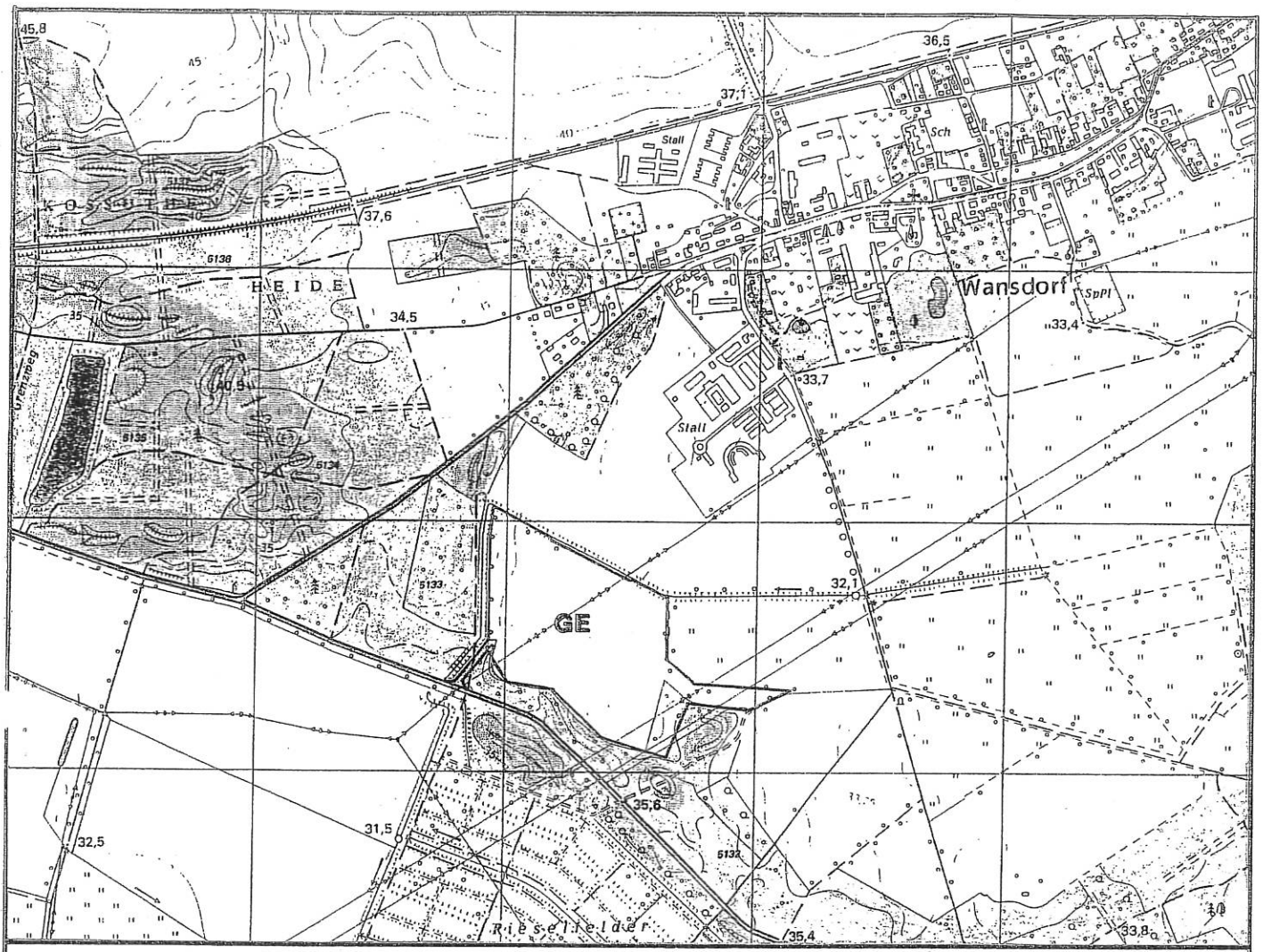


WANSDORF ROSENGARTEN

GEMEINDE WANSDORF
GEWERBEGEBIET "ROSENGARTEN"

BEBAUUNGSPLAN **STAND: 04. 1993**

VERFASSER: DIPL.- ING. B. WENDEL , FREIER ARCHITEKT • STADTPLANER
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO B. WENDEL • PARTNER
ROBERT-KOCH-STRASSE 3 , 1590 POTSDAM TEL./FAX:77096

TRÄGER : GEMEINDE WANSDORF IM AMT SCHÖNWALDE/GLIEN
KOMMUNALER HAUPTGESELLSCHAFTER DER ROSENGARTEN

GESELLSCHAFT ZUR ERSCHLIESSUNG UND ENTWICKLUNG
DES WANSDORFER GEWERBEGEBIETES mbH

AUSFERTIGUNG -NR. 6

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO Dipl.-Ing. Architekt B. Wendel + Partner
1590 Potsdam, Robert-Koch-Str. 3 Tel./Fax: 77 096

B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB

Vorhaben : Gewerbegebiet "Rosengarten" mit einer Gesamtfläche von 13,5 ha
Planungsträger : Gemeinde Wansdorf im Amt Schönwalde/Glien
Planbereich : Gemarkung Wansdorf - Flur 6, Flurstücke 9; 10; 11 und teilweise 8
- Flur 2, teilweise Flurstücke 8; 9 und 10/3

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

		Seite
0.	Ü b e r s i c h t s k a r t e n	
	Abb.1 zur Siedlungsstruktur	03
	Abb.2 zu Schutzgebieten für Natur und Landschaft	04
1.	P l a n u n g s g e g e n s t a n d	
1.1	Planungsanlaß, Ziel und Zweck der Planung	05
1.2	Erforderlichkeit der Planung	05
1.3	Planerische Ausgangssituation	05 - 06
1.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches	06
1.5	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	06
1.6	Erschließung	06 - 08
2.	P l a n u n g s i n h a l t e	
2.1	Planungsvorlauf	08
2.2	Planungsziele	08
2.3	Wesentlicher Planinhalt und Begründung von Festsetzungen	08 - 11
2.4	Zusammenfassung von Ergebnissen aus öffentlicher Auslegung und der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)	11 - 12
3.	A u s w i r k u n g e n d e s B - P l a n e s	
3.1	Soziale Auswirkungen	12
3.2	Sicherung der Planung	12
3.3	Bodenordnung	12

