

Inhaltsverzeichnis

1 Planzeichnung	3
2 Begründung	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Verfahren	4
2.3 Übersichtskarte	7
2.4 Abgrenzung und Beschreibung	8
2.4.1 Abgrenzung	8
2.4.2 Beschreibung	9
2.5 Ziel der Planung	10
2.6 Planinhalt und Festsetzungen	11
2.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
2.6.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
2.6.1.3 Bauweise	12
2.6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen	12
2.6.1.5 Verkehrsflächen	12
2.6.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	12
2.6.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
2.6.2 Kennzeichnung Altlasten	13
2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung	13
2.8 Hinweise ohne Normcharakter	14
2.8.1 Leitungen von Versorgungsträgern	14
2.8.2 Denkmalschutz	14
2.8.3 Artenschutz nach Bundesrecht_ Biotopschutz nach Landesrecht	14
2.8.4 Baumschutz	14
2.8.5 Wasserwirtschaft	15
2.8.6 Kampfmittelbelastung	15
2.8.7 Bodenschutz	15
2.8.8 Versickerung	15
2.9 Datenübersicht zum Bebauungsplan	16
2.10 Auswirkungen	16
2.11 Anlage: Übersichtsplan	I

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes (Auszug Topografische Karte-
unmaßstäblich) 7

Abbildung 2: Ernst-Abbe-Straße 8

Abbildung 3: Philipp-Reis-Straße 8

Abbildung 4: Blick von der Ernst-Abbe-Straße zur Carl-von-Linde-Straße 9

1 Planzeichnung

Teil A- Planzeichnung
einschl. Teil B Textliche Festsetzung

M 1: 2.000

2 Begründung

2.1 Vorbemerkungen

Die ibe GmbH Eberswalde ist seitens der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Eberswalde mbH beauftragt, das 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung durchzuführen.

Die Baugrundstücke im Technologie- und Gewerbepark Eberswalde werden von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Eberswalde mbH (WFGE) vermarktet. Die Technischen Werke GmbH, eine 100%ige Tochter der Stadt Eberswalde, ist mit 90,61% an der WFGE beteiligt.

Die in Gründung befindliche Projektgesellschaft Solarpark Eberswalde ist daran interessiert, im Plangebiet der 2. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung** einen Solarpark mit einer Gesamtleistung von 5,4 MWp zu errichten.

Für die Errichtung der Solaranlagen sind größere, zusammenhängende Flächen erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung verfügt über ein entsprechendes Flächenpotential. Mit der Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) möchte die Grundstückseigentümerin sich in die Lage versetzen, beispielsweise für die in Gründung befindliche Projektgesellschaft Solarpark Eberswalde ein entsprechendes Grundstück anbieten zu können.

2.2 Verfahren

Bebauungsplan Nr. 403

„Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“

Von 1992 bis 1996 wurde durch die Stadt Eberswalde das Bebauungsplanverfahren zum BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ durchgeführt. Das Plangebiet des BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ erstreckte sich bei Erstaufstellung über Teilflächen des Stadtgebietes von Eberswalde sowie über Teilflächen, die zur Gemeinde Lichterfelde gehörten.

Das Überplanen fremden Gemeindegebietes bedarf zwingend der Bildung eines Planungsverbandes gem. § 205 BauGB.

Zwischen der Stadt Eberswalde und der während der Planungsphase zum BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ selbständigen Gemeinde Lichterfelde bestand kein Planungsverband. Die Stadt hatte demzufolge eine Satzung erlassen, die Teilflächen vom benachbarten Gemeindegebiet der ehemals selbständi-

gen Kommune Lichterfelde einschloss.

Mit Datum vom 30.07.1998 hielt das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV), als oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes protokollarisch fest, dass der vorhandene BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ nicht heilbare formelle Mängel aufweist, die zu seiner Nichtigkeit führen.

Dieser Auffassung hat sich die Stadt Eberswalde angeschlossen. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 21.09.1998 ein Satzungs aufhebungsverfahren zum BPL Nr. 403 eingeleitet.

Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“

Um die begonnene Entwicklung und weitere Neuansiedlung von Firmen innerhalb dieses gut erschlossenen Gewerbegebietes fortsetzen zu können, wurde von der StVV am 21.09.1998 beschlossen, ein neues BPL-Verfahren, BPL Nr. 400- „Technologie- und Gewerbepark“ einzuleiten.

Zur Fortsetzung bzw. Absicherung der städtebaulichen Ordnung wurden Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 403 vom Grundsatz her übernommen.

Die Neuaufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“** wurde am **02.10.2000 rechtswirksam.**

Bebauungsplan Nr. 400

„Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung

Im Zuge der schrittweisen Vermarktung der Gewerbegrundstücke hat sich erstmalig innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes gezeigt, dass größere zusammenhängende Industrieflächen nachgefragt werden, die den ansiedlungswilligen Betrieben flexible Möglichkeiten zur Erweiterung bieten. Diese Nachfrage war Anlass für die Durchführung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“. Es wurde ein vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Die Grünflächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Industriegebietes festgesetzt waren und dieses zerschnitten, wurden in dem Änderungsverfahren überplant, um zu erreichen, dass große zusammenhängende Bauflächen entstehen.

Die eigenständige Satzungs ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung löste mit der Rechtswirksamkeit am 06.05.2002 den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ ab. *)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400

„Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung

Um weitere größere zusammenhängende Gewerbeflächen entstehen zu lassen, ist ein erneutes Änderungsverfahren über Teilflächen des östlichen Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung notwendig geworden. Die 1. Änderung des *Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung* ist mit Bekanntmachung am 31.01.2007 förmlich eingeleitet worden. Mit der Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark- 1. Änderung sollte eine Optimierung der baulichen Ausnutzung der Industriegebietsflächen unter Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen Erschließung und damit Verzicht auf Neuerschließung erzielt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung ist am 02.07.2007 rechtswirksam geworden.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400

„Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung

Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand dieses Verfahrens. Mit der Änderung von Straßenverkehrsflächen zu Gewerbeflächen und der Verlegung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ gibt keine städtebaulichen Gründe an für diese Festsetzung an dieser Stelle. Vielmehr wurden zur Kompensation des Eingriffes und zur Erschließung ohne städtebauliche Begründung Festsetzungen getroffen. Sie hätten durchaus auch anders fallen können, hätte der Planer zum damaligen Zeitpunkt gewusst, wie die Grundstücksnachfrage sich entwickelt.

Es kann ein einfaches Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a besteht nicht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2.3 Übersichtskarte

