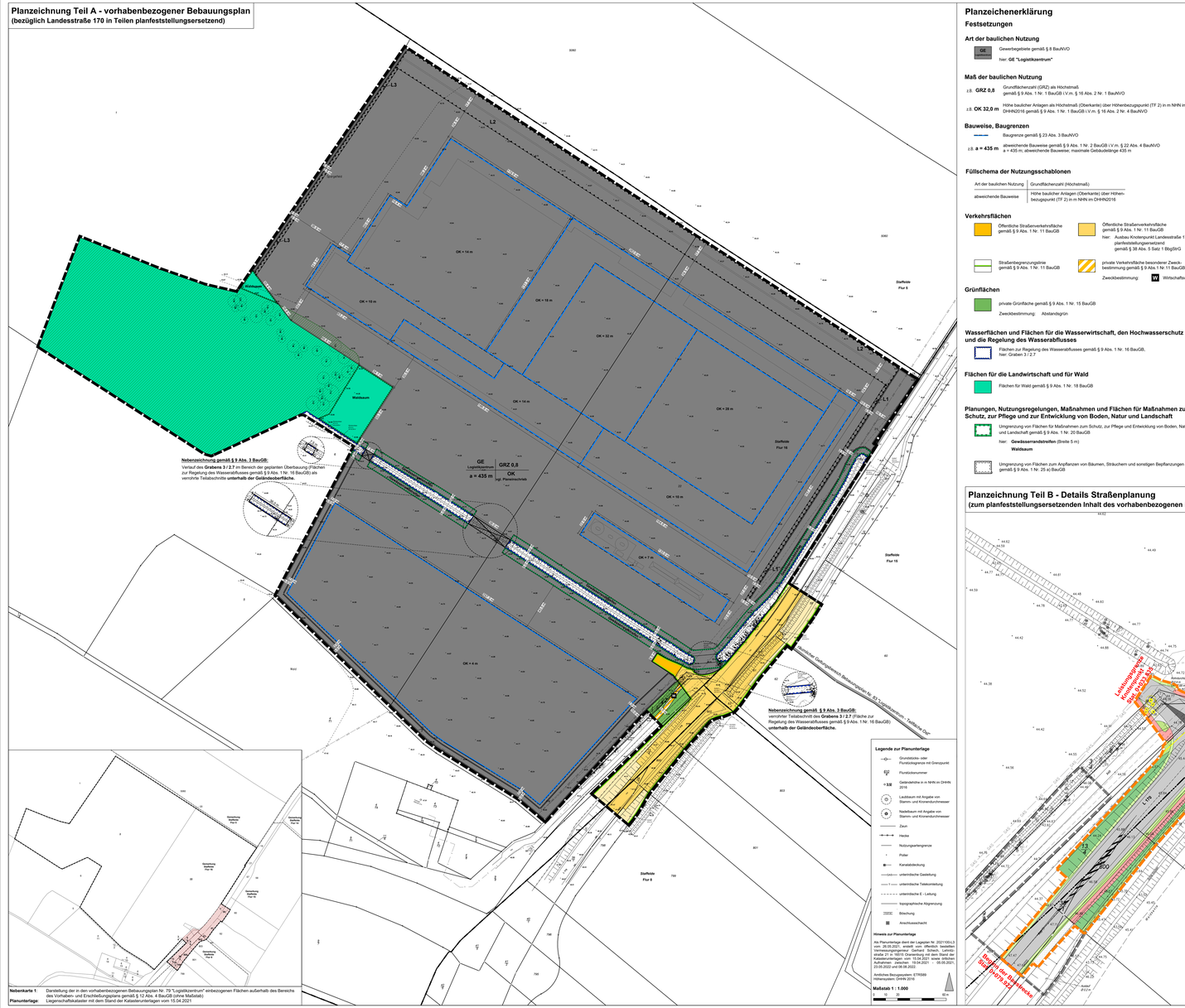
Planzeichnung Teil A - vorhabenbezogener Bebauungsplan
(bezüglich Landesstraße 170 in Teilen planfeststellungsersetzend)



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

hier: **GE "Logistikzentrum"**

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,8** — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO;

z.B. **OK 32,0 m** — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) über Höhenbezugspunkt (TF 2) in m NHN im DHHN2016 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO;

Bauweise, Baugrenzen

a — Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

z.B. **a = 435 m** — abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO a = 435 m; abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge 435 m

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (Höchstmaß)
abweichende Bauweise	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über Höhenbezugspunkt (TF 2) in m NHN im DHHN2

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
hier: Ausbau Knotenpunkt Landesstraße 170, planfeststellungsersetzend gemäß § 38 Satz 1 BbgStrG