3.4 Verkehrliche Auswirkungen 12 - 13

3.5 Umweltverträglichkeit 13 - 14

3.6 Denkmalschutz 14

4. V e r f a h r e n 15

A n l a g e n

Übersicht zur Abwägung nach § 1 (6) BauGB ... Seite 01 - 19

Planzeichnung zum Bebauungsplan - Stand: 04.1993 1 Blatt

A n h a n g

Planzeichnungen zum Grünordnungsplan 2 Blatt
Planverfasser: Frau Dipl.-Ing. Jahn, PGL GmbH Berlin

Land Brandenburg

Zentralörtliche Gliederung

- Ober- und Mittelzentren -

Anlage 1
gemäß § 4, Nr. 1 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm

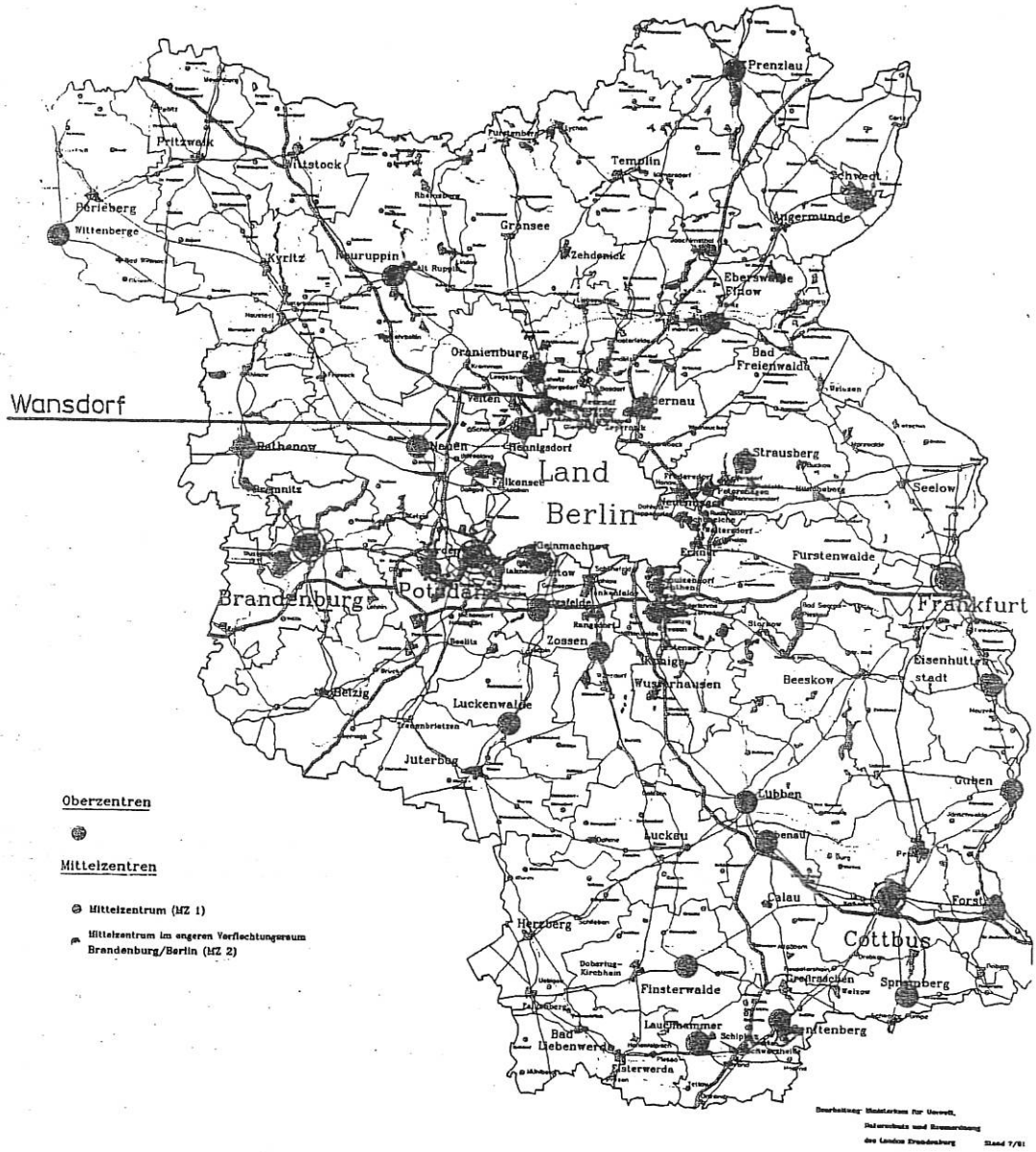


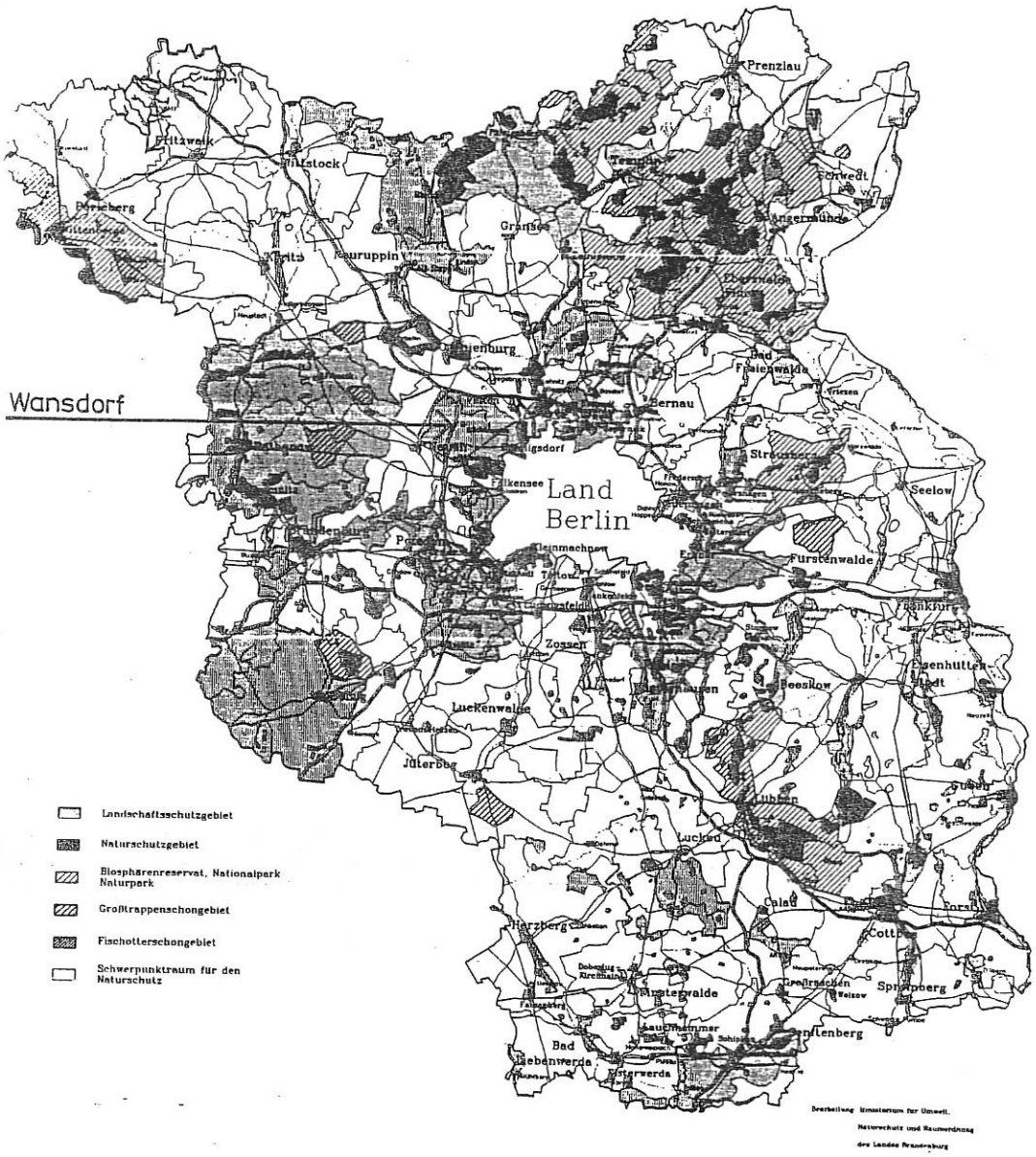
Abb. 1
Übersichtskarte zur Siedlungsstruktur nach § 4 Nr. 1 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm

Land Brandenburg

Bereiche für den Schutz der Landschaft und der Natur

Anlage 2

gemäß § 4 Nr. 9 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm



Bearbeitung: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg

Abb. 2

Übersichtskarte zu Schutzgebieten für Natur und Landschaft nach § 4 Nr. 9 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm

1. P l a n u n g s g e g e n s t a n d

1.1 Planungsanlaß, Ziel und Zweck der Planung

Nach § 1 (3) und § 2 (1) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dies auch ortsüblich bekanntzumachen. Diesem Gebot entsprechend hat die Gemeindevertretung am 28.07.1992 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (verbindlichen Bauleitplanes) für das, im genehmigten Flächennutzungsplan auf stillgelegter Ackerfläche mit geringer Bodenwertzahl im Außenbereich der Gemeinde Wansdorf ausgewiesene, Gewerbegebiet "Rosengarten" beschlossen und bekannt gemacht.
Anlaß zur Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes mit G r ü n o r d n u n g s p l a n ist somit die Erschließung des Gebietes für eine Bebauung zur Gewerbeansiedlung.
Ziel und Zweck der Planung sind i.S. § 1 (1), (4) und (5) BauGB:
1. Die Schaffung von Flächen für die Ansiedlung von nicht erheblich störendem Gewerbe, Büros und Dienstleistungen.
