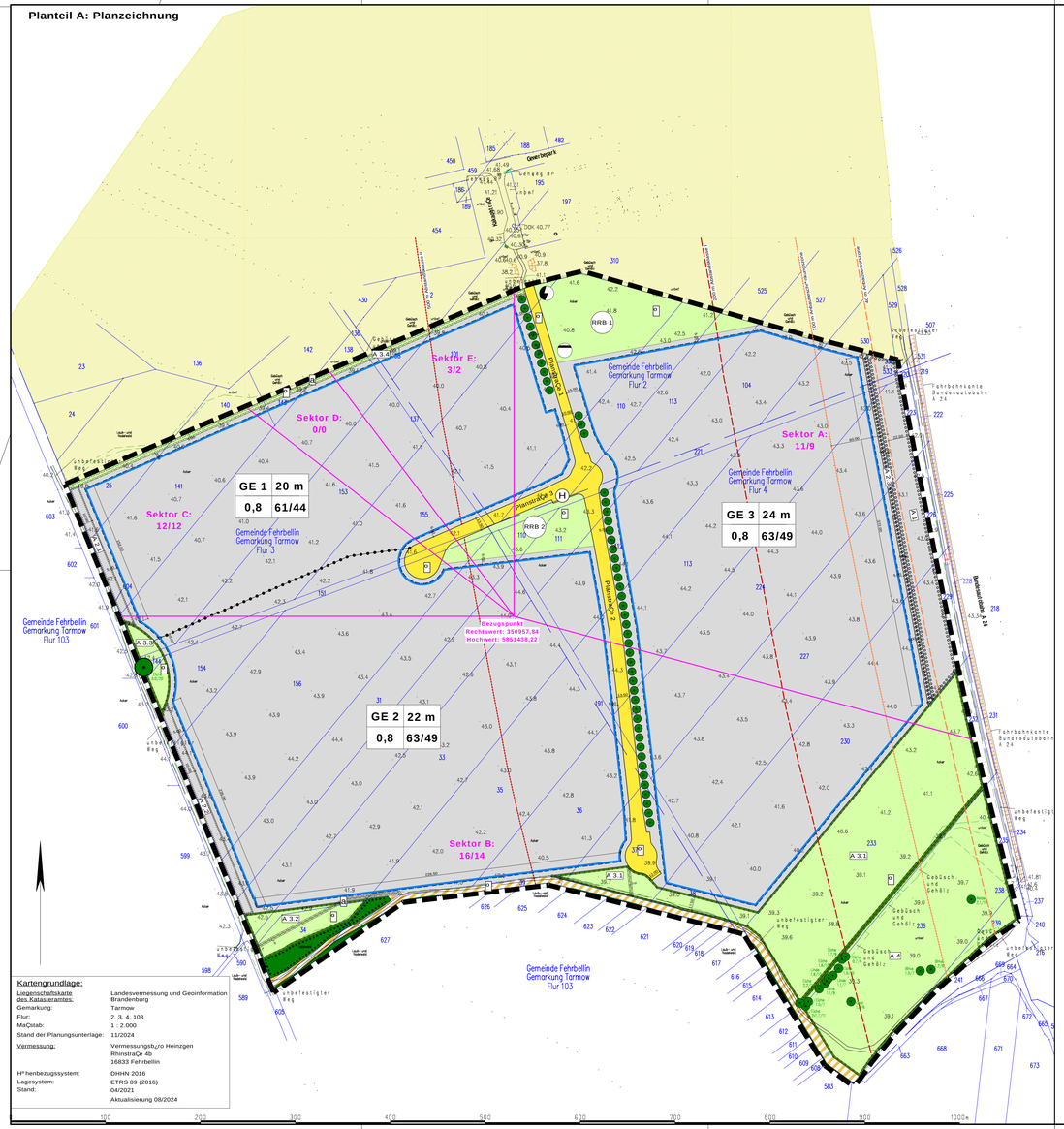
Planteil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GE Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 8 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt Ü 42,0 m NHN § 18 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Emissionskontingente LEK gem. DIN 45691 in dB (A) / m) Tag / Nacht

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche
ö = öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Land- und Forstweg
ö = öffentlich

Bushaltestelle

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Grünfläche
ö = öffentlich

Waldfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität
Zweckbestimmung: Schaltanlage

Anlagen und Einrichtungen für Abwasser
Zweckbestimmung: Schmutzwasserpumpwerk

RRB Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

A 4 Maßnahmenfläche i.S.d. Eingriffsregelung nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Neupflanzung Baum (nicht standortkonkret)

Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
a = zugunsten Ver- und Entsorger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Sektor A,B,C,D,E Gemeinschaftsentwässerungsanlage mit DIN 45691 Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten $L_{EK}(E),zus,T$ / $L_{EK}(E),zus,N$ *