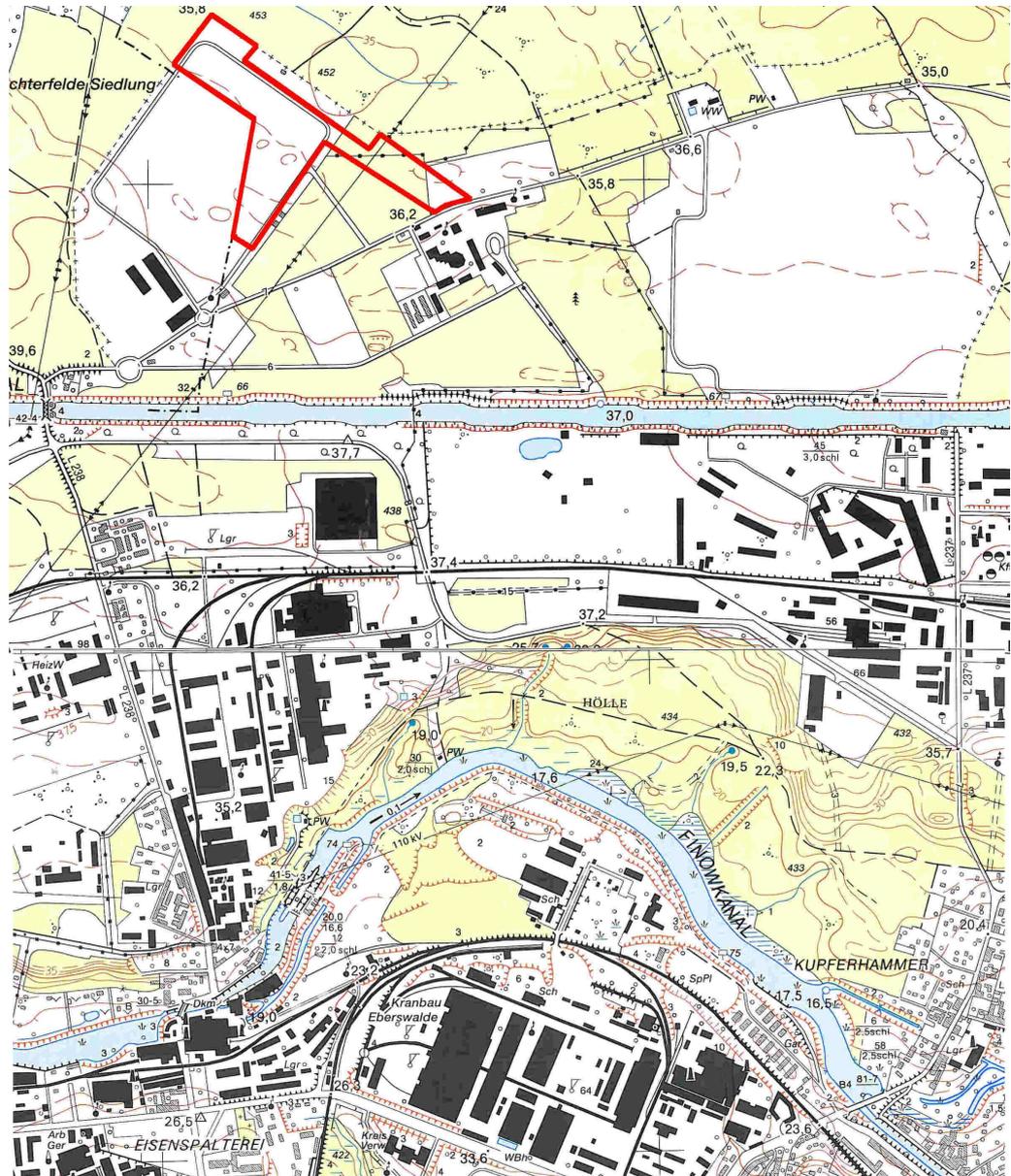


Abbildung 1: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes (Auszug Topografische Karte- unmaßstäblich)

2.4 Abgrenzung und Beschreibung

2.4.1 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden:** Waldfläche und Gewerbegebiet als Bestandteil des BPL Nr. 400
- Westen:** Waldfläche außerhalb des BPL Nr. 400
- Süden:** Gewerbeflächen außerhalb und Flächen der Gewerbegebiete innerhalb des BPL Nr. 400
- Osten:** Gewerbegebiet und „Carl-von-Linde-Straße“ als Bestandteil des BPL Nr. 400

Insgesamt wird eine Fläche von **7,24 ha** überplant.



Abbildung 2: Ernst-Abbe-Straße



Abbildung 3: Philipp-Reis-Straße



Abbildung 4: Blick von der Ernst-Abbe-Straße zur Carl-von-Linde-Straße

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung: Eberswalde

Flur: 4

Flurstücke:

2/10; 345 tlw.; 174; 173; 245 tlw.; 377 tlw.; 346 tlw.; 347 tlw.; 348 tlw.

2.4.2 Beschreibung

Der BPL Nr. 400 „Technologie und Gewerbepark“, 1. Änderung liegt nördlich der Stadt Eberswalde und nördlich des Oder-Havel-Kanals und wird weiträumig von Waldflächen umgeben. Die Flächen sind im Gebiet der 2. Planänderung ungenutzt bzw. noch mit Wald bestanden.

