbot und -beschränkung	16
3.4.6	Störfall Abstandsklassen	16
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN</b>	<b>18</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3.1	Grundflächenzahl	19
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen	19
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	20
4.4.2	Zäune und Einfriedungen	20
4.4.3	Bauweise	21
4.4.4	Abstandsflächen	21
4.4.5	Werbeanlagen	21

<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>22</b>
5.1	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>22</b>
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	22
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	22
5.2	<b>Medientechnische Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
5.2.1	Wasserversorgung	23
5.2.2	Abwasserentsorgung	24
5.2.3	Energie und Kommunikation	25
5.2.4	Abfallentsorgung	25
5.3	<b>Brand- und Katastrophenschutz</b>	<b>26</b>
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	26
5.3.2	Löschwasserversorgung	26
5.4	<b>Geh- / Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER</b>	<b>27</b>
6.1	<b>Grünflächen</b>	<b>27</b>
6.2	<b>Waldflächen</b>	<b>28</b>
6.3	<b>Gewässer</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>29</b>
7.1	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>29</b>
7.2	<b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>30</b>
7.3	<b>Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>30</b>
7.4	<b>Externe Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>32</b>
8.1	<b>Umweltbericht</b>	<b>32</b>
8.2	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>33</b>
8.3	<b>Gehölzschutz</b>	<b>34</b>
8.4	<b>Artenschutz</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>36</b>
9.1	<b>Auswirkungen auf die städtebauliche Situation</b>	<b>36</b>
9.2	<b>Boden und Fläche</b>	<b>36</b>
9.3	<b>Immissionen</b>	<b>37</b>
9.3.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	37
9.3.2	Vorbelastung im Planungsraum	37
9.3.3	Schalltechnisches Gutachten	38
9.4	<b>Denkmalschutz</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>40</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>41</b>

## **BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT**

Entwurf, Stand: Oktober 2024.

### **ANLAGEN**

Anlage 1: Bockermann Fritze plan4buildING GmbH: Konzept Flächenaufteilung, Stand: 06.11.2024.

Anlage 2: Bockermann Fritze plan4buildING GmbH: Querschnitte Planstraßen, Stand: 06.11.2024.

### **EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Begründungstest mit Anlage 1: Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs

Entwurf, Stand: Oktober 2024.

### **GUTACHTEN UND KONZEPTE**

#### 1. Baugrundgutachten

Ingenieurgesellschaft Fischer mbH: Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ 16833 Fehrbellin, Geotechnischer Vorbericht, Stand: 04.11.2022.

#### 2. Verkehrserschließung

Bockermann Fritze plan4buildING GmbH: Gebietsentwicklung Fehrbellin, Verkehrliche Kurzstellungnahme, Stand: 08.03.2023.

#### 3. Entwässerungskonzept

Bockermann Fritze plan4buildING GmbH: Fachbeitrag Entwässerung Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“, Stand: 12.10.2024.

#### 4. Schallgutachten

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des B-Plans Gewerbepark »Ländchen Bellin« in der Gemeinde Fehrbellin, Stand: 17.07.2024.

#### 5. Artenschutz

Büro für Umweltplanungen F. Schulze: Faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan "Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin" in der Gemeinde Fehrbellin, Stand: Juni 2023.

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Auf der Grundlage des Rahmenplans für den Gewerbepark „Ländchen Bellin“ (1992) wurde für den ersten Entwicklungsabschnitt im Jahr 1993 der Bebauungsplan Gewerbepark „Ländchen -Bellin“ 1. Entwicklungsabschnitt aufgestellt (sh. Kap. 3.3.1). In dessen Geltungsbereich sind keine freien Bauflächen mehr verfügbar.

In der Gemeinde Fehrbellin bestehen derzeit konkrete Nachfragen nach Gewerbeflächen. Um dem hohen Bedarf an Gewerbebauflächen gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Fehrbellin an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Ländchen Bellin“ anknüpfen und weitere Bauflächen für Gewerbebetriebe ausweisen. Die Gemeindevertretung Fehrbellin hat daher den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Tarmow südöstlich der Stadt Fehrbellin und westlich der Autobahn BAB 24.

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 53,5 ha.

Die Planung soll damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an die aktuelle nachfrageorientierte Entwicklung
- Deckung des Flächenbedarfs durch Ausweisung von Ansiedlungsflächen für großflächiges Gewerbe in verkehrsgünstiger Lage (BAB 24)
- Ausschöpfung vorhandener Erschließungspotenziale
- Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region

## 1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

### Allgemeine Erforderlichkeit gem. BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

### Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Im vorliegenden Planungsfall ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, da sich das aktuelle Ziel, die Schaffung eines Gewerbeparks auf diesen Flächen vorzunehmen, ohne rechtlichen Rahmen der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht umsetzen lässt.

## 1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

### Gesetzliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) mit Wirkung vom 07.07.2023,
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

### Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich.

### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

Die anzuwendenden Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

## 1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

### Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gem. § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Katasterplans und dem digitalen Luftbild, bereit gestellt von der Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg, (Stand 11 / 2024) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Heinzgen, Rhinstraße 4b in 16833 Fehrbellin (Stand 05 / 2021, Aktualisierung 08 / 2024), erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 2000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

### Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgt auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10 (04 / 2021), die ebenfalls von der Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereitgestellt und über den BrandenburgViewer heruntergeladen wurde.<sup>2</sup>

### Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 10 Abs. 1 BbgVermG<sup>3</sup> bedarf eine Verwendung und Veröffentlichung von Daten der Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg im Zuge öffentlich-rechtlicher Verfahren, hier im Bauleitplanverfahren, keiner gesonderten Erlaubnis.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:

© Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (Stand: 2021)

<sup>2</sup> <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (Stand: 04/2021)

<sup>3</sup> Gesetz über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.166) zul. geä. durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 32])

## 1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Prozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Fehrbellin übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

### Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Der Bebauungsplan wird als selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ohne Flächennutzungsplan aufgestellt (sh. Kap. 3.2.1).

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Fehrbellin haben die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ in ihrer Sitzung am 12.05.2022 beschlossen.

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf 06 / 2022)

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung werden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. In diesem Zuge erfolgt auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die übergebenen Informationen sind zu prüfen und in der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend zu berücksichtigen.

Am 20.06.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans im öffentlichen Teil der 13. Sitzung des Ortsbeirats Tarmow frühzeitig der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert und es wurde die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern bzw. diese weiter zu erörtern.

### Formale Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf 10 / 2024)

Die Vertreter der Gemeinde Fehrbellin haben die Entwurfsunterlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls erneut beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

Wenn die Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen nach sachgerechter Abwägung nicht zu einer Änderung der Planung führen bzw. wenn Änderungen oder Ergänzungen ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art sind, kann die endgültige Fassung des Bebauungsplans (Satzung) erstellt und der Gemeindevertretung zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt werden.



In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		12.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		Mit Aushang vom 10.06.2022
Vorentwurf (06 / 2022)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.06.2022 öffentliche Vorstellung des Plans i.R.d. Sitzung des Ortsbeirats Tarmow
	Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit dem Schreiben vom 30.06.2022
Entwurf (10 / 2024)	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
	Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzung	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
	Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)	
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

## 2 Plangebiet

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ befindet sich südöstlich der Stadt Fehrbellin westlich der Bundesautobahn BAB 24. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 53,5 ha.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Tarmow in den Fluren 2, 3, 4 sowie 103 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch
  - die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 25 (anteilig), 140, 142, 138 und 136 der Flur 3
  - sowie durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 462, 310, 525, 527 und 530 der Flur 2
- im Süden durch
  - die südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 39 und 191 in der Flur 3
  - sowie die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 233 und 236 und der südlichen Grenze des Flurstücks 239 in der Flur 4
- im Westen durch
  - die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 604 der Flur 103.
- im Osten durch
  - die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 529 (anteilig), 220, 223, 226, 229, 232, 235 und 238.

Die Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Fehrbellin bzw. der künftigen Investoren.

### 2.2 Bestand und Nutzungen

#### 2.2.1 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Im Südosten werden die Flächen einer ehemaligen Schweinemastanlage als Grünland genutzt. Unmittelbar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein großer Einzelbaum in der freien Feldflur am Alten Dechtower Weg.

#### 2.2.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Ländchen Bellin 1.0“ mit der Kakaostraße, welche die künftige Erschließungsstraße bzw. Zufahrt zum Gewerbepark 2.0 darstellt.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Autobahn BAB 24. Das Plangebiet endet im Süden an der Brücke für landwirtschaftliche Fahrzeuge über die BAB 24 in Richtung Tarmow.

Südlich des Plangebiets schließen Waldflächen sowie landwirtschaftliche Fläche an.

Westlich des Plangebietes verläuft der Alte Dechtower Weg, dahinter befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie ein Gewerbebetrieb.