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: **W** Wirtschaftsweg

Grünflächen

private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, hier: Graben 3 / 2.7

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
hier: **Gewässerrandstreifen** (Breite 5 m)
Waldsaum

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
L 1 : Fläche zur Errichtung einer **hochabsorbierenden Lärmschutzwand (TF 13)**
L 2 : Fläche zur Anlage eines **begrünten Lärm- und Sichtschutzwalls** mit **aufgesetzter hochabsorbierender Lärmschutzwand (TF 14)**
L 3 : Fläche zur Errichtung einer **Lärmschutzwand (TF 15)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen

15,4 m — Bemaßung der Länge in Meter

Hilfslinie Planung (ohne Rechts- und Normcharakter)

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg

räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 83 "Logistikzentrum - Teilfläche Ost", OT Staffelde

geplante Querung (Verrohrung) Graben 3 / 2.7 als Gewässer II. Ordnung - Verlauf des Grabens als verrohrte Teilabschnitte unterhalb der Geländeoberfläche vgl. Nebenzeichnungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Landesstraße 170

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 „Logistikzentrum" umfasst eine Teilfläche der planfeststellten Landesstraße 170 (Flurstücke 38/1; 39/1 (tw.); 798 (tw.); 800 und 802 der Flur 8, Flurstücke 1 (tw.); 59 (tw.); 61 und 63 der Flur 15 sowie 13 / 4 (tw.) der Flur 16 in der Gemarkung Staffelde).

Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG ist entlang von Landesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet (**Anbauverbotszone**); Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von 40 m entlang von Landesstraßen ist zudem zustimmungspflichtig (**Anbaubeschränkungszone**).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 "Logistikzentrum" werden im Einvernehmen mit dem *Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg* (zuständiger Träger der Straßenbaulast) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Knotenpunktes im Sinne einer bedarfsgerecht konzipierten Zufahrt zur Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße 170 geschaffen. Die von den geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen an der Verkehrsanlage **nicht betroffenen Teilflächen der planfeststellten Landesstraße** werden **nachrichtlich** in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **übernommen**.

Die **planungsrechtliche Sicherung der zur Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die Landesstraße 170 erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen** im betreffenden Abschnitt 80 der Landesstraße erfolgt gemäß § 38 Abs. 1 Satz 1 BbgStrG mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 „Logistikzentrum" als **planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan**.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg (Dezernat Planung Ost) vom 09.06.2023 (*Gesch.-Z.: 2/62.1-3/23/1*) bestehen unter Beachtung der Vorgaben **keine straßenrechtlichen Bedenken gegen die Planung**. Für die geplante Straßenbaumaßnahme ist eine **Kreuzungsvereinbarung gemäß § 29 Abs. 1 BbgStrG abzuschließen**.

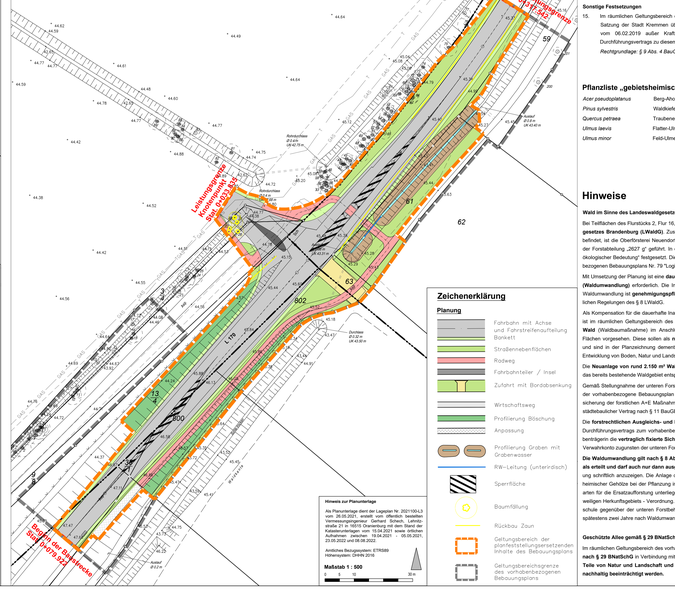
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In dem Gewerbegebiet GE "Logistikzentrum" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB

2. Die in der Planzeichnung für das Gewerbegebiet "Logistikzentrum" festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe der Landesstraße 170 im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet mit der Bezugshöhe 45,46 m über DHHN2016.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Planzeichnung Teil B - Details Straßenplanung
(zum planfeststellungsersetzenden Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)



Sonstige Festsetzungen

Anpflanzgebote

3. Die im Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: je 100 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang der Sorteung 18/20, 3 Heister der Sorteung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sorteung 80/80, 80/100 oder 100/150 hoch. Das Anpflanzgebot gilt nicht innerhalb des Schutzstreifens um die Erdgas - Hochdruckleitung. Dieser ist mit Wiesenmasaat zu begrünen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

4. Der innerhalb der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" mit der Bezeichnung L 2 zu errichtende begrünte Lärmschutzwall ist auf der vom Betriebsgelände abgewandten Seite flächig mit gebietseinheimischen und standortgerechten Sträuchern, je nach Art der Sorteung 80/80, 80/100 oder 100/150 hoch, zu bepflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. PKW-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sorteung 18/20 zu pflanzen. Die Mindestgröße der Fläche zum Anpflanzen der Bäume (Baumscheibe) beträgt 2 x 5 Meter.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § BauGB

6. Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum *Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietsgenauer Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur* vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietsgenauen Gehölzarten zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § BauGB

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

7. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Gewässerrandstreifen" sind durch eine Wiesenmasaat zu begrünen. Die Gewässerrandstreifen südlich des Grabens 3/2.7 sind zur Beschattung des Gewässers zusätzlich mit gebietseinheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und § 1a Abs. 3 BauGB

8. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Waldsaum" sind mit gebietseinheimischen und standortgerechten Gehölzen unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste „gebietsheimische und standortgerechte Gehölze Waldsaum" zu bepflanzen und als strukturell vielfältiger Waldsaum zu entwickeln, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

9. Die festgesetzten „Flächen für Wald" sind als Eichenmischwald bodenauser Standorte (Biotoptyp 08190 gemäß Biotoptarifierung Brandenburg FFH-Lebensraumtyp 9190) zu erhalten und zu entwickeln.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a Abs. 3 BauGB

10. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

11. Wege/Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Immissionsschutz

12. Auf zur „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes" mit der Bezeichnung L 1 ist eine Lärmschutzeinrichtung im Sinne einer Kombination aus einem mindestens 4 m hohen, begrünten Lärmschutzwall und einer aufgesetzten Lärmschutzwand (beidseitig hochabsorbierend Dₙ,s ≥ 6 dB) mit einer Schalldämmung von mindestens Dₙ,s ≥ 25 dB zu errichten. Die Höhe (Oberkante) der Lärmschutzeinrichtung hat insgesamt mindestens 4,0 Meter über der Bridgeoberkante - Fußbodenhöhe (Bezugspunkt) des zukünftigen Logistikzentrums zu betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13. Auf der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes" mit der Bezeichnung L 2 ist eine Lärmschutzeinrichtung im Sinne einer Lärmschutzwand (beidseitig hochabsorbierend Dₙ,s ≥ 8 dB) mit einer Schalldämmung von mindestens Dₙ,s ≥ 25 dB zu errichten. Die Höhe (Oberkante) der Lärmschutzwand hat mindestens 2,0 Meter über der Erdgeschoss - Fußbodenhöhe (Bezugspunkt) des zukünftigen Logistikzentrums zu betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

14. Auf der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes" mit der Bezeichnung L 3 ist eine Lärmschutzeinrichtung im Sinne einer Lärmschutzwand (beidseitig hochabsorbierend Dₙ,s ≥ 8 dB) mit einer Schalldämmung von mindestens Dₙ,s ≥ 25 dB zu errichten. Die Höhe (Oberkante) der Lärmschutzwand hat mindestens 2,0 Meter über der Erdgeschoss - Fußbodenhöhe (Bezugspunkt) des zukünftigen Logistikzentrums zu betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

15. Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 "Logistikzentrum" tritt die Satzung der Stadt Kremmen über die Herstellung und Ablöse notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 06.02.2019 außer Kraft. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Inhalten des Durchführungsvertrags zu diesem Bebauungsplan.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 und Abs. 9 BbgBO

Pflanzliste „gebietsheimische und standorttypische Gehölze Waldsaum"

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Corylus avellana*	Strauchhasel
Quercus petraea	Traubeneiche	*Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ulmus minor	Feld-Ulme	*Prunus spinosa*	Schlehe
		Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweise

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg

Bei Teilflächen des Flurstücks 2, Flur 16, Gemarkung Staffelde handelt es sich um **Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG)**. Zustände Oberflächnet des flevrers Oberkörnne, in dem sich die Waldfläche befindet, ist die Oberförsterei Neuendorf. Das Waldgebiet wird im Waldverzeichnis der unteren Forstbehörde unter der Forstabteilung „2827 g" geführt. In der Waldfunktionskartierung wurde die Waldfunktion 7710 „Wald mit hoher ökologischer Bedeutung" festgesetzt. Die Fläche mit Waldeigenschaft im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 "Logistikzentrum" ist **zur Planklarheit mit grüner Schraffur gekennzeichnet**.