Das Plangebiet ist durch unmittelbare Lage an den öffentlichen Straßen „Carl-von-Linde-Straße“ und „Ernst-Abbe-Straße“ äußerlich erschlossen.

Die Bauflächen waren und sind weiterhin durch den Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“, 1. Änderung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die Grundflächenzahl mit 0,8 verbindlich bestimmt.

Zur Schaffung großer zusammenhängender Flächen ist eine Planänderung erforderlich. Im Planänderungsverfahren werden die Straßenverkehrsflächen, die planerisch zukünftig keine Erschließungsfunktion mehr haben, als Gewerbegebietsflächen überplant. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird aus der zentralen Lage mitten im Gewerbegebiet in den Randbereich

verlagert und an ein vorhandenes Waldgebiet angeschlossen. Die Fläche für die Energieleitungstrasse 220 kV bleibt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der 2. Änderung erhalten.

2.5 Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den zuvor beschriebenen Grundstücken unter Einbeziehung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange abzusichern.

Das Interesse an großen zusammenhängenden Flächen im Technologie- und Gewerbepark ist nach wie vor ungebrochen. Vor allem erneuerbare Energieerzeuger fragen immer wieder Grundstücke nach. Der gesamte Technologie- und Gewerbepark (TGE) ist von den Gemeinden Schorfheide und Eberswalde mit jeweils einem Bebauungsplan entsprechend der Gemarkungsgröße überplant. Zur Schaffung einer großen zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche sind beide Bebauungspläne von den jeweiligen Planungshoheitsträgern zu ändern. Die aktuelle Anfrage des Solarparks bezieht sich auf eine 12 ha große Fläche. Davon entfallen 7,25 ha auf das Eberswalder Planungsgebiet und ca. 5 ha auf das Schorfheider Planungsgebiet. Die Stadt Eberswalde will sich ausdrücklich der Erneuerbaren Energietechnologien nicht verschließen. Es soll aber hier im Änderungsverfahren bei der allgemeinen Gewerbegebietsfestsetzung bleiben, um flexibel Gewerbebetrieben aller Art offen zu stehen. Beispielsweise eine Fotovoltaikanlage ist nach Auffassung der Gemeinde von der ursprünglichen planerischen Abwägung gedeckt, denn planerisches Wollen war es vor allem Unternehmen anzusiedeln, die hohe Ansprüche an ihre Produktionsumgebung stellen und von denen keine Beeinträchtigungen benachbarter Unternehmen ausgehen (sog. Weißes Gewerbe). Gleichfalls sollen damit negative Auswirkungen auf das nächstgelegene Wohngebiet Lichterfeldes und der angrenzenden Waldbestände vermieden werden.

Das Planungsziel große zusammenhängende Gewerbegebietsflächen zu schaffen, ist Ausdruck des Ansiedlungswillens der Gemeinde auch von Unternehmen bzw. gewerblichen Anlagen mit höherem Flächenbedarf im Gewerbegebiet des TGE.

Eine Sondergebietsfestsetzung zum Zwecke der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird ein Teil der nicht mehr zu öffentlichen Erschließungszwecken benötigten Straßenverkehrsfläche als Gewerbegebiet überplant. Die Grünflächen bleiben in ihrer Größe erhalten und werden teilweise erweitert. Sie werden an den Rand des Gewerbegebietes verlagert um optimale Bauflächenzuschnitte zu erhalten.

In der **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** vom 22.10.2009 erklärt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die angezeigte

Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

„Die Stadt Eberswalde erfüllt gemäß Ziel 2.9 LEP B-B im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums.

In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung (hier: Wirtschaftsfunktionen) konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).

Nach Grundsatz 6.9 LEP B-B soll die Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger als wichtiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert werden. Nutzungskonflikte sollen hierbei minimiert werden.“

2.6 Planinhalt und Festsetzungen

2.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung gelten uneingeschränkt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung fort.

2.6.1.1 Art der baulichen Nutzung

GEWERBEGEBIET

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird durch das Änderungsverfahren nicht berührt, es gelten die Vorschriften des § 8 BauNVO für das festgesetzte Gewerbegebiet weiter.

Im **Gewerbegebiet** ist die Unterbringung von Photovoltaik-Modulen sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen erwünscht und zulässig.

Mit der Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen wird dem Planungsansatz aus dem BPL Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ vom 02. 10. 2000 „so genannte weiße Gewerbebetriebe“ anzusiedeln, entsprochen.

2.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In der 2. Änderung bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert zum *BPL 400 „Technologie und Gewerbepark“-1. Änderung*.

Der Bebauungsplan soll ein hohes Maß an baulicher Flexibilität gewähren und den sonstigen baulichen Erfordernissen beim Bau von gewerblichen Anlagen weiter Rechnung tragen. Eine Einschränkung ist nicht im Sinne der Änderung des Bebauungsplanes.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Festsetzung *im Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung*.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Zahl der Vollgeschosse III entspricht der Festsetzung *im Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung*.

- 2.6.1.3 Bauweise** In der 2. Änderung bleibt die „abweichende“ Bauweise unverändert zum *Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie und Gewerbepark“-1. Änderung*.
- 2.6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen ergeben sich größere Baugebietsflächen.
Die vorhandenen Baugrenzen des Bebauungsplanes *Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung* wurden aufgenommen und ergänzt, so dass größere Baufelder ausgewiesen werden konnten.
- 2.6.1.5 Verkehrsflächen** Von der Änderung des Bebauungsplanes *Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung* sind zwei Verkehrsflächen betroffen, welche im Bebauungsplan ausgewiesen, aber noch nicht umgesetzt sind.
Zum ersten handelt es sich um die Verkehrsfläche, welche die Carl-von-Linde-Straße und die Ernst-Abbe-Straße verband. Diese Verkehrsfläche ist auf Grund der Entwicklung im TGE nicht mehr notwendig, da die anliegenden Baugrundstücke über die o.g. Straßen ausreichend verkehrstechnisch erschlossen sind.
Die zweite Verkehrsfläche, über welche die Grundstücke zwischen der Ernst-Abbe-Straße und der Konrad-Zuse-Straße in der Tiefe erschlossen werden sollten, kann ebenfalls entfallen, da der gesamte Bereich zwischen den Straßen durch einen Investor überplant wird. Die Erschließung über die angrenzenden Verkehrsflächen ist ausreichend.
- 2.6.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** In der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen hinsichtlich der Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Wesentlichen unverändert zum *BPL 400 „Technologie und Gewerbepark“-1. Änderung*.
Durch die Änderung der Verkehrsflächen erfolgt eine Erweiterung der Fläche unter der Hochspannungsleitung- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Siehe auch Pkt.2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung.
- 2.6.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** In der 2. Änderung bleibt die ausgewiesene Trasse für die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unverändert zum *BPL 400 „Technologie und Gewerbepark“-1. Änderung*.
Die Grundstücke gelten versorgungstechnisch erschlossen. Der Anschluss an die einzelnen Medien ist gegeben.

2.6.2 Kennzeichnung Altlasten

In der 2. Änderung bleibt die Kennzeichnung der Altlasten unverändert zum BPL 400 „Technologie und Gewerbepark“-1. Änderung.

2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die beiden beabsichtigten Änderungen (Reduzierung der Straßenverkehrsfläche und Verlagerung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Integration in die Waldfläche) berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit diesen Änderungen nicht über das bisher schon bestehende Maß neu begründet (siehe § 13 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3e UVPg). Die festgesetzte Gewerbefläche innerhalb des Änderungsbereiches erhöht sich um ca. 2.500 qm in der Flächenbilanz. Die Straßenverkehrsfläche reduziert sich um ca. 4.700 qm.