## 2.3 Baugrundverhältnisse

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

### Baugrunduntersuchung

Es liegt ein aktuelles Baugrundgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.<sup>4</sup> Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Standorte der Sondierungen, die ausführlichen Ergebnisse und Empfehlungen sind dem genannten Gutachten zu entnehmen. Grundsätzlich werden die Böden für die geplante Bauaufgabe als gut tragfähig eingeschätzt, sofern die frostsichere Mindestgründungstiefe von 0,8 m erreicht wird.<sup>5</sup>

Insgesamt wurden 20 Kleinrammbohrungen bis maximal 5,0 m unter GOK abgeteuft. Folgende Bodenschichtung wurde angetroffen:<sup>6</sup>

- 0,3 m bis 0,4 m Teufe: schwach humose, dunkelbraune bis dunkelbraungraue sandige Oberbodenauflage
- 0,5 m bis 1 m Teufe: hellbraune, überwiegend schluffige Sande
- ca. 1,1 m bis 5 m Teufe: braungrauer, leichtplastischer, zum Teil sandiger Geschiebemergel

### Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Verbesserung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Wenn im Rahmen der Bauausführung Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau, Baugruben), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gem. § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Umweltbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu beantragen. Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand (1 m) zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Laut Baugrundgutachten wurde bei den Bohrungen bei einer maximalen Endteufe von 5 m sowohl freies Grundwasser als auch Schichtenwasser nicht angeschnitten. Der zu erwartende Grundwasserstand innerhalb des Geltungsbereichs wird mit zHGW = 33,9 m NHN angegeben.<sup>7</sup>

Basierend auf den vorliegenden Baugrundsondierungen wird von schwach bis sehr schwach durchlässigen gemischtkörnigen, bindigen Geschiebeböden ausgegangen. Eine dezentrale Versickerung wird folglich nicht empfohlen.<sup>8</sup> Die Entsorgung von Niederschlagswasser wird im Kap. 5.2.2 dargestellt.

<sup>4</sup> Ingenieurgesellschaft Fischer mbH: Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ 16833 Fehrbellin, Geotechnischer Vorbericht, 04.11.2022.

<sup>5</sup> Ebd. S. 16.

<sup>6</sup> Ebd. S. 10-11.

<sup>7</sup> Ebd. S. 12.

<sup>8</sup> Ebd. S. 18.

## 3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG<sup>9</sup> zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten zum 01.07.2019.

Im zentralörtlichen System übernimmt die Gemeinde Fehrbellin keine Funktion. Der LEP HR weist für den Planungsbereich keine Vorranggebiete / -standorte und / oder Vorbehaltsgebiete aus.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in der Gemeinde Fehrbellin sind folgende wesentliche Aussagen und Vorgaben des LEP HR relevant:

- Die Gemeinde Fehrbellin ist eine Gemeinde im Weiteren Metropolenraum (WMR) (LEP HR Z 1.1)
- Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. (LEP HR G 2.2)
- Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen. (LEP HR Z 2.3)
- Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kultur-landschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. (LEP HR G 4.3)
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen davon zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen. (LEP HR Z 5.2)

#### Landesplanerische Stellungnahme

Gem. § 1 Abs. 1 GROVerfV prüft die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg (GL) im Raumordnungsverfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen i.S.v. Art. 16 Abs.1 des Landesplanungsvertrags. Das Raumordnungsverfahren ist gem. § 7 Abs. 1 GROVerfV mit einer landesplanerischen Beurteilung abzuschließen. In dieser Beurteilung stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung fest, ob und mit welchen Maßgaben die raumbedeutsame Planung oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin und Brandenburg hat in ihrer vorab von der Gemeinde Fehrbellin angeforderten Stellungnahme vom 11.05.2020 mitgeteilt, dass aufgrund der raumordnerischen Einordnung des Geltungsbereiches die Planungsabsicht zur Aufstellung des Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung steht.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

<sup>10</sup> Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 26.07.2022 zum Vorentwurf.

### 3.1.2 Regionalplanung

#### Regionale Planungsregion Prignitz-Oberhavel

Als Teil der Landesplanung stellt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes (LEP HR) und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Das Land Brandenburg wird in fünf großflächige Teilräume, die Regionen, gegliedert, welche als weitgehend miteinander verflochtene Lebens- und Wirtschaftsräume sowie als Räume wesentlicher naturräumlicher, siedlungs- und infrastruktureller Verflechtungen begriffen werden (§ 3 RegBkPIG).

Die Gemeinde Fehrbellin gehört zur Planungsregion Prignitz-Oberhavel. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) i.d.F.d.Bek. vom 11.02.2014 (GVBl. I/14 Nr. 7) Träger der Regionalplanung in der Region Prignitz-Oberhavel. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Es liegt der rechtswirksame Regionalplan Prignitz-Oberhavel (2000) vor, der allerdings keine Anwendung mehr findet,

#### Regionalplan Prignitz-Oberhavel (im Verfahren)

Die Regionalversammlung hat am 30.04.2019 die Neuaufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Am 8. Oktober 2020 hat die Regionalversammlung vor dem Hintergrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz beschlossen, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszgliedern (Beschluss 5/2020).

Der Gesamtplan befindet sich derzeit noch in Erarbeitung und soll folgende Planinhalte umfassen:

- Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Rohstoffgewinnung
- Vorbeugender Hochwasserschutz

#### Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Am 08.10.2020 wurde der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel als Satzung beschlossen.

Die Stadt Fehrbellin wird dort als grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt (Z 1). Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (G 2).

#### Regionalplanerische Stellungnahme

Es liegt eine raumplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ vor, wonach dieser mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 04.07.2022 zum Vorentwurf.

## **3.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplans auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleiben.

#### Selbstständiger Bebauungsplan

Die Gemeinde Fehrbellin verfügt nicht über einen wirksamen oder in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde verfolgt derzeit auch nicht die Absicht, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Diese Bebauungspläne sind gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzureichen.

Die angestrebte Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet kann nicht mit den Nutzungen nach §§ 34, 35 BauGB begründet werden. Dennoch besteht ein öffentliches Interesse, neue großflächige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ kann diesem öffentlichen Interesse Rechnung tragen. Die Entwicklung der Fläche steht somit unter der Berücksichtigung des Rahmenplans für den Gewerbepark „Ländchen Bellin“ (sh. Kap. 3.3.1) der Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

### **3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ überlagert keinen anderen rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark „Ländchen -Bellin“ 1. Entwicklungsabschnitt (1993). Dieser Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industrieflächen fest. Der Geltungsbereich wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Belange des Bebauungsplans könnten durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ berührt werden (sh. Kap. 3.3.2).

### 3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

#### 3.3.1 Rahmenplan Gewerbepark „Ländchen Bellin“

Im Zuge der Strukturveränderungen in der Wirtschaft wurde 1992 ein Rahmenplan für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde erstellt. Für den Geltungsbereich sind Gewerbe- und Industrieflächen verschiedener Größenordnungen vorgesehen.

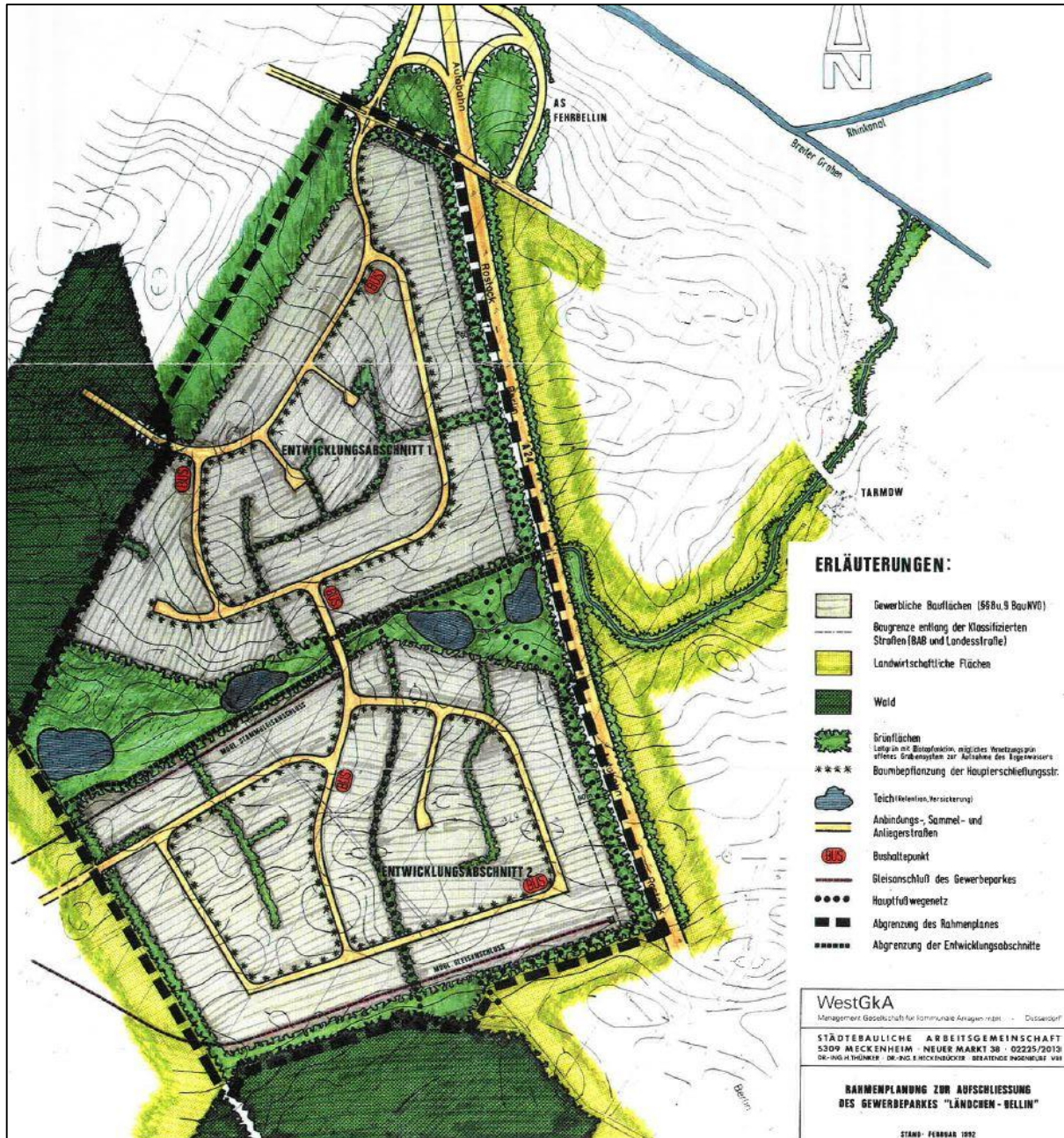


Abbildung 1: Rahmenplan Gewerbepark „Ländchen-Bellin“ (1992)

In diesem Plan wird die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans als 2. Entwicklungsabschnitt des Gewerbeparks „Ländchen Bellin“ deklariert. Der 1. Entwicklungsabschnitt wurde mit dem Vollzug des Bebauungsplans „Gewerbepark „Ländchen Bellin“ (1993) bereits umgesetzt. Die mit dem Rahmenplan verfolgten Ziele werden im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt und weiterentwickelt.

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

### 3.3.2 Variantenprüfung Verkehrserschließung

Die Auswahl des Standorts für das vorliegende Gewerbegebiet ist durch die infrastrukturell günstige Lage an der BAB 24 sowie mit der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen zu begründen. Eine tiefere Betrachtung der Standortwahl ist im Rahmenplan Gewerbepark „Ländchen Bellin“ erfolgt.

Für die äußere Verkehrserschließung des Gewerbegebiets 2.0 wurde im Vorfeld eine Variantenprüfung mit verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten durchgeführt.

Die Hauptkriterien der Untersuchung waren:

- Gesamtlänge der Erschließungstrassen / Kosten
- Ausbauzustand vorhandener Erschließungstrassen
- benötigte Baumaßnahmen
- Gefahr von Lärmimmissionen an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohnen)
- Sonstige Konfliktpunkte

#### Äußere Erschließung

In die nähere Betrachtung wurden die Straßen „Kakaostraße“, „Alter Dechtower Weg“ und „Heckenweg“ einbezogen sowie die Möglichkeiten, neue Verkehrsflächen zu errichten, geprüft, um eine kurze Anbindung an die übergeordneten Straßen zu ermöglichen.

Aufgrund des hohen Aufwands und der Kosten wurden die Anlage neuer Verkehrstrassen sowie der Heckenweg als nicht geeignet eingestuft und verworfen.

Die „Kakaostraße“ ist aufgrund des Ausbauzustands, der Verbindungsfunktion zu den übergeordneten Straßen, der Entfernung zur Wohnbebauung sowie unter Berücksichtigung des Rahmenplans (sh. Kap. 3.3.1) als geeignet eingestuft worden. Die Gemeinde Fehrbellin plant derzeit den Ausbau als Erschließungsstraße.

#### Innere Erschließung

Auf Grundlage des vorliegenden Konzepts wurden zwischen Investor und der Gemeinde Fehrbellin bereits Abstimmungen zur inneren Verkehrserschließung getroffen und öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt (sh. Kap. 5.1.2).

## 3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

### 3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

<b>Schutzausweisungen gem. Naturschutzgesetz</b>	
Schutzgebiete gem. §§ 22 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Keine Betroffenheit Wertgebender Einzelbaum an der westlichen Geltungsbereichsgrenze
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31- 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gem. Wassergesetz</b>	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
<b>Schutzausweisung gem. Denkmalschutzgesetz</b>	
Archäologische Denkmale	Keine Betroffenheit
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit



### 3.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

<b>Verkehrsanlagen</b>	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 9 FStrG	An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich die BAB 24 (sh. Kap. 3.4.5). Es sind die Anbauverbots- und –beschränkungszonen zu beachten.
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche sowie innerhalb des südöstlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes (VLP) Fehrbellin. <sup>12</sup> Daraus ergeben sich für den Bebauungsplan keine Einschränkungen.
<b>Bergbau / Geologie / Boden</b>	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	zHGW = 33,9 m NHN
<b>Gewässer und Hochwassergefahr</b>	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
<b>Sonstige</b>	
Richtfunkstrecken	Nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	Südlich des Geltungsbereichs befindet sich Wald im Sinne des LWaldG (sh. Kap. 6.2)

### 3.4.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Auf dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis vermerkt.

#### Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

<sup>12</sup> Stellungnahme der Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 05.08.2022 zum Vorentwurf.

### 3.4.4 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.<sup>13</sup>

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Der Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

### 3.4.5 Anbauverbot und -beschränkung

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB 24, so dass hier grundsätzlich die Bauverbote und Baubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten sind. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 m bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr.1 FStrG).

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).

In der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone im Abstand von 40 m zur BAB 24 als auch die Anbau-beschränkungszone im Abstand von 100 m zur BAB 24 nachrichtlich eingetragen. Bezugsgrenze ist die vermessene Fahrbahnkante der Autobahn.

### 3.4.6 Störfall Abstandsklassen

Zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung von Unfallfolgen liegt ein Leitfaden<sup>14</sup> von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vor. Darin werden angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten definiert.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die in Anlage 1 der Unterlage genannten Abstandsklassen I und II zeichnerisch festgesetzt. Die schutzbedürftige Nutzung, von derer aus die 200 m bzw. 500 m Abstände eingehalten werden müssen ist die BAB 24 entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Aus der Ost-West-Ausdehnung des Geltungsbereichs von ca. 900 m ergibt sich, dass Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG, die den Abstandsklassen III und IV zuzuordnen sind, mit Abstandsvorgaben von 900 m bzw. 1.500 m innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig sind. Ist die Entfernung zu schutzbedürftigen Gebieten i.S.d. § 50 BImSchG kleiner als die Abstandsempfehlung für Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse gem. Anlage 1 der KAS-18, ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass unter Anwendung baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen als gem. Anlage 1 der KAS-18 empfohlen wird, ausreichend ist. (TF 4.4)

Mit letzterem Absatz der Festsetzung wird der Tatsache, dass der Leitfaden keine rechtliche Bindung hat Rechnung getragen.

Zur Konkretisierung und Erläuterung des Sachverhalts wird darüber hinaus folgender Hinweis in Planteil B übernommen:

- Bei der Genehmigung von Betrieben sind die sich aus § 15 BauNVO ergebenden Anforderungen in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen nach § 3 Abs. 5d und § 23 BImSchG zu beachten. Das

<sup>13</sup> Stellungnahme Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.10.2022 zum Vorentwurf.

<sup>14</sup> Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG von November 2010.

betrifft Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Störfallbetriebe i.S.d. 12. BImSchV sowie die Anzeigepflicht der Betreiber in Bezug auf relevante gelagerte Stoffe in Art und Menge.

Die Leitfäden und Merkblätter der KAS – Kommission für Anlagensicherheit – insbesondere der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ mit der Anlage 1 – Abstandsklassen – sind zu beachten und einzuhalten.

Auf die Anzeigepflicht des Betreibers gem. § 23a BImSchG wird hingewiesen. Die Prüfung und die Entscheidung über die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens erfolgt durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde in Zusammenarbeit mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens gem. § 23b BImSchG nach Ermittlung und Würdigung des Sachverhalts im Einzelfall.

## 4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ wird die Fläche gem. den aktuellen Zielen der Gemeinde Fehrbellin als Erweiterung des bestehenden Gewerbe Parks geplant. Um der großen Nachfrage an mittleren bis großen Flächen für Gewerbe in der Gemeinde Fehrbellin nachkommen zu können, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dies ist notwendig, da die Gemeinde Fehrbellin keine weiteren bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen zur Verfügung hat und aktuelle Nachfragen folglich anderweitig nicht bedienen kann.

Durch die Lage des Gewerbe Parks 2.0 in Korrespondenz mit dem Gewerbegebiet „Ländchen Bellin“ können Synergien für die Erschließung genutzt werden. Ein ausreichender Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung in der östlich gelegenen Ortschaft Tarmow wird gewahrt.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gewerbegebietsflächen i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Unterteilung in die Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 dient der besseren Ansprache in der Begründung. Darüber hinaus unterscheidet die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in den einzelnen Teilgebieten.

In den Gewerbegebieten zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“, Nr. 2 „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowie Nr. 3 „Tankstellen“, um der entsprechenden Nachfrage gerecht zu werden (TF 1.1.1).