2. Die Herstellung der Verkehrsanbindung und Sicherung der inneren Erschließung.
3. Die effektive Verwendung und Neugliederung der bisher als Acker genutzten Fläche.
4. Die Gewährleistung einer harmonischen Einbindung im Landschaftsraum mittels Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Eingriffen in die Natur.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Bereitstellung von Bauland auf bisher unbebauten Flächen setzt regelmäßig die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. des § 30 (1) BauGB und ggf. die Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB voraus.
Desweiteren wird mit dem Bescheid des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) vom 02.12.1992 zur Entlassung der Flurstücke 8 bis 11 der Flur 6 der Gemarkung Wansdorf aus dem einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Krämer-Brieselang" darauf verwiesen, daß neben den Voraussetzungen des § 30 BauGB die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen der §§ 12 bis 15 BbgNatSchG in vollem Umfang auch in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren anzuwenden sind.
Diesem Umstand und der Tatsache Rechnung tragend, daß mit der geplanten Bebauung ein erheblicher Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 10 BbgNatSchG verbunden ist, war die Bebauungsplanung durch die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zu begleiten, der auch das Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan, im Zusammenhang mit wie vor begründeten und gem. § 8 (2) BNatSchG ebenso erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einbezieht.
Außerdem galt es auch den verbindlichen Bauleitplan für das im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltene Gewerbegebiet, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung i.S. des § 1 (4) BauGB weiter anzupassen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden landesplanerische Zielstellungen für die Gemeinde Wansdorf durch die oberste

Landesplanungsbehörde im Sinne der maßgeblichen Bestimmungen des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm definiert und der Gemeinde als Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 27.05.1991 und vom 23.07.1991 mitgeteilt, daß zum damaligen Arbeitsstand Bedenken zu im Entwurf dargestellten Planungen und Flächenentwicklungen bestehen.
Jedoch konnte unter der Vorausetzung, daß auch eine Abwägung konkurrierender Interessen erfolgt ist, eine am 05.11.1991 vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigte Planfassung des Flächennutzungsplanes festgestellt werden.
Entsprechend Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist somit der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wansdorf für das darin ausgewiesene Gewerbegebiet zu entwickeln.
Weitere Voraussetzungen für die Bebauungsplanung wurden mit dem als landesplanerische Zustimmung i.S. des § 1 (4) BauGB zu wertenden Schreiben des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Herrn Matthias Platzeck vom 29.10.1992 und der mit Bescheid des MUNR vom 02.12.1992 erfolgten Entlassung betroffener Flächen aus dem LSG geschaffen. Wobei u.a. in bezug auf gewerbliche Bauflächen ausdrücklich darauf verwiesen wird, daß die weitere Koordinierung der Planungen und Vorhaben unerläßlich ist, um eine ausgewogene Entwicklung im Raum Wansdorf zu gewährleisten.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt, in Fortführung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.1992, gem. dem im Maßstab 1:1000 als Bestandskarte zum B-Plan nach amtlichen Unterlagen und eigenen Messungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Herrn Dipl.-Ing. H. Bartels mit Datum vom 15.04.1993 endgültig gefertigten Lageplan, die Flurstücke 9 bis 11 und ein Teilstück aus 8 (bis zum Grabenfuß) der Flur 6 sowie Teilstücke südlich des Grabens aus 8, des Forstweges aus 9 und des Randstreifens der L IO von 10/3 der Flur 2 der Gemarkung Wansdorf mit einer Gesamtfläche von 13,5 ha. Die genaue Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung Stand: 04.1993 zu entnehmen.

1.5 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das von Acker, Weideland und Forstwald umgebene, 300 m süd-westlich der Dorflage Wansdorf (mit ca. 500 Einwohnern) an der L IO 07 (Schönwalde-Pausin) gelegene, 13,5 ha große P l a n g e b i e t, befindet sich, ca. 10 km von der Stadtgrenze Berlins entfernt, innerhalb des Berliner Autobahnringes. In dieser Lage sind sowohl Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe, als auch Erfordernisse zum Schutz der für die Region bedeutenden natürlichen Freiräume und Kulturlandschaft begründet.
Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist auf den Wansdorfer Rieselfeldern die Errichtung einer Großkläranlage beabsichtigt.

1.6 Erschließung

Die V e r k e h r s e r s c h l i e ß u n g erfolgt unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nach dem, z.T. in vorlaufender Planung bearbeiteten Erschließungsprojekt, durch einen

inneren Erschließungsring im Anschluß an die angrenzende L IO 07. Zur Planung der Anbindung wurden notwendige Abstimmungen mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam, sowohl im Rahmen der Beteiligung von TÖB bei der B-Planung, als auch im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung für die Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Gewerbegebietes geführt. Dementsprechend sind Möglichkeiten zur bedarfsweisen Einrichtung einer Bus-Haltestelle bzw. einer zusätzlichen Fahrspur für den Abbiegerverkehr an der L IO 07 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB unter I.10.1 mit ihren Straßenbegrenzungslinien als Planzeichen festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit in Verlängerung eines am B-Plangebiet angrenzenden Feldweges gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB mit entsprechendem Planzeichen unter I.11.1 sollen Optionen für künftige Entwicklungen gesichert werden.

Die W a s s e r v e r s o r g u n g des Gebietes soll über die an der L IO 07 noch zu verlegende Hauptleitung des Trink- und Abwasserverbandes Glien bis zum voraussichtlichen Inbetriebnahmetermin im Herbst 1993 und einen im Straßenraum liegenden Erschließungsring erfolgen.
Die S c h m u t z w a s s e r e n t s o r g u n g ist ebenfalls von einem im Straßenraum liegenden inneren Erschließungsring des Gebietes über eine zu den Rieselfeldern bzw. dem späteren Standort der Großkläranlage führende Hauptleitung des Trink- und Abwasserverbandes vorgesehen.
Die R e g e n w a s s e r a b l e i t u n g kann über angrenzende Gräben bzw. Untergrundversickerung am Standort erfolgen.
Die Belange der Trinkwasserschutzgebiete für die Wasserwerke Pausin und Wansdorf wurden entsprechend vorliegenden Stellungnahmen im Bebauungsplan und bei der Planung der wasserwirtschaftlichen Erschließung berücksichtigt. Diesem Anliegen soll auch die Festsetzung einer Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr.12 und 14 BauGB mit einem auch als Feuerlöschteich zu nutzenden Regenwasserrückhaltebecken (einschl. vorgelagertem Schlammfang und Leichtflüssigkeitsabscheider in dieser Fläche) mit Planzeichen unter I.9.2 dienen. Soweit Regenwasserhauptleitungen zu den Gräben über private Baugrundstücke zu führen sind, wurden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Versorgungsbetrieb mit entsprechendem Planzeichen unter I.11.2 festgesetzt.

Zur E l e k t r o e n e r g i e v e r s o r g u n g ist, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (MEVAG), sowohl die Erweiterung einer im Planungsgebiet gelegenen, als auch die Errichtung weiterer Trafostationen erforderlich und mit dem Abbau der das Gebiet querenden 15 KV-Freileitung die Erdverlegung eines 20 KV-Kabels im inneren Erschließungsring des Gebietes vorgesehen. Die Festsetzung der Flächen für neu zu errichtende Trafostationen ist nach § 9 (1) Nr.12 BauGB mit Planzeichen unter I.9.1 erfolgt. Für davor auf privaten Baugrundstücken liegenden Flächen wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB für den Versorgungsbetrieb mit entsprechendem Planzeichen unter I.11.2 festgesetzt.
Durch Festsetzung und Übernahme nach § 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB mit Planzeichen und Text unter I.12.1, sind Belange der das Gebiet z.T. überspannenden 110 KV- und 220 KV-Leitungen in ihren Wirkungen für die Bebauung gem. vorliegenden Stellungnahmen zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem im eingetragenen Freileitungsbereich geltende Abstandsforderungen nach VBG 4, DIN VDE 0105 und 0210.

Die F e r n m e l d e v e r s o r g u n g kann, bis zu dem z.Z. noch nicht zu bestimmenden Zeitpunkt für die Erweiterung der OVST Pausin, im Rahmen einer mit der TELEKOM abgestimmten Erstversorgung bzw. über Funktelefon erfolgen.

2. P l a n u n g s i n h a l t e

2.1 Planungsvorlauf

Im Planungsvorlauf wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke der Flur 2 durch die "Rosengarten" GmbH - Gesellschaft zur Entwicklung des Wansdorfer Gewerbegebietes übernommen, deren Kommunaler Hauptgesellschafter die Gemeinde ist.
Die im Planungsvorlauf (bis zur Leistungsphase 4) erarbeiteten Lösungen der Verkehrserschließung wurden in abgestimmter Fassung bereits in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.
Eine Korrespondens zum G r ü n o r d n u g s p l a n wurde ebenfalls laufend hergestellt.

2.2 Planungsziele

In einer notwendigen städtebaulichen Qualität, die Maßstäblichkeit im Verhältnis zur benachbarten ländlichen Siedlung und Harmonie zur umgebenden Landschaft beinhalten soll, ist mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, sorgfältige Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum sowie ein hohes Maß der Umweltverträglichkeit bei größtmöglicher Intensität der baulichen Nutzung durchzusetzen.
Nur so wird im besonderen auch eine Übereinstimmung mit Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 2 Abs.1 des Raumordnungsgesetzes sowie den Abschn. II und III des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg, im Sinne der für das Gebiet geltenden übergeordneten Entwicklungsziele zu erreichen sein.

Eine vordringliche kommunalpolitische Zielstellung ist, angesichts wachsender Arbeitslosenzahl in der Gemeinde, die Neuschaffung von Arbeitsplätzen durch Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe.

2.3 Wesentlicher Planinhalt und Begründung von Festsetzungen

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung des zu beplanenden Gebietes unter I.1.1 als G e w e r b e g e b i e t gem. § 8 BauNVO, das - entsprechend dem im Pkt. 2.2 begründeten Planungsziel - nach Art und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen so zu gliedern ist, daß keine Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität und der Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes eintreten kann (§§ 1 Abs.4 Ziff.2 und 15 BauNVO i.V. § 12 Abs.2 BauO).

Aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden unter I.1.2 bis I.1.4 nach § 1 (5) und (8) BauNVO allgemein zulässige Lagerplätze an den Straßenfronten bzw. aus standörtlichen und wirtschaftlichen Gründen nach § 1 (6) und (9) BauNVO, ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten oder auch einzelne Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die nicht einem Betrieb zu- und untergeordnet sind, ebenso größere Anlagen für sportliche Zwecke, Großmärkte mit mehr als 1.200 qm Ge-

schoßfläche und Anlagen, die als erheblich störend einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen würden. Ebenfalls auszuschließen ist die Errichtung von Anlagen mit Feuerstätten in einem Abstand von < 100 m zum Wald o h n e Genehmigung der unteren Forstbehörde nach § 26 LWaldG.

Anregungen von TÖB folgend, erfolgt durch Planzeichen unter I.1.5 nach § 9 (1) Nr.10 BauGB i.V. §§ 1 (8) und 16 (5) BauNVO die Festsetzung zur Abgrenzung von Flächen, die für eine Bebauung nicht zugelassen sind und ihre Nutzung als Wald gem. § 9 (1) Nr.18b BauGB.

Der landschaftlichen und städtebaulichen Situation Rechnung tragend, sind unter I.2. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO, unter I.3. nach § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO die Festsetzung einer o f f e n e n Bauweise mit < 50 - 70 m Baukörperlänge allgemein zulässiger Hausformen mit Abstandsflächen vor Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen von 0,25 H > 3,0 m gem. § 6 BauO sowie unter I.4 , mit dem Planzeichen für Baugrenzen und dabei i.V mit § 31 (2) BauGB grundsätzlich zulässigen Befreiungen, Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen i.V. mit § 23 BauNVO ebenso, wie unter I.5 zur Stellung bzw. gem. § 9 (2) BauGB zur Höhenlage von Gebäuden unter I.6 getroffen worden.
Befreiungen im Sinne des § 31 (2) BauGB sollen dazu im Zusammenhang mit maßgeblichen Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 BauO), Feuerwehrzufahrten (§ 5 BauO) bzw. bei Anlagen besonderer Art oder Nutzung (§§ 52 und 53 BauO) zulässig sein.
Maßgebend für die Einordnung von Gebäuden auf dem Baugrundstück sind somit vor allem die festgesetzten Baugrenzen (§ 23 BauNVO) und die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO). Bei der festgesetzten "offenen Bauweise" dürfte auch ein Produktionsgebäude eine Länge von 50 m grundsätzlich n i c h t überschreiten. Da im Einzellfall der technische Produktionsablauf aus funktionellen und organisatorischen Gründen die Errichtung von langgestreckten, eingeschossigen Hallen erforderlich machen könnte, wird mit o.g. Festsetzung im Bebauungsplan eine Abweichung bis 70 m zugelassen, wie sie nach § 22 (4) BauNVO auch möglich ist. Diese Regelung wird wegen der aus klimatologischen Gründen erforderlichen Durchlüftung des Gebietes und der zu verhindernden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Festsetzung einer "geschlossenen Bauweise" vorgezogen, weil sie Gebäude in unbegrenzter Länge und damit Querriegelbildungen zulassen würde.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind für die konkrete Lage des Gebäudes die Vorschriften der BauO über Abstandsflächen (§ 6), Feuerwehrzufahrten (§ 5) und den Nachweis der Stellplätze (§ 49) - soweit nicht außerhalb davon liegend - maßgebend.
Maßgebend für die horizontale und vertikale Ausdehnung der Gebäude auf dem Baugrundstück sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach den §§ 16 ff BauNVO zur GRZ/GFZ/BMZ/Z/FH und TH sein. Um wegen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, bei Wahrung städtebaulicher Qualitäten, eine gebotene Flexibilität zu gewähren, wurden die Festsetzungen zur BMZ und Gebäudehöhe neben denen zur Grund- und Geschoßflächenzahl bzw. zulässigen Geschoßzahl getroffen. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist zu berücksichtigen, daß Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen anzurechnen sind, die GRZ jedoch durch diese Anlagen um 50 % - höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze von 0,8 - überschritten werden darf.

Produktionsgebäude zählen zu den Gewerbebauten, die bauliche Anlagen b e s o n d e r e r A r t u n d N u t z u n g darstellen. An sie sind im Einzelfall über die allgemeinen Vorschriften der Bauordnung hinausgehende Anforderungen des Brandschutzes, der Schalldämmung und der Verkehrssicherheit zu stellen (§ 52 (1) BauO; Nr.52 VVBauO).
Wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung, der aus betrieblichen Gründen erforderlichen größeren Brandabschnitte (über 1600 m^2) und der Produktionstechnik bilden sie besondere Gefahrenquellen, denen mit den allgemeinen Vorschriften der Bauordnung nicht ausreichend begegnet werden kann.
Die besonderen Anforderungn können sich insbesondere erstrecken auf
- Abstände von Nachbargrenzen und von anderen baulichen Anlagen, um einer Brandausbreitung entegegenzuwirken;
- Anordnung der Produktionsgebäude auf dem Grundstück, um eine ungehinderte Zufahrt durch Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen;
- besondere Brandschutzeinrichtungen und -vorkehrungen, wie Brandwarn-, Brandmelde-, Feuerlösch-, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, trockene und nasse Steigleitungen und die Bereitstellung von über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermengen (Objektschutz);
- Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, den Wärme- und Schallschutz wesentlichen Bauteile (Brandabschnitte, Rettungswege, Schallschutzwände und -fenster);
- Größe der freizuhaltenden Flächen der Baugrundstücke aus Gründen des Emissionsschutzes (Puffer zur nächstliegenden Wohnbebauung).

Die besonderen Anforderungen an den Brandschutz ergeben sich aus der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Anhang 2.1 zu Nr. 52.11 VVBauO) und aus der DIN 18230 Teil 1 (Ausgabe September 1987).

Einer ökologisch orientierten Bebauung können die Festsetzungen unter I.7. zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr.4BauGB i.V. §§ 12 und 23 (5) BauNVO und insbesondere zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft unter I.14. gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB i.V. mit § 8 (2) BNatSchG sowie zu Pflanzgeboten und -bindungen gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB unter I.15. dienen.

Festsetzungen zur A b f a l l e n t s o r g u n g wurden gem. § 9 (1) Nr.14 BauGB unter Hinweis auf VDI-Richtlinien und Bestimmungen des Abfallgesetzes unter I.9.3 getroffen.

Der Gewährleistung einer gesunden Arbeitsumwelt, der Vermeidung unnötiger Belastungen für den Menschen und die Natur, sind dem Stand der Technik entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 23 und 24 zum U m w e l t s c h u t z unter I.13. gewidmet. Die Anforderungen entsprechen den Bestimmungen des BImSchG, den TA Luft und Lärm bzw. VDI 2058. Maßgebend ist hierbei regelmäßig, daß die betreffenden Anlagen im Hinblick auf ihren Emissionsgrad bei ihrer Errichtung dem a k t u e l l e n Stand der Technik entsprechen müssen.

Unter II. erfolgen mit dem B-Plan bauordnungsrechtliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften zur G e s t a l t u n g gem. § 83 BauO, die der Wirkung des Gebietes als Ensembles von durchaus verschiedenartigen Gewerbebauten in einer landschaftsbezogenen Gestaltungsqualität dienen sollen.

Unter III. werden Regelungen für den Denkmalschutz (§ 15 DSchG) im Bereich gekennzeichneter Flächen, in denen geschützte Bodendenkmale vermutet werden sowie Maßnahmen in Trinkwasserschutzgebieten für das insgesamt in der TWSZ III liegende Baugebiet gem. § 9 (6) BauGB durch den B-Plan entsprechend vorliegenden Stellungnahmen der TÖB nachrichtlich übernommen.

2.4 Zusammenfassung von Ergebnissen aus öffentlicher Auslegung und der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen zweimaliger Auslegung wurden k e i n e Anregungen oder Bedenken von Bürgern vorgebracht.

Zu den Ergebnissen der Beteiligung von TÖB, deren Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB einzuholen war, kann folgende generelle Wertung gegeben werden:

- Von 27 TÖB, deren Stellungnahme mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Wansdorf vom 30.09.1992 erbeten wurde, haben 24 TÖB eine oder mehrere Stellungnahmen abgegeben, darunter hatten
  * 5 ihre Zustimmung o h n e Anregungen oder Bedenken erteilt
  * 13 ihre Zustimmung m i t Anregungen verbunden
    und
  * 4 Bedenken vorgebracht.
- Alle Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden bei der Erarbeitung der 2. Planfassung des Bebauungsplanes (Entwurf) und des Grünordnungsplanes beachtet.
- Anregungen und Hinweise zur Erschließung des Gewerbegebietes wurden durch die mit der Objektplanung für die Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung beauftragte AIG mbH Berlin berücksichtigt.
- Von 24 TÖB, deren Stellungnahme zu Änderungen/Ergänzungen in der 2. Planfassung (Entwurf) mit Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Wansdorf vom 11.02.1993 erbeten wurde, haben 8 TÖB erneut eine Stellungnahme abgegeben, darunter hatten
  * 2 ihre Zustimmung o h n e Anregungen oder Bedenken erteilt
  * 5 ihre Zustimmung m i t Anregungen verbunden
    und
  * 1 Bedenken vorgebracht, wodurch der Vollzug inzwischen getroffener Regelungen zur Bodenordnung (durch Flächenaustausch) angemahnt wurde, die dem B-Plan entsprechen.

- Insgesamt enthielten die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (im 1. und 2. Beteiligungszeitraum) > 50 Anregungen und Hinweise, die sämtlich in die Planung eingearbeitet wurden.
- Die ablehnende Position, die Feststellungen und Hinweise des Landesverbandes der anerkannten Naturschutzverbände Brandenburg, die der Stellungnahme der Ortsgruppe Falkensee des Bundes für Umwelt und Naturschutz entsprachen, waren Veranlassung für eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen, die zusätzlich im Grünordnungsplan untersucht und in den B-Plan übernommen wurden. Mit Schreiben vom 02.04.1993 hat der Landesverband der anerkannten Naturschutzverbände den überarbeiteten GO-Plan ohne Einwände anerkannt.
- Mit ihrer Stellungnahme vom 16.04.1993 hat die Abt. Naturschutz des Landesumweltamtes die Einarbeitung sämtlicher Forderungen zum GO-Plan festgestellt und die Untere Naturschutzbehörde im Landkreis Nauen am 23.04.1993 ihre Zustimmung auf der vorgelegten Planzeichnung des GOP im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes vermerkt.

Die Gemeindevertretung hat am 06.04.1993 die Anregungen und Bedenken nach § 1 (6)BauGB behandelt. Das Ergebnis ist in die Planung entsprechend dem Beschluß zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen oder Bedenken vom 06.04.1993 eingearbeitet worden und den betreffenden Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.

3. Auswirkungen des B-Planes

3.1 Soziale Auswirkungen

Mit der Errichtung von Arbeitsstätten entsprechend den im Bebauungsplan verankerten Planungszielen und -inhalten können im besonderen auch soziale Aspekte der Kommunalpolitik verwirklicht werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht erkennbar, daß sich die Umsetzung des Bebauungsplanes im Sinne des § 180 BauGB in dem nach Festsetzungen zu entwickelnden Gebiet nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände von in der Gemeinde wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken könnte.

3.2 Sicherung der Planung

Es sind bisher keine Bauanträge gestellt oder zu erwarten, die Zielen des Bebauungsplanes entgegengerichtet wären. Somit besteht kein Erfordernis, Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach § 14 BauGB (Veränderungssperre) bzw. § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) zu ergreifen.

3.3 Bodenordnung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist, ausgehend von vorhandener Bodenordnung, nur durch Zusammenführung oder Teilung von Grundstücken zu erreichen.
Dazu ist im Verfahrensweg die Notwendigkeit zur Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB zu prüfen. Notwendige Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind ggf. durch Baulasteintragung für die Allgemeinheit gem. § 80 (1) BauO an Stelle einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit zu sichern.
Der durch das Amt für Forstwirtschaft Borgsdorf-Untere Forstbehörde in einer erneuten Stellungnahme vom 03.03.1993 angemahnte Vollzug zur Herstellung einer neuen Bodenordnung für eine reguläre Zufahrt zum Gewerbegebiet, ist nach der B-Planzeichnung 04.1993, die auf amtlich auch zu bestätigender Bestandskarte vom 15.04.1993 (mit lt. Vermerk am 14.04.1993 geänderten Flurstücksgrenzen) ausgeführt wurde, nach der für den 30.04.1993 anberaumten Grenzverhandlung gegeben. Darüberhinaus wird der wesentliche Inhalt des B-Planes von diesem am 03.03.1993 noch bestehenden Bedenken nicht berührt.

3.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Planung ist nicht zu erwarten, daß die Verkehrsmenge in der nordöstlich gelegenen Dorflage erheblich zunehmen wird, da die Hauptverkehrsströme auf dem überregionalen Straßennetz (L IO 07) in süd-östlicher oder westlicher Richtung abfließen werden. Davon ausgehend, daß der Autobahnring über die Anschlußstellen Velten, Schwante oder Falkensee und das nächstgelegene Stadtgebiet Berlins (Spandau) über Schönwalde oder Falkensee zu erreichen ist, kann mit einer Aufteilung des Verkehrsstromes in verschiedenen Richtungen gerechnet werden.

Objektive Aussagen zum Verkehrsaufkommen sind erst bei Planungssicherheit zur Art der anzusiedelnden Betriebe möglich. Der in Stellungnahmen des Brandenburgischen Straßenbauamtes Potsdam vom 16.11.1992 und des Landkreises Nauen erstmals am 03.12.1992 gegebenen Anregung folgend, wurde von der AIG eine Hochrechnung zum Verkehrsaufkommen erstellt und dem v.g. Baulastträger mit Schreiben vom 28.01.1993 als Nachtrag zu eingereichten Unterlagen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes übergeben, wie sie in die B-Planung auch eingeflossen sind. Der Hochrechnung folgend ist mit insgesamt 537 Kfz/d zu rechnen, darunter sollen sich 92 Lkw, 5 Lastzüge und 440 Pkw befinden.

3.5 Umweltverträglichkeit

Die vorgesehene Bebauung in einer offenen Bauweise bietet eine Vielzahl von Räumen zur Grüngestaltung. In diesem Sinne ist auch zu erreichen, daß mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu Maßmahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung der Landschaft sowie zu Pflanzgeboten und -bindungen, das Ausmaß von Eingriffen in die Natur wesentlich beschränkt bzw. kompensiert werden kann.
Mit den umzusetzenden Maßnahmen zum Umweltschutz wird dem Anliegen einer umweltgerechten Planung ebenfalls entsprochen.
Demzufolge konnte das Amt für Immissionsschutz in seiner Stellungnahme vom 10.12.1992 feststellen:
Die Vielzahl der eingesetzten Immissionsschutzfestsetzungen, u.a.
- die Gliederung des Gewerbegebietes
- Festsetzung über Zulässigkeit bzw. Ausschluß der Art der baulichen Nutzung (insbesondere sind Betriebe und Anlagen, die eine Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen, nicht zulässig)
- Festsetzung von Pflanzgeboten und -bindungen
- Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe außer Heizöl EL und Festsetzung einer Abgasbegrenzung für NO-, CO- und SO-Werte sind zum Schutz des Wohnens vor Lärm und Erschütterungen sowie vor Luftverunreinigungen geeignet.

Seitens der Immissionsschutzbehörde bestehen somit keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.
Weiter heißt es:
Anhand der Einschätzung des Landesumweltamtes Brandenburg im Immissionskataster 1990 ist für Schwefeldioxid großräumig von einer Vorbelastung von bis zu 25 v.H. der nach TA Luft (Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 27.Februar 1986, GMBL S. 95) festgelegten Immissionswerte I W 1 und I W 2 zum Schutz vor Gesundheitsgefahren auszugehen.
Die Staubniederschlags-Immissionsvorbelastung erreicht bis zu 72 v.H. des Jahresmittelwertes I W 1 nach TA Luft (Angabe lt. Kataster 1991).
Über die großräumige Belastung mit weiteren Luftschadstoffen liegen gegnwärtig keine detaillierten und katastermäßig erfaßten Daten vor.
Zur Beurteilung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes ist zu prüfen, ob eine verträgliche Zuordnung von Gebieten mit störendem Charakter (Industrie- und Gewerbegebiete) und schutzbedürftigen Gebieten (Wohn- und Kuranlagen z.B.) gegeben ist.
Grundsätzlich gilt bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelt-

einwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
In der Gemeinde werden keine, dem Amt für Immissionsschutz angezeigten, nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen betrieben.
Für das Gewerbegebiet "Rosengarten" südwestlich von Wansdorf (Außenbereich) sind hinsichtlich der erwünschten anzusiedelnden Gewerbebetriebe Bemühungen zu erkennen, keine, die städtebauliche Qualität und Gestaltung beeinträchtigenden Nutzungen zuzulassen. Dies ist auch notwendig, da sich das Gebiet ebenfalls in Hauptwindrichtung zu schutzbedürftiger Bebauung befindet.
Für die zu errichtenden Anlagen gelten die Vorschriften des § 22 BImSchG. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik auszustatten.
Die als "spezielle Festsetzungen zum Umweltschutz" im Plan enthaltenen Aspekte sind aus unserer Sicht zu begrüßen und zu realisieren.
Eine intensive Begrünung, besonders im Norden und Osten des Gewerbegebietes, könnte positive Auswirkungen auf das Mikroklima in der Gemeinde bewirken (Auskämmen von Staub und Schadstoffen) und wird daher empfohlen.
Desweiteren wurden vom Amt für Immissionsschutz nachfolgende Anregungen zur Rationellen Energiewendung gegeben, die bei der weiteren Bauplanung im Sinne v.g. Festsetzungen zum Umweltschutz Beachtung finden sollten:
Die Anzahl der Feuerungsanlagen sollte so gering wie möglich gehalten werden. Überlegungen bzw. Konzepte für eine zentrale Versorgung des Gewerbegebietes mit Energie könnten durch ein begleitendes "Energiekonzept" in Abhängigkeit von der Gewerbestruktur im weiteren Planungsablauf eine wesentliche Entscheidungshilfe darstellen.
Für alle Vorhaben besteht die Möglichkeit, die Sachkompetenz und Erfahrungen der "Brandenburgischen Energiespar Agentur" (BEA) in Potsdam zu Rate zu ziehen. Weiterhin sollten alle derzeitig verfügbaren Fördermöglichkeiten des Bundes und des Landes Brandenburg Berücksichtigung finden.
Bei den zu errichtenden Bauwerken sollten alle Möglichkeiten der effektiven Wärmedämmung ausgeschöpft werden.
Dazu sind die in der Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Brauchwasseranlagen (HeizAnIV) sowie die in der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung) vorgegebenen Anforderungen zu berücksichtigen.
Empfehlenswert sind Zielstellugen für die wärmetechnische Bauausführung mit einem vergleichbaren Niveau von Niedrigenergiehäusern, um den erklärten Zielen der Bundesregierung zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zur Minderung der CO_2-Emissionen nahe zu kommen.

3.6 Denkmalschutz

Das Auffinden von Bodendenkmalen ist aufgrund der großen Anzahl von Fundplätzen in dieser Region auch im Planungsgebiet möglich. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen werden geschützte Bodendenkmale vermutet, deren Beeinträchtigung oder Veränderung nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 15 DSchG).

4. Verfahren

* Förmlicher Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung nach § 2 (1) BauGB am 28.07.1992
* Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB durch öffentl. Aushang vom 29.07. - 10.08.1992
* Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB mit Gelegenheit zur Erörterung der Planung in öffentlicher Gemeindevertretersitzung am 29.09.1992
* Beschluß der Gemeindevertretung am 29.09.1992 zur Feststellung und öffentlichen Auslegung der Planung (Vorentwurf) nach § 3 (2) BauGB vom 12.10. - 12.11.1992
* Amtliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch öffentlichen Aushang nach § 3 (2) BauGB eine Woche vor Auslegungsbeginn ab 01.10.1992
* Durchführung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs nach § 3 (2) BauGB vom 12.10. - 12.11.1992
* Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 (1) BauGB gem. Schreiben der Gemeinde vom 30.09.1992 ab 12.10.1992
* Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.02.1993 zur Feststellung der nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung, öffentlicher Auslegung und Beteiligung der TÖB, geänderten und ergänzten Planfassung (Entwurf), erneuten öffentlichen Auslegung vom 11.02. - 15.03.1993 und Gelegenheit nach § 3 (3) BauGB zu Änderungen oder Ergänzungen Stellung zu nehmen
* Amtliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung durch öffentlichen Aushang nach § 3 (2) BauGB eine Woche vor Auslegungsbeginn ab 04.02.1993
* Durchführung der öffentlichen Auslegung der 2. Planfassung (Entwurf) nach § 3 (2) und (3) BauGB vom 11.02. - 15.03.1993
* Erneute Beteiligung und Gelegenheit für Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB zu Änderungen oder Ergänzungen gem. Schreiben d. Gemeinde v. 11.02.1993 Stellung zu nehmen
* Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.04.1993 zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen oder Bedenken nach § 1 (6)BauGB, das Ergebnis in die Planung einzuarbeiten und den betreffenden Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen
* Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan § 10 BauGB am 11.05.1993
* Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan nach §§ 11 und 246a Nr.4 BauGB
* Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung sowie der Stelle, bei der die Planung auf Dauer zu jedermanns Einsicht und Auskunft ausliegt, durch öffenlichen Aushang und damit Rechtskraft des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB

Aufgestellt:

Potsdam, den 10.5.93

3. .....

Dipl.-Ing. Arch. Bernhard Wendel
Freier Architekt und Stadtplaner

BA 1132-91-1-A BA 1132-91-1-S