Der Anteil an Grünflächen, ca. 3.900 qm bleibt erhalten und wird im gleichen Maße als Laubwaldfläche umgesetzt. Die zusätzliche Fläche von ca. 2.200 qm steht für weitere Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Waldumwandlung zur Verfügung. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Pflanzbindung wird verlagert und in die Waldfläche integriert. Zum Zweck des Biotopverbundes waren laut BPL Nr. 400 (Festsetzung A4.2.4.) je 200 qm ein Baum und zwei Sträucher (einheimische Arten) zu pflanzen. Diese Fläche wird an die nordwestliche Laubwaldfläche angegliedert und somit mit der 2. Änderung der Waldfläche zugeführt. Es gehen ca. 3.900 qm an Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlustig. Dafür entstehen ca. 6.100 qm an Laubwaldfläche. Insgesamt entstehen mit der 2. Änderung zusätzlich ca. 2.200 qm an Grünflächen in Form von Laubwald.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

- 2.8 Hinweise ohne Normcharakter** Zur Klarstellung der Rechtslage erfolgen auf der Planzeichnung Hinweise ohne Normcharakter.
- 2.8.1 Leitungen von Versorgungsträgern** Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Leitungen einschließlich Schutzstreifen der EWE Netz GmbH und der E.ON e.dis AG in den Bebauungsplan übernommen und dargestellt. Diese sind im Rahmen der konkreten Planungen zu berücksichtigen.
- 2.8.2 Denkmalschutz** Von der Planungsänderung sind keine **Baudenkmale** betroffen.
- Im Bereich des B-Plans sind bisher keine **Bodendenkmale** bekannt, jedoch aufgrund der topografischen Situation möglich. Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher anzuzeigen.
- Sollten während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzzeug, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim und dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Der Hinweis stellt die Rechtslage klar.
- 2.8.3 Artenschutz nach Bundesrecht_ Biotopschutz nach Landesrecht** Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 42 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (GVBl. I S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 896) wird hingewiesen.
- Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen.
- Hinsichtlich **artenschutzrechtlicher Belange** wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Umfeld des TGE Brutplätze von Greifvogelarten vorhanden sind.
- Der Hinweis stellt die Rechtslage klar.
- 2.8.4 Baumschutz** Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung.
- Einzelne stehende Bäume bzw. deren Schutz werden durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 gewährleistet.

2.8.5 Wasserwirtschaft

Mit dem bezeichneten Flächenausweis werden keine stationären Einrichtungen des Landesumweltamtes Brandenburg berührt.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 115 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (Gbl. Teil I, Nr. 22, Seite 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.2008 (GVBl. 2008 I, S. 62) verpflichtet, Messstellen zu dulden.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen die notwendige Errichtung und der Betrieb von Messanlagen im Sinne der Ausübung des Gewässerkundlichen Landesdienstes (Pegel, Abfluss-, Grundwasser- u.a. Messstellen) sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen nicht eingeschränkt werden darf.

Der Hinweis stellt die Rechtslage klar.

2.8.6 Kampfmittelbelastung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zum Ausdruck.

2.8.7 Bodenschutz

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ausdruck.

2.8.8 Versickerung

Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

Die Versickerung von Regenwasser ist – soweit möglich und unbedenklich – bereits durch das Landeswasserge-

setz vorgeschrieben. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

2.9 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **7,24 ha**.

FLÄCHENBILANZ		
	Rechtskräftiger BPL Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung Ca. ha	2. Änderungsverfahren zum BPL Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung Ca. ha
GE gesamt	5,12	5,37
davon: überbaubare Fläche	4,10	4,30
nicht überbaubare Fläche	1,02	1,07
Wald	0	0,61
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Energieleitungstrasse)	0,45	0,45
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Energieleitungstrasse)	0,39	
Öffentliche Verkehrsfläche	1,28	0,81
Gesamtfläche	7,24 ha	7,24 ha

2.10 Auswirkungen

Eine Bodenordnung ist durch dieses Änderungsverfahren nicht erforderlich. Es werden keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte lassen eine Bebaubarkeit und wirtschaftliche Ausnutzung zu.

Die planungsrechtlichen Änderungen bewirken für die Kommune auf Grund der Verringerung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Reduktion der Erschließungs- und Unterhaltungspflicht für öffentliche Straßen.

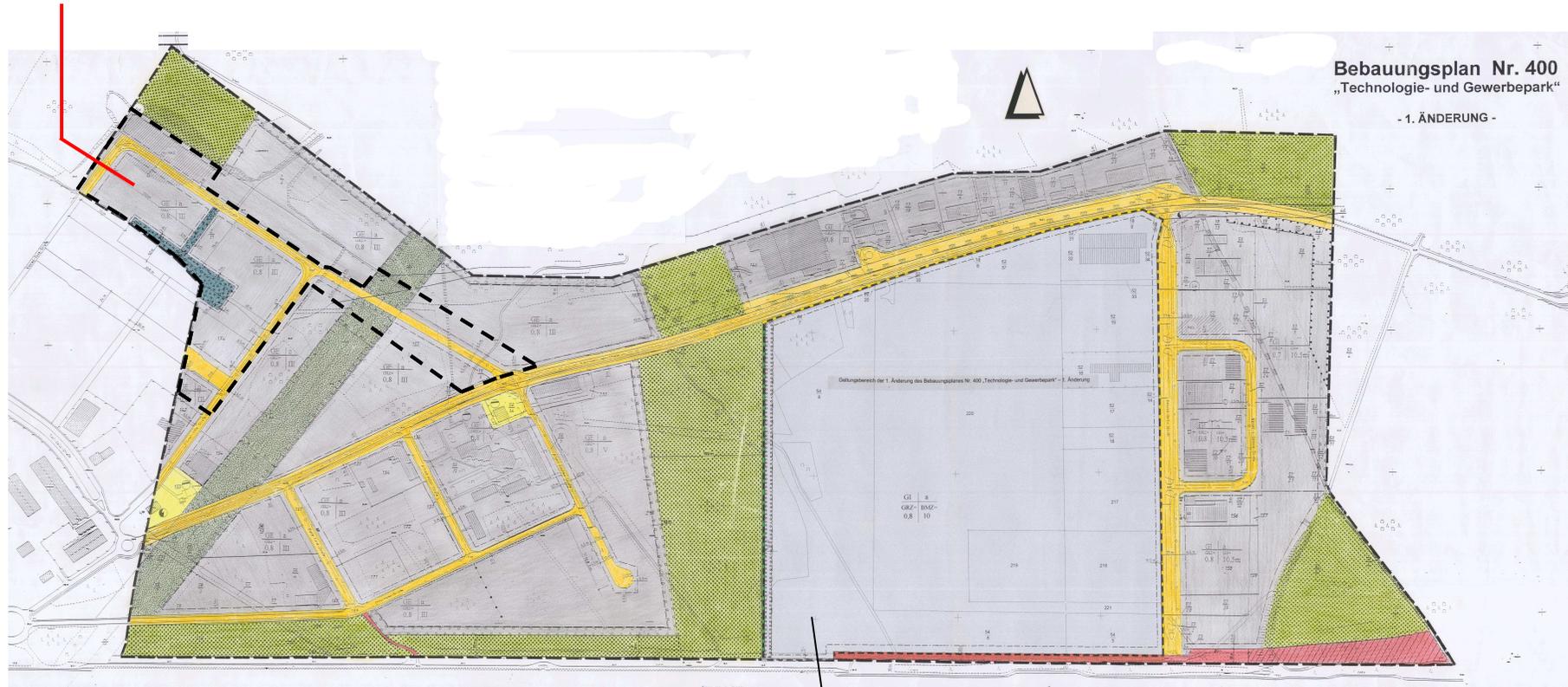
2.11 Anlage: Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“- 1. Änderung

2. Änderung Stand Entwurf

Darstellung des Änderungsbereiches (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung)

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und
Gewerbepark – 1. Änderung“

2. Änderung

Stand: Entwurf

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ – 1. Änderung