„Anlagen für sportliche Zwecke“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmevoraussetzung ist, dass die Sportanlage einem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet ist (z.B. Mitarbeiterfitnessstudio) und der Sport innerhalb eines Gebäudes stattfindet (TF 1.1.2). Ballspielplätze, Tennisplätze o.ä. sind nicht zulässig. Grund dieser Regelung ist, dass Sportarten mit sehr hohem Flächenverbrauch, der zu Lasten der vermarktbaren Gewerbefläche gehen würde, nicht konform mit den städtebaulichen Zielen sind. Hier ist auch die Nähe zum nördlich gelegenen Gewerbepark 1.0 ein kritischer Aspekt im Hinblick auf Sportstätten im Freien.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung für das Plangebiet entsprechen und Immissionschutzkonflikte zu erwarten sind (TF 1.1.4).

Die ausgeschlossenen Nutzungen können zu Einschränkungen für die bzw. zu Konflikten mit den geplanten gewerblichen Nutzungen (insbes. Bebauungsdichte, Verkehr und Immissionen) führen. Vorrangiges städtebauliches Ziel im Geltungsbereich ist die Schaffung von Gewerbeflächen für Betriebe mit mittlerem bis großem Flächenbedarf.

Der aktuelle Käufer der Gewerbeflächen plant nach momentanem Stand, in den festgesetzten Gewerbegebieten großflächige Logistikhallen zu errichten. Dies soll mit der Festsetzung der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 ermöglicht werden, in denen grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Der Ausschluss erheblicher Belästigungen erfolgt insoweit durch die festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691, da die relevanten Emissionen von Logistikbetrieben maßgeblich durch Schallemissionen geprägt werden.

### Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen sind. Die Baugebietsflächen des vorliegenden Bebauungsplanes kommen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht in Betracht. Sie sollen den produzierenden und anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Städtebauliches Ziel ist die Vermeidung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an peripheren Standorten wie diesem zugunsten der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sollen jedoch Einzelhandelsbetriebe sein, die erkennbar im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und diesem untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen (TF 1.1.3).

Das betrifft mehr oder weniger unselbstständige Verkaufsstätten, die der Versorgung der Mitarbeiter eines Betriebes für den beschränkten, kurzfristigen Bedarf und den sofortigen Verbrauch dienen (z.B. Pausenversorgung in Form eines Kiosk),

Somit sind folgende Nutzungen in den Gewerbegebietsflächen zulässig:

Allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke, die einem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind (z.B. Mitarbeiterfitnessstudio) und bei denen der Sport innerhalb eines Gebäudes stattfindet.
- Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für die Gewerbegebiete wird das zulässige Orientierungsmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgesetzt, da dies dem zu erwartenden Bedarf entspricht. Sie ermöglicht eine hohe Bandbreite an Nutzungen entsprechend der Nachfrage zu generieren.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nicht zulässig, da nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszuschließen sind.

### **4.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Plangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten gem. § 20 BauNVO können Gebäudehöhen, insbesondere bei Sonder- und Hallenbauten, allerdings nicht immer eindeutig bestimmt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan, werden daher Maximalhöhen der Oberkante (OK) baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt. Diese wird mit 42,0 m über NHN bestimmt, was mit Blick auf die unterschiedlichen Geländehöhen im Geltungsbereich dem mittleren Wert entspricht.

Die maximale Höhe wird für GE 1 auf 20 m, GE 2 auf 22 m und GE 3 auf 24 m festgesetzt. Die sich unterscheidenden Maximalhöhen ergeben sich aus den unterschiedlichen Geländehöhe innerhalb des Geltungsbereichs. Mit den Festsetzungen wird sich an den zum Teil ebenfalls bis zu 20 m hohen Bauten im Gewerbepark 1.0 nördlich des Geltungsbereichs orientiert. Inzwischen benötigen bspw. Logistiker als potenzielle spätere Nutzer häufig Hallen mit mehr als 15 m Höhe.

Zudem werden folgende zusätzliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, um einen größeren Spielraum für technische Ausstattungen sowie erneuerbare Energien auf den Gebäuden zu ermöglichen.

- Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen kann auf bis zu 30% der Gebäudefläche ausnahmsweise um bis zu 5 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Masten, Ablufteinrichtungen, Kräne), überschritten werden. Das gilt nicht für Anlagen zur Energieversorgung. (TF 2.1)
- Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 2,50 m überschritten werden. (TF 2.2)

### **4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BbgBO.

Gesonderte Festsetzungen werden diesbezüglich nicht getroffen.

## **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.4.1 Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche kann durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert werden. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

#### Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis.

#### Baugrenzen

Im Bebauungsplan Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets werden umlaufend Baugrenzen in einer Entfernung von mindestens 3 m bis 5 m Entfernung zu den Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt derart, dass möglichst große Baufelder in gebotenen Abständen zur Verfügung gestellt werden bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Einschränkungen in den Randbereichen des Geltungsbereichs.

### **4.4.2 Zäune und Einfriedungen**

Im Geltungsbereich sollen außerhalb der Baugrenzen Einfriedungen bis 2,50 m Höhe zulässig sein. Das trifft nicht für die Anbauverbotszone (sh. Kap. 3.4.5) entlang der BAB 24 zu (TF 3.2).

Genehmigungsfrei sind gem. § 61 Abs. 1 Nr. 7a BbgBO Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m.

### **4.4.3 Bauweise**

Für den Geltungsbereich werden aufgrund des Charakters der Gewerbeflächen keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

### **4.4.4 Abstandsflächen**

In Anbetracht der zulässigen Bauhöhen von bis zu einer Höhe von 24 m wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) von 0,2 H, jedoch mindestens 3 m für Gewerbegebiete verwiesen. Entsprechend hohe Gebäude erfordern ggf. einen größeren Abstand zu Nachbarflächen und / oder –nutzungen, damit es nicht zu unzulässigen Überlagerungen von Abstandsflächen kommt. Eine Unterschreitung der abstandsflächenrechtlich geforderten Mindestabstände indiziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht pauschal gewahrt sind, d.h. im Falle der Unterschreitung ist darzulegen und städtebaulich zu begründen, wie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im konkreten Fall dennoch gewahrt werden. Ausgenommen hierbei sind gem. § 6 Abs. 8 Nr. 2 BbgBO Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Vorgaben zu Abstandsflächen eingehalten.

### **4.4.5 Werbeanlagen**

Um eine maßvolle Gestaltung analog zum bestehenden Gewerbepark zu gewährleisten und unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zur Autobahn dürfen diese nicht höher sein als die in Planteil A eingetragenen Höhen baulicher Anlagen. Es wird folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen oder Verkehrsflächen dargestellt sind, unzulässig. (TF 3.1)

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

#### 5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Von der Anschlussstelle 24 „Fehrbellin“ der BAB 24 soll der Geltungsbereich über die durch den bestehenden Gewerbepark „Ländchen - Bellin“ 1. Entwicklungsabschnitt verlaufenden Straßen „An der Plantage“ und „Gewerbepark“ und schließlich die Kakaostraße überregional angebunden werden.

Die Kakaostraße ist als Zuwegung für den 2. Entwicklungsabschnitt des Gewerbeparks im Bebauungsplan (1993) festgesetzt worden. Die Trasse wurde freigehalten, bisher jedoch nicht ausgebaut. Als Besonderheit wird darauf verwiesen, dass über diese Straße mit einer lichten Höhe von 5 m eine dem hier ansässigen Gewerbebetrieb zugehörige und in Betrieb befindliche Rohrbrücke zwischen den rechts und links der Kakaostraße liegenden Betriebsteilen verläuft.

Der Verkehrsfluss zwecks Anschluss an das übergeordnete Straßensystem führt in jedem Fall durch den nördlich des Geltungsbereichs befindlichen bestehenden Gewerbepark. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen zur Erschließung wurden im Rahmen einer verkehrlichen Kurzstellungnahme geprüft. Demnach sind mit den auf Grundlage des Konzepts getroffenen Annahmen zur Ermittlung des Bestandsverkehrs sowie Abschätzung des neuen Verkehrs für die Erweiterung des Gewerbeparks keine verkehrstechnischen Maßnahmen notwendig. Der prognostizierte Verkehr kann auf der bestehenden Infrastruktur abgewickelt werden.<sup>15</sup>

#### 5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt mittels einer von der Kakaostraße kommenden, 10,50 m breiten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 1, sh. Anlage 2) mit 7 m Fahrbahnbreite und einem 2,50 m breiten kombinierten Geh- und Radweg westlich der Fahrbahn, die an einen Kreisverkehr anschließt.

Von diesem Kreisverkehr zweigt Richtung Süden die Planstraße 2 ab, an deren Ende sich eine LKW-Wendeanlage mit einem Radius von 16,50 m befindet.

In Richtung Westen führt vom zentralen Kreisverkehr aus eine zweite öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 3) mit einer LKW-Wendeanlage am Ende. Die Planstraßen 2 und 3 haben eine Gesamtbreite von 13,50 m, wobei 7 m auf die Fahrbahn, 2,50 m auf den kombinierten Geh- und Radweg und 3 m Abstellfläche für LKW entfallen (sh. Anlage 2).

Die Ausweisung straßenbegleitender Grünflächen in Form einer abwechselnden Anlage von LKW-Stellplätzen und Bäumen ist vorgesehen, wird jedoch, um flexible Ausführungsplanungen zu ermöglichen, nicht zeichnerisch festgesetzt (sh. Kap. 7.3).