Abgrenzung Richtungssektoren

*) bernahme Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 17.07.2024

Darstellungen der Plangrundlage

113 Flurstücksnummer — Flurstücksgrenze

Gemarkung Tarmow Flur 2 — Gemarkungs- und Flurbezeichnung — Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbote/-beschränkungen — **§ 9 Abs. 1, 2 FStrG**

Anbauverbotszone (40 m)

Anbaubeschränkungszone (100 m)

Achtungsabstände Störfall — **KAS - 18 Anlage 1 i.V.m. § 50 BImSchG**

Abstandsklasse I (200 m)

Abstandsklasse II (500 m)

Bebauungsplan Gewerbepark "Lüttchen - Bellin" 1. Entwicklungsabschnitt (1993)

Flächen des Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8, 9 und 14 bis 19 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1 Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Nr. 2 Tankstellen
- Nr. 3 Geschäftäts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Ausnahmevoraussetzung ist, dass die Sportanlage einem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet ist und der Sport innerhalb eines Gebäudes stattfindet.

1.1.3 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die erkennbar in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen, diesem untergeordnet sind und nicht mehr als 10 v.H. der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

1.1.4 Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 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, Abluftleinrichtungen, Kühlnetze), überschritten werden.
Das gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung.

2.2 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 2,50 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

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

3.2 Die Errichtung von Einfriedungen bis 2,50 m über Geländeoberkante ist außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gilt nicht für die Anbauverbotszone entlang der BAB 24.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 zur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (unabhängig von Tag und Nacht) weder tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L(EK),T in dB/m²	L(EK),N in dB/m²
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 L_{EK} Tag und Nacht:

Richtungssektor und max. zulässige 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

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

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

4.2 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss sein in GE 3 in Gebäuden entlang der Bundesautobahn 24 schutzbedürftige gewerbliche Räume (z.B. Büroräume) mit den zu errichtenden Fenstern zu der von der Bundesautobahn 24 abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
Bei schutzbedürftige gewerblichen Räumen mit Fenstern zur Bundesautobahn 24, die nicht über mindestens einen 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 OS0 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

4.3 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß M_{aG} ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß 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 $L_f$fern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln OS0 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 und Leichter vom 17.07.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
A 20 (Vorbeugender Waldbrandschutz) und A 24 (Waldverschmutzung) zu beachten.

4.4 Im gesamten Geltungsbereich sind Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG, die den Abstandsklassen III und IV der Anlage 1 der KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig.
Ist die Errichtung zu schützende Gebäude/Räume innerhalb des Geltungsbereiches 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 schützenden Gebäuden und Nutzungen als gem. Anlage 1 der KAS-18 empfohlen wird, ausreichend ist.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche A 3.1 bis A 3.4 sind die Intensivackerflächen 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 Mahdgut ist 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.

5.2 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.

5.3 Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dürfen bauliche Anlagen einen Fähigkeitsumfang von 20 v.H. nicht überschreiten.
Der Uferbereich der Regenrückhaltebecken ist mit einer Böschungsneigung zwischen 1:3 bis 1:10 anzulegen.
Die Verwendung kapillarer Dichtungsschichten ist nicht zulässig.
Die Böschungsbereiche sowie Grünflächen sind extensiv zu pflegen und 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Die Mahdgut habe zwischen dem 15. Juli bis 15. April zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu bergen. Einschränkungen sind zwischen dem 01. September bis 01. Oktober durchzuführen.

5.4 In den Gewerbegebieten sind die Dächer oberhalb der Hallenkonstruktion mit einer Grünfläche 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 für die zu begrünenden Dachflächen:
GE 1: 750 m²
GE 2: 1.500 m²
GE 3: 1.500 m²
Diese Flächen dürfen nicht mit Photovoltaikanlagen überbaut werden.

6. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche A 1 ist auf einer Gesamtfläche von ca. 1,02 ha mit einer Breite von ca. 35 m eine artenreiche 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.

6.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche 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 Feldhecke anzulegen und zu entwickeln. Es sind mind. 550 Sträucher/m² Hecke 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 Sträucher/m² Hecke zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze 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.

6.3 Im Plangebiet sind gem. Darstellung im Planteil A mind. 50 standortgerechte Straßenbäume innerhalb der Privatflächen straßenbegleitend zu den Planstraßen 1 und 2 sowie Hochstamm (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen. Die Feststetzung 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 sind zehn Straßenbäume als Hochstamm (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm) ohne Verortung in Planteil A zu pflanzen.

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

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

II Hinweise

1. Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Fehrbellin, Johann-Sebastian-Bach-Straße 6, 16833 Fehrbellin eingesehen werden.

2. Erforderliche Abstände

Bei der Ansiedlung der Betriebe und sonstiger Anlagen ist die "Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2., überarbeitete Fassung vom November 2010, zu beachten.