Mit Umsetzung der Planung ist eine **dauerhafte Umwandlung von rund 570 m² Wald in eine andere Nutzungsart (Waldumwandlung)** erforderlich. Die Inanspruchnahme von Waldflächen mit der damit verbundenen dauerhaften Waldumwandlung ist **genehmigungspflichtig und durch Ersatzaufforstungen zu ersetzen**. Es gelten die gesetzlichen Regelungen des § 8 LWaldG.

Als Kompensation für die dauerhafte Inanspruchnahme einer rund 570 m² umfassenden Fläche mit Waldeigenschaft ist im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die **Neuanlage von rund 2.150 m² Wald** (Waldbaumaßnahme) im Anschluss an die bestehenden Waldflächen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen vorgesehen. Diese sollen als **natürlicher Waldsaum** entwickelt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8) und sind in der Planzeichnung dementsprechend als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.

Die **Neuanlage von rund 2.150 m² Wald** auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im direkten Anschluss an das bereits bestehende Waldgebiet entspricht einem **Kompensationsfaktor von 1:3,8**.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 24.05.2023 (*Gesch.Z.: LFB 05/7038-32/BP-04/22*) entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan in weiten Teilen einem **forstlich qualifizierten Bebauungsplan**. Zur Absicherung der forstlichen A+E Maßnahmen ist zwischen der Stadt Kremmen, dem Vorhabenträger und der uFB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

Die **forstrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** werden zur Sicherung ihrer Umsetzung Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vor Beginn der Waldumwandlung hat die Vorhabenträgerin **die vertraglich fixierte Sicherheitsleistung** in Form einer Bankbürgschaft oder einer Einzahlung auf ein Verwahrkonto zugunsten der unteren Forstbehörde zu hinterlegen.

Die Waldumwandlung gilt nach § 8 Abs. 2 LWaldG bei Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als erteilt und darf auch nur dann ausgeführt werden. Sie ist der unteren Forstbehörde jeweil Wochen vor Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Anlage des Waldrandes unterliegt dem Erlass des MLUK zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 19. Dezember 2019. Einige der verwendeten Baumarten für die Ersatzaufforstung unterliegen den Vorschriften des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) und der jeweiligen Herkunftsgebiets - Verordnung. Der Nachweis dazu hat über einen Original - Lieferschein einer Forstbaumschule gegenüber der unteren Forstbehörde zu erfolgen. Der Ausgleich der forstlichen Ersatzmaßnahmen ist bis spätestens zwei Jahre nach Waldumwandlung zu realisieren.

Geschützte Alee gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 "Logistikzentrum" befindet sich **eine prägende Straßenalee gemäß § 29 BNatSchG** in Verbindung mit **§ 17 BbgNatSchAG geschützte Alee**. Alleen sind **gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft und dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.**

Gewässer II. Ordnung (Graben 3 / 2.7)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 "Logistikzentrum" verläuft der **Graben 3 / 2.7** als **Gewässer II. Ordnung**. Es gelten die **Gesetze zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) in Verbindung mit den Bestimmungen des **Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 22], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

Die räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 "Logistikzentrum" befindet sich rund 110 m nördlich des äußeren Randes der befestigten Fahrbahn der **Landesstraße (L) Kremmen zur Bundesautobahn 24**. Es gelten die straßenrechtlichen Festlegungen des **Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 24 oder den Verbindungsrampen der AS Kremmen ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA), Referat S1 - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Kremmen (Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Katasternvermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____.

Die Behörde weist abschließend darauf hin, dass die Verrohrungen keinen Gewässeraufbau und keine wesentliche Umgestaltung des Grabens darstellen. **Einer Planfeststellung entsprechend § 68 Abs.1 WHG bedarf es daher nicht.**

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Zauneidechsen**) bekannt. Zudem kann ein artenschutzrechtlich relevantes Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z.B. **Fledermäuse, holzbewohnende Käfer**) nicht ausgeschlossen werden. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit Umsetzung der Planung sind zur Vermeidung tpe. Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG die nachfolgend benannten Maßnahmen erforderlich:

1. Zur Vermeidung von Störungen von **Brutvögeln** während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätten sind die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten der im Untersuchungsraum vorkommenden Brutvogelarten (1. März – 31. Oktober) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).
2. Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von neethookenden Jungvögeln oder einer Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Ausleitung von Eiern) erfolgt eine eiseiger baubedingter Vergrämungen der Ahrdegel - ist der **Baubetrieb kontinuierlich**, das heißt ohne längere Unterbrechung (maximal 10 Tage) **durchzuführen** und bis Anfang Mai aufrechtzuhalten.
3. Als **funktionaler Ersatz für den mit Umsetzung der Planung verbundenen Revierverlust der Bachstelze** (2 Brutreviere) sind an geeigneten Bäumen am Wildland Nischenbrutkästen als Ersatzquartiere im Verhältnis 1:1 anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2,50 m. Die Nistkasten sind nach Osten / Südosten auszurichten. Die genauen Anbringungsorte sind im Vorfeld mit einem Artenschutzsachverständigen abzustimmen.
4. Als **funktionaler Ersatz für den mit Umsetzung der Planung verbundenen Revierverlust der Feldlerche** (6 Brutreviere) ist extensiv bewirtschaftetes Grünland ohne Bewässlung in einem Umfang von 1 ha je Revier herzustellen. Die Mahd darf nicht vor dem 1. August eines jeden Jahres erfolgen, um den Schutz der Brut zu gewährleisten. Es erfolgt die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland auf einer rund 25 ha umfassenden Flächenkulisse im Flächenpool „Kremmener Luch" der *Flächenagentur Brandenburg GmbH (Vertrag Y133 / B-Plan 79 Logistik Kremmen / 2023* zwischen der Flächenagentur und dem Vorhabenträger vom 5. Juli 2023).
5. Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung von **Zauneidechsen** sind im Vorfeld von Baumaßnahmen, einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung und Baufeldfreimachung **bauzeitliche Schutzzäune** entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten. Zusätzlich ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Waldsaum" als konfliktfreie Ersatzhabitat sowie der westliche Teilabschnitt des im Geltungsbereich gelegenen Grabens 3 / 2.7 einschließlich seiner Gewässerrandstreifen gegenüber der Bauflächen abzusichern. Anschließend sind die im Bereich des Grabenabschnittes vorkommenden Exemplare der Zauneidechse **abzufangen** und in das unmittelbar westlich angrenzende Ersatzhabitat **umzusetzen**. Die Umsetzung der Maßnahme hat durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen zu erfolgen und ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel abzustimmen.
6. Sofern mit Umsetzung der Planung eine Zerstörung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen **Hügelnester der Roten Waldameise** (geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) unvermeidbar ist, bedarf es einer Umsiedlung der betroffenen Nestabsonderte an einen geeigneten Standort. Die Umsetzung hat durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen zu erfolgen und ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel abzustimmen. Gegebenenfalls ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.
7. Im Winterhalbjahr sind von Baumfällungen sämtliche potentielle Quartiere durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen auf anwesende Fledermäuse und aktuell nicht genutzte **Fledermausquartiere zu prüfen**. Bei einem Auffinden von winterschlafenden Fledermäusen im Zuge der Kontrolle der Baumhöhlen sind bis zum Ausflug der Fledermäuse keine Arbeiten am Baum gestattet. Bei einem Verlust genutzter Quartierstandorte durch Baumfällungen sind geeignete Ersatzmaßnahmen (Fledermauskästen) am zu erhaltenden Baumbestand anzusetzen.
8. Zur Vermeidung von Störungen von Tierarten sind die im Geltungsbereich gelegenen **Waldflächen gegenüber den Baugebiet durch einen festen Zaun dauerhaft abzusichern**. Der Zaun ist während der Bauphase zusätzlich mit einem windsturzsicheren Sichtschutz zu versehen, um baustellbedingte Beunruhigungen zu reduzieren.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Zur Vermeidung von Störungen von **Brutvögeln** (Bodenbrüterin) während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätten ist die **Mahd der künftigen Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres** durchzuführen.

Unterirdische Hochdruck - Erdgasleitung

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 „Logistikzentrum" verläuft westlich, parallel zur Landesstraße 170 eine unterirdische **Erdgas-Hochdruckleitung (DN100) mit einem Betriebsdruck > 4 bar**). Die Erdgas-Hochdruckleitung ist Bestandteil der Planunterlage.

Gemäß Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg (NBB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verlaufen entwerfende Leitungen nicht zwingend geradlinig, sodass mit Abweichungen hinsichtlich Ihrer Lage und Verlaufsgestalte zu rechnen ist. Daher ist im Vorfeld von Baumaßnahmen im Bereich der Leitung deren genaue Lage und Vertikal durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Beiderseits der Erdgas-Hochdruckleitung ist ein jeweils zwei Meter breiter Schutzstreifen zu beachten. Im eingesamt **vier Meter umfassenden Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder ba