Die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets ermöglicht die Erschließung aller Bauflächen, die ggf. auch kleinteiliger flexibel parzelliert werden können. Von diesen öffentlichen Verkehrsflächen aus sollen auch weitere Stich- bzw. Erschließungsstraßen innerhalb der Gewerbegebiete angelegt werden (sh. Konzept).

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft überwiegend innerhalb des Flurstücks 39 in Flur 3 ein Landwirtschafts- und Forstweg, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von maximal 7 m festgesetzt wird. Damit wird zum einen die Erreichbarkeit der umliegenden Landwirtschaftsflächen für die ansässigen Landwirte gesichert, zum anderen werden die dahinterliegenden Waldflächen erschlossen (sh. Kap. 6.2, 7.3).

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraßen 2 und 3 LKW-Stellplätze mit einer Breite von 3 m ausgewiesen. Die Errichtung von öffentlichen Parkplatzflächen ist nicht geplant, das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt.

<sup>15</sup> Bockermann Fritze plan4buildING GmbH: Gebietsentwicklung Fehrbellin, Verkehrliche Kurzstellungnahme vom 08.03.2023.



## ÖPNV

Der Gewerbepark ist derzeit über die Bushaltestelle „Fehrbellin Gewerbepark“ in ca. 500 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereichs an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Sie wird aktuell mit den Regionallinien 756 und 758 bedient.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist vorgesehen, eine weitere Bushaltestelle im Bereich des zentralen Kreisverkehrs an der Planstraße 3 anzulegen, deren ungefähre Lage zeichnerisch im Plan dargestellt ist.

## **5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Somit kann das Plangebiet von dort grundsätzlich an alle Ver- und Entsorgungstrassen angebunden werden. Es sind jedoch umfangreiche Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen. Sie verlaufen entweder innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Ver- und Entsorgern festgesetzt (sh. Kap. 5.4). Ohne einen konkreten Standort festzulegen wird darüber hinaus die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Grünflächen zeichnerisch festgesetzt, um so im Rahmen der Bauausführung eine größere Flexibilität zu gewährleisten.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Alle Ver- und Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind neu herzustellen bzw. sind vorhandene Trassen auszubauen.

### **5.2.1 Wasserversorgung**

#### Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Gemeinde Fehrbellin ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Fehrbellin – Temnitz.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit des Plangebiets mit Trinkwasser ist ein Ringschluss erforderlich. Innerhalb der Kakastraße sowie entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich Trinkwasserleitungen (AZ DN 200). Von hier aus können die Baugrundstücke grundsätzlich an die Trinkwasserversorgung angebunden werden, wobei die Dimensionierung der Hauptleitungen an die vorhandenen Trinkwasserleitungen anzupassen ist.<sup>16</sup>

Da die südlich verlaufende Trinkwasserleitung nicht vollständig innerhalb von Verkehrsflächen liegt und zum Teil über die privaten Bauflächen verläuft, wird ein Leitungsrecht festgesetzt (sh. Kap. 5.4). Möglicherweise könnte im Rahmen der Bauausführung eine Verlegung notwendig sein.

---

<sup>16</sup> Stellungnahme Zweckverband Wasser / Abwasser Fehrbellin – Temnitz vom 28.07.2022 zum Vorentwurf.

## Brauchwasser

Die Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser (z.B. Brunnen zur Bewässerung, Erdwärmebohrungen) ist derzeit nicht geplant. Im Bedarfsfall sind separate wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

### **5.2.2 Abwasserentsorgung**

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG<sup>17</sup> die Gemeinden, hier die Gemeinde Fehrbellin. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 66 Abs. 1 BbgWG zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt für das Schmutzwasser somit der Zweckverband Wasser / Abwasser Fehrbellin - Temnitz. Für die Regenwasserentsorgung ist die Gemeinde Fehrbellin zuständig.

Die abwasserseitige innere Erschließung des Gebiets ist zwingend im Trennsystem und vorrangig mittels Freigefällekanälen vorzunehmen.

Es wurde ein Entwässerungskonzept<sup>18</sup> für die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers für das Plangebiet erstellt.

## Schmutzwasser

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Industrieabwässer, Kühlwässer und sonstige gewerbliche Schmutzwässer sind ebenfalls ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Sie sind in Schmutzwasservorbehandlungsanlagen auf den Baugrundstücken so aufzubereiten, dass sie den Vorgaben der Indirekteinleiterverordnung entsprechen und die Grenzwerte der geltenden Abwasserentsorgungssatzung eingehalten werden.

Innerhalb des Alten Dechtower Wegs befindet sich eine Entsorgungsleitung (SEZ DN 400) des Zweckverbands mit der Anschlussstelle Schacht 72. Von hier aus können die Baugrundstücke grundsätzlich an die Abwasserentsorgung angebunden werden.<sup>19</sup>

Das anfallende Schmutzwasser der Baugrundstücke soll im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße über einen separaten Schmutzwasserkanal im Freigefälle bis zum nördlichen Anschlusspunkt im Bereich der Kakastraße im Freigefälle abgeleitet werden. Aufgrund der Höhenlage ist eine Pumpstation zur weiteren Ableitung über eine Druckrohrleitung entlang der nördlichen Planungsgrenze bis zum Anschlusspunkt am Dechtower Weg geplant. Für den über eine öffentliche Grünfläche verlaufenden Schmutzwasserkanal wird ein Leitungsrecht festgesetzt (sh. Kap. 5.4). Entsprechende Symbole bzw. Signaturen sind in die Planzeichnung übernommen. Anschließend wird das Schmutzwasser über einen Druckentlastungsschacht nach Norden im Freigefälle bis zum genannten Anschlusschacht geführt. Die zu behandelnden Schmutzwässer werden der Kläranlage Fehrbellin zugeführt.

Insgesamt wird für die Gewerbegebiete ein Spitzenabfluss von ca. 45 l/s angenommen,<sup>20</sup> dessen Entsorgung gesichert ist.

## Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat gem. § 55 WHG soweit möglich auf diesen zu verbleiben. Einrichtungen wie Dachbegrünungen, Zisternen, Rigolen oder ähnliches können verwendet werden.

Basierend auf dem Baugrundgutachten (sh. Kap. 2.3) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswassers aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht empfohlen. Daher sollen innerhalb von zwei öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich zwei Regenrückhaltebecken angelegt und eine zentrale Entwässerung der Flächen im Geltungsbereich

<sup>17</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Art. 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S. 14)

<sup>18</sup> Bockermann Fritze plan4buildING GmbH: Fachbeitrag Entwässerung Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ vom 12.10.2024.

<sup>19</sup> Stellungnahme Zweckverband Wasser / Abwasser Fehrbellin – Temnitz vom 21.10.2021.

<sup>20</sup> Fachbeitrag Entwässerung: S. 8.

umgesetzt werden. Durch den Klimawandel steigt das Risiko von Starkregenereignissen. Mit der Festsetzung der beiden Regenrückhaltebecken wurde der Starkregenvorsorge ausreichend entsprochen. Die Entwässerung ist im Entwässerungskonzept Kap. 1.3 beschrieben.

Für das Plangebiet liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor,<sup>21</sup> wonach ca. 527 l/s vorbehandeltes Niederschlagswasser in den nahegelegenen Rhingraben eingeleitet werden dürfen. Die Vorbehandlung hat gem. DWA-A 102 durch die Grundstückseigentümer vor Einleitung zu erfolgen. Es liegt darüber hinaus ein Überflutungsnachweis gem. DWA-A 117 vor,<sup>22</sup> wonach eine ausreichende Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser gewährleistet werden kann.

### 5.2.3 Energie und Kommunikation

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist für die potenziell ansässigen Betriebe und für die Straßenbeleuchtung erforderlich. Darüber hinaus sollen Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge geschaffen werden.

Elektroversorgungsleitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes befinden sich im Bereich der Kakastraße.<sup>23</sup> Von hier aus ist geplant, das Plangebiet über einen entsprechenden Netzausbau elektrotechnisch zu versorgen.

Die neu zu bauenden Versorgungsleitungen für die geplanten Gewerbegebiete sind im Zuge der Erschließung des Plangebiets in Abstimmung mit dem Netzbetreiber und der Gemeinde Fehrbellin vorzugsweise in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Die Errichtung einer Schaltanlage ist innerhalb der nördlichen öffentlichen Grünfläche im Bereich der Verlängerung der Kakastraße (Planstraße 1) vorgesehen.

#### Gasversorgung

Im Bereich der Kakastraße nördlich des Geltungsbereichs befinden sich 0,1 bis 1 bar Gasleitungen.<sup>24</sup> Dort ist ein Anschluss der Plangebiets an das Gasnetz technisch möglich.

#### Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung zu achten. Diese Regelung wurde in den vergangenen Jahren durch diverse Regelungen und Gesetze, wie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), konkretisiert und verschärft.

Die Umsetzung kann zum Beispiel in Form der Errichtung von Photovoltaik Anlagen auf Neubauten im Geltungsbereich erfolgen (TF 2.2).

Die Wärmeversorgung des Gebiets soll vorrangig mittels Wärmepumpen erfolgen

#### Telekommunikation

Aufgrund der bestehenden Versorgung des Gewerbebiets im Norden<sup>25</sup> wird davon ausgegangen, dass die Erschließung an Telekommunikationsleitungen über die Kakastraße gesichert werden kann. Weitere Abstimmungen erfolgen auf den nachgeordneten Planungsebenen.

### 5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung  
- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)<sup>26</sup>

---

<sup>21</sup> Aktenzeichen: her-le-4246 vom 19.11.1992, ausgestellt vom Landesumweltamt Brandenburg

<sup>22</sup> Fachbeitrag Entwässerung: S. 6-7.

<sup>23</sup> E.DIS Netz GmbH: Karte Strom MSP und NS, Stand: 18.07.2022.

<sup>24</sup> Stellungnahme NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 07.07.2022 zum Vorentwurf.

<sup>25</sup> E.DIS Netz GmbH: Karte Telekommunikation, Stand: 18.07.2022.

<sup>26</sup> Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 G des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436, 3449).

- des Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG)<sup>27</sup>
- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)<sup>28</sup>

in der jeweils gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Die vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen mit Wendeanlage entsprechen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und können von den Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. Die Planstraße 2 und 3 sind an ihren jeweiligen Enden mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet, die das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht.

Die Standplätze für die Abfallbehälter sind von den Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der o.g. Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Abfallbehälter der Grundstücke, welche über die privaten Stichstraßen erschlossen sind, sind am Abholtag in einer nicht störenden Art und Weise so an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen, an der sie von den Fahrzeugen des Abfallbetriebs satzungsgemäß geleert werden können.

## 5.3 Brand- und Katastrophenschutz

### 5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Brandenburg“ in der Form von Juli 2007 (ABl. 1631) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BbgBO und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen. Der Nachweis hat im Rahmen des Bauantrags zu erfolgen. Die erforderliche Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ist durch die geplanten Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ gewährleistet.

Entsprechend der benannten Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr muss die lichte Durchfahrtshöhe für Feuerwehreinsatzfahrzeuge unter der Rohrbrücke (sh. Kap. 5.1.1) mind. 3,50 m betragen. Die lichte Höhe ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen. Mit einer Durchfahrtshöhe von 5 m ist diese Anforderung ausreichend erfüllt.

Neubauten sind so auszuführen, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

### 5.3.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Gewerbegebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung entsprechend des Mindestlöschbedarfs festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe der Gewerbeflächen. Insbesondere sind die Bauweise der baulichen Anlagen im Bestand und zukünftiger

<sup>27</sup> Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 06.06.1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2005 (GVBl.I/05, [Nr. 15], S. 215).

<sup>28</sup> Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Art. 3 VO des Gesetzes vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 700, 720).

Erweiterungsbauten, das Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuell geplante Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

Der Löschwasserbedarf beträgt für Gewerbegebiete gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ je nach Bebauungsdichte und Gefahr der Brandausbreitung bis zu 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung ist über normgerechte Löschwasserentnahmestellen zu sichern. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets kann nicht vollständig über die Trinkwasserleitungen erfolgen. Deshalb ist in den Gewerbegebieten die Errichtung von Sprinklertanks vorgesehen.

Bei Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter) kann sich ein zusätzlicher Bedarf an Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zur Löschwasserentnahme ergeben.<sup>29</sup>

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## 5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Für die im Süden des Geltungsbereichs verlaufende Trinkwasserleitung (sh. Kap. 5.2.1), welche bevor sie in die am südlichen Rand verlaufende Verkehrsfläche übergeht, über die dortige öffentliche Grünfläche sowie GE 2 verläuft, wird ein Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 3 m festgesetzt. Für den erforderlichen Ringschluss wird darüber hinaus ein weiterer 3 m breiter Schutzstreifen zwischen Planstraße 3 und der südlich verlaufenden Verkehrsfläche über die Maßnahmenfläche 3.1 festgesetzt.

Da keine öffentliche Fläche zur Anordnung der Schmutzwasserentsorgungsleitung bis zum Anschlusspunkt am Alten Dechtower Weg verläuft, wird über eine künftige private Grünfläche entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (sh. Kap. 5.2.2) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorger mit einer Schutzstreifenbreite von 5 m festgesetzt.

Die übrigen im Geltungsbereich geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, weshalb weitere zeichnerische oder textliche Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht notwendig sind.

## 6 Grün- und Freiflächen, Gewässer

### 6.1 Grünflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ werden mehrere öffentliche Grünflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen.

Der Rahmenplan (1992) sieht für das Plangebiet Leitgrün mit Biotopfunktion, Vernetzungsgrün und offene Grabensysteme zur Aufnahme des Niederschlagswassers vor. Letzteres wird in der vorliegenden Planung mit der Errichtung von drei Regenrückhaltebecken umgesetzt (sh. Kap. 5.2.2). Darüber hinaus dienen die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich der Gestaltung des Gebiets sowie dem Ausgleich des Eingriffs in die Natur durch die Gewerbegebiete (sh. Kap. 7.3).

<sup>29</sup> Stellungnahme Landkreis Ostprignitz-Ruppin: Brandschutzdienststelle vom 23.08.2022 zum Vorentwurf.

## 6.2 Waldflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden direkt an Wald, kleinere Waldflächen liegen bereits innerhalb des Plangebiets. Es sind die Vorschriften des Waldgesetzes des Landes Brandenburg<sup>30</sup>, insbesondere die §§ 20 und 23 (Vorbeugender Waldbrandschutz und Umgang mit Feuer) sowie § 24 (Waldverschmutzung) zu beachten. Nicht zum Wald gehörende Gegenstände oder Stoffe dürfen nicht im Wald gelagert oder zurückgelassen werden.

Es ist zu beachten, dass gem. § 23 Abs.1 Nr. 3 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen im Wald oder in einem Abstand von weniger als 50 m zum Wald verboten ist. Das betrifft auch Kamine über Feuerstellen.

Ausgenommen von diesen Verboten sind gem. § 23 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG u.a. Nutzungsberechtigte auf Ihren Grundstücken, sofern der Abstand des Feuers bzw. der Feuerquelle zum Wald mindestens 30 m beträgt. Es sind ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen. Gemäß § 23 Abs. 2 LWaldG gilt bei Waldbrandgefahrenstufe 4 und 5 das Verbot auch für den in § 23 Abs. 1 Nr. 1-3 genannten Personenkreis.

Ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Die Waldflächen die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden mit zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt (sh. Kap. 7.3). Der dort verlaufende Landwirtschafts- und Forstweg wird ebenfalls zeichnerisch dargestellt und so gesichert (sh. Kap. 5.1.2).

Durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen in direkter Nachbarschaft von Waldflächen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass durch Beschädigungen der Wurzeln Schäden an den Waldbäumen auftreten können. Dazu und bezüglich der Verkehrssicherungspflicht wird eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den Waldeigentümern empfohlen.

## 6.3 Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.<sup>31</sup>

Nördlich angrenzend an das hier in Rede stehende Plangebiet wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark Ländchen Bellin“ ein Grünstreifen angelegt, der u.a. das Regenwasser von den öffentlichen Flächen des bestehenden Gewerbeparks aufnimmt. Das Wasser wird von dort aus dem A-Graben Fehrbellin bei Tarmow, östlich der BAB 24, zugeführt, der als Vorfluter im Gebiet fungiert.

---

<sup>30</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geä. durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

<sup>31</sup> Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Rhin/Havelluch“ vom 05.07.2022 zum Vorentwurf.

## 7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Durch die vorliegende Planung wird eine Neuversiegelung von ca. 35,09 ha ermöglicht, welche ausgeglichen werden muss (sh. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Hierfür sollen Grün- bzw. Ackerflächen im Südosten des Geltungsbereichs als Ausgleichsmaßnahme erhalten und entwickelt werden:

- Innerhalb der Maßnahmenflächen A 3.1 bis A 3.4 ist die Intensivackerfläche auf ca. 4,38 ha als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist der Selbstbegrünung zu überlassen. Auf eine Ansaat ist zu verzichten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und 2-mal pro Jahr zu mähen. Die Mahdgänge haben zwischen dem 15. Juli bis 15. April zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzutragen. (TF 5.1)
- Innerhalb der Maßnahmenfläche A 4 ist die Ruderalfläche als Extensivgrünland auf ca. 2,8 ha zu entwickeln. Sukzessiv aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und 2-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen zulässig. Diese hat ohne Pferch zu erfolgen. (TF 5.2)

Für die im Geltungsbereich geplanten Regenrückhaltebecken wird folgende Festsetzung getroffen, um eine naturnahe Gestaltung zu gewährleisten:

- Im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltebecken‘ dürfen bauliche Anlagen einen Flächenanteil von 20 v. H. nicht überschreiten.

Der Uferbereich der Regenrückhaltebecken ist mit einer Böschungsneigung zwischen 1:3 bis 1:10 anzulegen. Die Verwendung künstlicher Dichtungsschichten ist nicht zulässig. Die Böschungsbe-  
reiche sowie Grünflächen sind extensiv zu pflegen und 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Die Mahdgänge haben zwischen dem 15. Juli bis 15. April zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzutragen.

Entschlammungen sind zwischen dem 01. September bis 01. Oktober durchzuführen. (TF 5.3)

Durch die Begrenzung des Flächenanteils der baulichen Anlagen sowie die extensive Pflege bleibt der naturnahe Charakter sowie zum Teil die Kompensationsfunktion der öffentlichen Grünflächen trotz der dort geplanten Regenrückhaltebecken gewahrt.

Um weitere Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebiets zu nutzen, sollen die Dachflächen der den Hallen vorgelagerten Verwaltungseinheiten bzw. Büroaufbauten begrünt werden:

- In den Gewerbegebietsflächen sind die Dachflächen der Büroaufbauten außerhalb der Hallenkonstruktion mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 15 cm Dicke anzudecken und extensiv zu begrünen. Zu verwenden ist heimisches standortgerechtes Saatgut entsprechend der Pflanzliste 5 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Dabei gelten für die einzelnen Gewerbegebiete folgende Mindestvorgaben:

GE 1: 750 m<sup>2</sup>

GE 2: 1.500 m<sup>2</sup>

GE 3: 1.500 m<sup>2</sup>

Diese Flächen dürfen nicht mit PV-Anlagen überbaut werden. (TF 5.4)

Die Dachbegrünung von Garagen und Carports bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung bzw. Minderung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Jede begrünte Fläche wirkt zudem der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühle, Kaltluftproduktion). Des Weiteren binden

Pflanzen Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, wodurch die Luftqualität erheblich verbessert werden kann. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Die in Kap. 7.2 und 7.3 genannten Maßnahmen und Festsetzungen werden ebenfalls auf die Ausgleichsmöglichkeiten im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angerechnet.

## **7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Eiche zum Erhalt festgesetzt, die zusammen mit einer Grünfläche, die mindestens den Kronendurchmesser von 20 m freihält, in das Planungskonzept integriert wird.

Innerhalb der Maßnahmenfläche A4 werden 15 Laubbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung steht in Einklang mit der TF 5.2 und begünstigt die Sicherung und Entwicklung der dortigen Natur.

Die Waldflächen am südlichen Rand des Plangebiets werden mit einer Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Der festgesetzte Landwirtschafts- und Forstweg (sh. Kap. 5.1.2) schirmt die Waldflächen zusätzlich von der Bebauung ab.

## **7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Damit die Fläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze trotz der Lage innerhalb der Anbauverbotszone der BAB 24 (sh. Kap. 3.4.5) Ausgleichsfunktionen erfüllt, wird folgende Festsetzung getroffen:

- Innerhalb der Maßnahmenfläche A 1 ist auf einer Gesamtfläche von ca. 1,02 ha mit einer Breite von ca. 35 m eine artenreicher Blühwiese einzusäen. Zu verwenden ist heimisches standortgerechtes Saatgut entsprechend der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und 2- bis 3-mal jährlich zu mähen. Die Mahdgänge haben zwischen dem 15. Juli bis 15. April zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzutragen. (TF 6.1)

Ein westlich der Maßnahmenfläche A1 liegender 5 m breiter Streifen sowie zwei je 10 m breite Streifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sollen jeweils Abschirmungsfunktionen erfüllen. Zum einen soll die vom Gewerbegebiet ausgehende mögliche Blendwirkung zur BAB 24 minimiert werden, zum anderen soll im westlichen Bereich eine Abschirmung der Gewerbeflächen zu den dahinterliegenden Ackerflächen erfolgen:

- Innerhalb der Maßnahmenflächen A 2.1 und A 2.2 ist auf einer Gesamtfläche von ca. 0,39 ha eine ca. 500 m lange und ca. 10 m breite fünfreihige Heckenpflanzung zu entwickeln. Es sind mind. 1.250 Strauchgehölze zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze einer Reihe sowie der Reihen zueinander hat ca. 2 m zu betragen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche A 2.3 ist auf einer Gesamtfläche von ca. 0,19 ha eine ca. 370 m lange und ca. 5 m breite dreireihige Heckenpflanzung zu entwickeln. Es sind mind. 550 Strauchgehölze zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher einer Reihe zueinander hat ca. 2 m zu betragen, der Abstand der Reihen zueinander hat ca. 1,5 m bis 2 m zu betragen.

Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 3 der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. (TF 6.2)



Zu den im Geltungsbereich anzupflanzenden Bäumen wird folgende Festsetzung formuliert:

- Im Plangebiet sind gem. Darstellung in Planteil A mind. 50 standortgerechte Straßenbäume innerhalb der Privatflächen straßenbegleitend zu den Planstraßen 1 und 2 als Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen. Die Festsetzung erfolgt nicht standortkonkret gem. der Darstellung in Planteil A.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 2 sind mind. 15 Straßenbäume, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 3 zehn Bäume als Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm) ohne Verortung in Planteil A zu pflanzen.

Die Kronenansatzhöhe der Bäume muss 2,5 m betragen. Der möglichst regelmäßige Pflanzabstand, der Bäume untereinander muss mindestens 8 m betragen. Zwischen den Straßenbäumen und Masten (z.B. Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlagen, Oberleitungen) bzw. dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 4 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die in Planteil A dargestellten Bäume innerhalb der Privatflächen sollen mit einem Abstand von 5,5 m zu den Verkehrsflächen gepflanzt werden, um so die Errichtung einer vorgelagerten Einfriedung zu ermöglichen. Die Pflege erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Bäume im Wechsel mit ein bis zwei LKW-Stellplätzen in den westlichen bzw. nördlichen Seitenbereichen gepflanzt werden. Der Abstand der Bäume zur Fahrbahn hat 5 m zu betragen. (TF 6.3)

## 7.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 26,67 ha. Hierfür werden zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich, welche in den Hinweisteil des Bebauungsplans übernommen werden. Eine textliche Festsetzung ist aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich. Die rechtliche Sicherung dieser externen Kompensationsmaßnahmen hat durch Eintrag in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis zu erfolgen.

## 8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

### 8.1 Umweltbericht

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gem. Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfserarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

#### Umfang und Detaillierungsgrad

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich in Bezug auf diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Fläche/Boden, Arten, und Klima/Luft auch auf das Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zur Feststellung des zu berücksichtigenden Arteninventars wurden Kartierungen faunistischer Arten, vom Büro für Umweltplanungen F. Schulze durchgeführt.<sup>32</sup> Im Vorfeld der Arbeiten wurden die relevanten Arten(-gruppen) und der erforderliche Untersuchungsumfang mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Juni 2022 mit dem Vorentwurf wurden diese formal auch aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Diesbezüglich wurden von keiner Behörde, Fachamt oder Träger öffentlicher Belange Anforderungen vorgetragen, die über das übliche Maß einer Umweltprüfung hinausgehen. Die entsprechenden fachlichen Hinweise wurden in der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

<sup>32</sup> Büro für Umweltplanungen F. Schulze: Faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan "Gewerbepark 2.0 Ländchen Bellin" in der Gemeinde Fehrbellin, Stand: Juni 2023.

Zur weitest möglichen Berücksichtigung der Umweltbelange wurden zum Bauungsplan u.a. folgende umweltrelevante Konzepte und Gutachten erarbeitet:

- Konzept B+F (sh. Anlage 1)
- Baugrundgutachten (sh. Kap. 2.3)
- Schalltechnisches Gutachten (sh. Kap. 9.3.3)
- Verkehrliche Kurzstellungnahme (sh. Kap. 5.1.1)
- Fachbeitrag Entwässerung (sh. Kap. 5.2.2)
- Faunistisches Gutachten und Artenschutzfachbeitrag
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Biotopkartierung und Maßnahmenplanung

### Ergebnisse der Umweltprüfung

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bauungsplan.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bauungsplans hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum. Die Untersuchungsräume und der Untersuchungsumfang entsprechen den o.g. Ausführungen. Diese und die angewandte Methodik sind im Kap. 1.4 des Umweltberichts beschrieben.

Umweltrelevante Ergebnisse und Maßnahmen wurden in der Erarbeitung des Bauungsplans mit Umweltbericht berücksichtigt. Die gesonderte Erarbeitung schutzgutbezogener Karten ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Karten und Abbildungen sind in den genannten Unterlagen enthalten, auf die entsprechend verwiesen wird.

Detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die Beurteilung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen, welche sich mit Vollzug aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bauungsplans ergeben, sind in den Kap. 2.2 und 2.3 des Umweltberichts zu finden.

Nach Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bauungsplans sind keine verbleibenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen im Zuge der Umsetzung des Bauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ zu erwarten.

## **8.2 Eingriffsregelung**

### Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte eines Bauungsplanes stellt i. d. R. nach § 14 BNatSchG<sup>34</sup> einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 6 BbgNatSchAG<sup>35</sup>). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

<sup>34</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

<sup>35</sup> Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3).

### Anwendung auf die vorliegende Planung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. BbgNatSchG. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach der „HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (2009) vorgenommen.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung werden in den Umweltbericht und soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (sh. Kap. 7.1 – 7.3). Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern (sh. Kap 7.4).

## **8.3 Gehölzschutz**

Der Bebauungsplan Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR.<sup>36</sup> In Planteil B ist ein entsprechender Hinweis vermerkt.

Für Gehölze, die der Baumschutzverordnung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

## **8.4 Artenschutz**

### Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitats wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

<sup>36</sup> Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

#### Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### Kartierungen und Bewertung im Plangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich wurde nach Abstimmung der zu untersuchenden Artengruppen (sh. Kap. 8.1) in Form von aktuellen Kartierungen untersucht.

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden bereits langjährig landwirtschaftlich genutzt und sind dementsprechend anthropogen geprägt.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte auf dieser Grundlage die Ermittlung der besonders und streng geschützten Arten und die Prüfung, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Die Ergebnisse und der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegen vor.

Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzfachbeitrag hinsichtlich der Verbotsbestände geprüft. Mit Umsetzung der dort genannten Maßnahmen ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

## 9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Unter Berücksichtigung der Standortbestimmung des Rahmenplans (sh. Kap. 3.3.1) werden vorhandene Erschließungsanlagen und –potenziale ausgeschöpft und ausgebaut. Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage außerhalb der Ortschaft Fehrbellin für die Ausweisung von Gewerbegebieten geeignet.

Die geplante Gewerbebebauung schließt sich der vorhandenen städtebaulichen Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets an. Auch die bauliche Nutzung entspricht mit der nicht störenden Lage und kurzen Wegen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld.

#### Erschließung

Die geplanten Grundstücke werden über öffentliche Straßen erschlossen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur BAB 24. Durch die Beachtung der Anbauverbots- und –beschränkungszone wird die Funktionstüchtigkeit der Autobahn nicht beeinträchtigt. Durch die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets sowie auf der Kakastraße durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr erhöhen. Dabei besteht ein Ausbaubedarf der Kakastraße (sh. Kap. 5.1).

Die medientechnische Erschließung (sh. Kap. 5.2) des Gewerbegebiets wird gesichert.

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche sowie innerhalb des südöstlichen An- und Abflugsektors des VLP Fehrbellin, durch die geplanten Festsetzungen zur Höhe sind jedoch keine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange zu erwarten.<sup>37</sup>

#### Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

### 9.2 Boden und Fläche

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Die wesentliche Auswirkung des Bebauungsplans auf Boden und Fläche ist eine großflächige Versiegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, sowie der damit einhergehende Verlust bodenoffener (Landwirtschafts-)flächen. Dem kann nur in geringem Umfang durch Entsiegelung und Bodenaufwertung begegnet werden.

<sup>37</sup> Stellungnahme der Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 05.08.2022 zum Vorentwurf.

## 9.3 Immissionen

### 9.3.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)*
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 / 40 dB
Mischgebiete (GE)	60 dB	50 / 45 dB
Gewerbegebiete (GE)	65 dB	55 dB
Industriegebiete (GI)	70 dB	70 dB

\* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; er entspricht dem jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Mit der Planaufstellung werden Gewerbegebiete festgesetzt, welche keine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes darstellen, aber von denen Emissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen können.

### 9.3.2 Vorbelastung im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gem. dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan, der schutzbedürftige Nutzungen ausweist, kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- Verkehrslärm der BAB 24 und weiterer Straßen im Umfeld

- Verkehrs- und Gewerbelärm aus benachbarten Gewerbegebieten (Gewerbepark „Ländchen Bellin“ und Industriegebiet „An der Schäferei“)

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ keine lärmsensiblen Nutzungen geplant. Betriebswohnungen sind nicht zulässig (sh. Kap. 4.2.1).

#### Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Von den im Gebiet festzusetzenden Flächen und der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr kann folglich gewerbetypischer Lärm ausgehen.

### 9.3.3 Schalltechnisches Gutachten

Um frühzeitig die Auswirkungen des Gewerbelärms und des gewerblich induziertem Verkehrslärms aus dem geplanten Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen zu ermitteln und zu begrenzen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>38</sup> vorgenommen, in deren Ergebnis eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für eine geeignete Gebietsgliederung vorzunehmen war. Dabei wurden die relevanten Schallquellen umliegender Nutzungen mit einbezogen. Zusätzlich wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm sowie eine mögliche planinduzierte Verkehrslärmzunahme untersucht.

Die detaillierte Darstellung von Rechtsgrundlagen und Methodik, die Immissionsorte, die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen zum Schallschutz im Geltungsbereich sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

#### Emissionskontingentierung

Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente den Teilflächen im Plangebiet zugeordnet.<sup>39</sup> In die Planzeichnung wurden die für die jeweiligen Teilflächen ermittelten Emissionskontingente sowie die mit den Zusatzkontingenten versehenen Richtungssektoren nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L(EK),T in dB/m <sup>2</sup>	L(EK),N in dB/m <sup>2</sup>
GE 1	61	44
GE 2	63	49
GE 3	63	49

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L(EK) um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt Z im UTM-System (350957,84; 5851438,22)				
Richtungssektor	von	bis	L(EK),zus,T	L(EK),zus, N
A	0,0	105,0	11	9
B	105,0	270,0	16	14
C	270,0	308,0	12	12
D	308,0	323,0	0	0
E	323,0	0,0	3	2

<sup>38</sup> HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des B-Plans Gewerbepark »Ländchen Bellin« in der Gemeinde Fehrbellin, Stand: 17.07.2024.

<sup>39</sup> Ebd. S. 27-34.



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlageerfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und(7) für in den Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte das Emissionskontingent  $L(EK)$  der einzelnen Teilflächen durch  $L(EK) + L(EK)$ ,zus zu ersetzen ist. (TF 4.1)

#### Verkehrslärmzunahme durch das Vorhaben

Es kommt durch den Vollzug des Bebauungsplans an einzelnen Untersuchungsorten zu einer Zunahme von Verkehrsgeräuschen in dem bestehenden Gewerbepark „Ländchen – Bellin“. Vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung<sup>40</sup> werden auf den nachgeordneten Planungsebenen berücksichtigt.

#### Verkehrslärmeinwirkungen auf das Gebiet

Bei der Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms der BAB 24<sup>41</sup> wurden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt. Aufgrund dessen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen im GE 3 in Gebäuden entlang der Bundesautobahn 24 schutzbedürftige gewerbliche Räume (z. B. Büroräume) mit den offenbaren Fenstern zu der von der Bundesautobahn 24 abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei schutzbedürftigen gewerblichen Räumen mit Fenstern zur Bundesautobahn 24, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. (TF 4.2)

- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1 (2018-01) zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gem. DIN 4109-2 (2018-01). Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 (2018-01) geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 17.07.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (TF 4.3)

#### Fazit

Mit den ermittelten Emissionskontingenten und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten sowie den weiteren getroffenen textlichen Festsetzungen ist eine schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auf der Ebene des Bebauungsplans gewährleistet und zukünftig gesichert.

<sup>40</sup> Ebd. S. 35-40.

<sup>41</sup> Ebd. S. 40-44.

## 9.4 Denkmalschutz

### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.

### Archäologische Denkmale

Archäologische bzw. Bodendenkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.<sup>42</sup>

Unabhängig davon wird auf folgendes verwiesen: Bodendenkmale sind gem. § 7 Abs. 1 BbgDSchG<sup>43</sup> zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. In Planteil B ist ein Hinweis zum Denkmalschutz vermerkt. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Werden Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt gefunden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG)
- Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen. (§ 11 Abs. 2 BbgDSchG)
- Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)

## 10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Gewerbepark 2.0 „Ländchen Bellin“ übt die Gemeinde Fehrbellin aus.

Die Vereinbarungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sind dem Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu entnehmen.

---

<sup>42</sup> Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 07.07.2022 zum Vorentwurf.

<sup>43</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9).

## 11 Flächenbilanz

	GRZ	§ 19 (4) BauNVO	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Über- bauung in m <sup>2</sup>	unbebaute Frei- fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gewerbegebiete</b>			<b>424.286</b>	<b>339.429</b>	<b>84.857</b>	<b>79,29</b>
<b>GE 1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	96.309	77.047	19.262	
davon Maßnahmenfläche A 2.1			1.541	-	1.541	
<b>GE 2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	153.189	122.551	30.638	
davon Maßnahmenfläche A 2.2			2.339	-	2.339	
<b>GE 3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	174.788	139.830	34.958	
davon Maßnahmenfläche A 1			10.200	-	10.200	
davon Maßnahmenfläche A 2.3			1.873	-	1.873	
<b>Verkehrsflächen</b>			<b>18.039</b>	<b>11.533</b>	<b>6.506</b>	<b>3,37</b>
Erschließungsstraßen, öffentlich			12.814	11.533	1.281	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung, öffentlich			5.225	-	5.225	
<b>Grünflächen</b>			<b>89.989</b>	<b>1.807</b>	<b>88.182</b>	<b>16,82</b>
Regenrückhaltebecken			18.068	1.807	16.261	
Maßnahmenflächen A 3.1 bis A 3.4			43.735	-	43.735	
Maßnahmenfläche A 4			28.186	-	28.186	
<b>Waldflächen</b>			<b>2.788</b>	<b>-</b>	<b>2.788</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>			<b>535.102</b>	<b>352.768</b>	<b>182.334</b>	<b>100</b>
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>			<b>100</b>	<b>66</b>	<b>34</b>	