3. Anbauverbote / Anbaubeschränkungen entlang von Autobahnen

Gemäß § 9 Abs. 2 i.V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, auch baurechtsgerechtlich genehmigungsfreie Vorhaben, der Zustimmung Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie Hochbauten außerhalb einer Entfernung von bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Planungsrechtlich zulässige Bauanträge für konkrete Bauvorhaben sind dem Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig, vorzulegen.

Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt Dies gilt auch in der Bauphase.

Gemäß § 11 Abs. 2 FStrG dürfen Anpflanzungen, Ansaaten und andere mit dem Grundstücke nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

4. Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen usw. 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 umfänglich zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

5. Gehölzschutz

Die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin - BaumSchVO OPR (rechtskräftig am 01.01.2011) ist anzuwenden.

6. Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

In Verbindung mit Baufeldräumungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

7. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Feldlerche
Für die Feldlerche ist eine qualitativ und quantitativ geeignete Ersatzfläche innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraums (D 05 Mecklenburg-Brandenburgisches Platten- und Hügelland sowie Luchland) entsprechend der artspezifischen Ansprüche herzustellen bzw. aufzuwerten.

Insofern als Ersatzfläche eine bewirtschaftete Ackerfläche gesichert wird, sind vier Lerchenfenster von je 20 - 40 m² je 0,5 ha jährlich zwischen 15. März bis 15. August vom Auswuchs durch Feldfrüchte freizuhalten.

Insofern als Ersatzfläche eine extensivierte Brachfläche gesichert wird, ist diese zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahdgänge haben unter Berücksichtigung der Brutzeit zwischen dem 15. August bis 15. März zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu bergen. Das Ausbringen sind ca. 25 v. H. der Ersatzfläche durch regelnde Bodenbearbeitung bodenoffen zu halten. Die Bodenbearbeitung ist max. einmal jährlich aber mind. alle drei Jahre zwischen dem 01. September und 29. Februar einmal durchzuführen.

8. Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 WaldG ist das Anzünden und 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. Ausgenommen von diesen Verboten sind gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 3 WaldG u.a. Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m beträgt. Sie haben ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Bei Waldbrandgefahrenstufe 4 und 5 gilt das Verbot gemäß § 23 Abs. 2 LWaldG auch für den in § 23 Abs. 1 Nr. 1-3 genannten Personenkreis.

Des Weiteren sind die Vorschriften des Waldgesetzes des Landes Brandenburg, insbesondere die § 20 (Vorbeugender Waldbrandschutz) und A 24 (Waldverschmutzung) zu beachten.

9. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Geltungsbereichs sind Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der mit Planumsetzung entstehenden und nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbaren Neuversiegelung im verbleibenden Umfang von 26,67 ha entsprechend der Maßgaben der Anlagen zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE/Erlass Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUV) mit Stand vom April 2009 nachzuweisen.

10. Ersatzzahlung anstelle der Realisierung umfassender Kompensationsmaßnahmen

Eine Ersatzzahlung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist zu leisten, wenn die Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts nicht oder nicht vollständig ausgeglichen oder in sonstiger Weise kompensierbar sind und der Eingriff nach § 12 Abs. 3 BNatSchG zulässig ist.

Die Höhe der Ersatzzahlung für die nicht kompensierbare Bodenversiegelung richtet sich hierbei nach den landesweiten Festsetzungen Entsiegelungsmaßnahme im Fördergebiet Höhe 1:1.

Die Ersatzzahlung ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als zweckgebundene Abgabe an das Land zu entrichten, das diese an den Naturschutzfonds weiterleitet. Vor Errichtung der Ersatzzahlung ist bei dem Referat 44 des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landesamtes Kassenzeichen einzuholen. Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist die Ersatzzahlung mit der Gestattung des Eingriffs festzusetzen. Sie ist vor Beginn des Eingriffs zu leisten.

11. Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG

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 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.

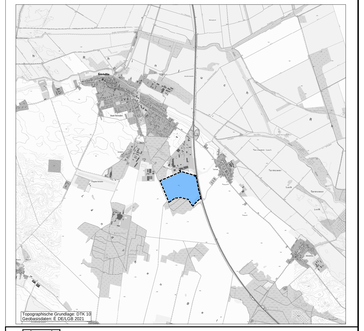
Auf die Anzeigepflicht des Betreibers gem. § 23a BImSchG wird hingewiesen. Die Prüfung und die Entscheidung über die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens erfolgt durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde in Zusammenarbeit mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024

Verordnung über die baulichen Nutzungen der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) mit Wirkung von 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.



Gemeinde Fehrbellin
Land Brandenburg

Bebauungsplan
Gewerbepark 2.0 "Lüttchen Bellin"

Entwurf

MaÇstab: 1 : 2.000
Datum: Oktober 2024

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.isp-net.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner