

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiete

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern die unter 1.1.2 festgesetzten Emissionskontingente für die jeweilige Teilfläche eingehalten werden:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen können:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.2 Zuweisung von Emissionskontingenten

Innerhalb der festgesetzten Teilflächen des Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionsfläche	Emissionskontingent Tag (L _{EK,tags}) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (L _{EK,nachts}) in dB(A)/m ²
GE 1	A	55	40
GE 2	B	60	45
GE 3	C	55	40
GE 4	D	60	45
GE 5	E	60	45
6.1/6.2/6.3	J	65	50

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 5 durchgeführt worden

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt am östlichen Rand der festgesetzten Fläche für Wald; die Bezugshöhe beträgt 35,42 m ü.NHN.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für das Gewerbegebiet GE 6.1 beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt innerhalb der GF1 bezeichneten Fläche mit Pflanzbindungen südöstlich der Teilfläche GE 6.1; die Bezugshöhe beträgt 36,09 m ü.NHN.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für die Gewerbegebiete GE 6.2 und GE 6.3 beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt innerhalb des GE 6.2; die Bezugshöhe beträgt 35,87 m ü.NHN.

Die Überschreitung der jeweils festgesetzten Oberkante durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Oberkante zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise

1.3.1 Abweichende Bauweise

Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE-5 sowie GE 6.1, GE 6.2 und GE 6.3 gilt die abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen wird nicht beschränkt und alleine durch die Baugrenzen bestimmt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

GF1 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Die mit GF1 bezeichnete Fläche ist als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den Waldbereichen zu erhalten. Der im Bestand vorhandene standorttypische Pionierrasen mit einzelnen Heidekrautbereichen ist zu erhalten und zu entwickeln.

GF 2 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauG)

Die mit GF2 bezeichnete Fläche ist in ihrer aktuellen Ausprägung als Kiefernbestand zu erhalten. Abgängige Kiefern sind mit Bäumen der Pflanzliste zu ersetzen.

1.5 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB, & 54 Abs. 4 BbgWG)

1.5.1 Auf den Baugrundstücken anfallendes Regenwasser ist innerhalb der gewerblichen Bauflächen GE zu versickern. In Abhängigkeit von der konkreten Baugrundsituation sind bauliche Anlagen (z.B. Mulden, Kiesrigolen, Füllkörperrigolen) zu errichten. Mit dem Bauantrag hat der Grundstückseigentümer das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen.

1.5.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser auf gekennzeichneten Flächen mit Boden- oder Grundwasserbelastungen ist so lange unzulässig bis nachgewiesen wird, dass keine Gefahr durch Auswaschung festgestellter wassergefährdender Stoffe ausgeht. Das Niederschlagswasser ist bis zur Möglichkeit der gefahrlosen Einleitung in das Grundwasser auf dem Grundstück in die vorhandene Niederschlagskanalisation direkt einzuleiten. Die vorhandenen, wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung (Kanalisation und Mulde) sind solange zu erhalten. Bei nachgewiesen unschädlicher Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken werden die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung (Kanalisation und Mulde) zurück gebaut.

2 Pflanzliste

Baum- und Straucharten

Acer campestre • Feld-Ahorn
 Betula pendula • Hänge-Birke
 Carpinus betulus • Hainbuche
 Cornus sanguinea s.l. • Roter Hartriegel
 Corylus avellana • Gemeine Hasel
 Euonymus europaea • Eur. Pfaffenhütchen
 Fagus sylvatica • Rot-Buche
 Fraxinus excelsior • Gemeine Esche
 Lonicera xylosteum • Rote Heckenkirsche
 Quercus petraea • Trauben-Eiche
 Quercus robur • Stiel-Eiche

Rhamnus cathartica • Purgier-Kreuzdorn
 Rosa canina agg. • Hunds-Rose
 Rosa corymbifera agg. • Hecken-Rose
 Rosa inodora • Geruchlose Rose
 Rosa rubiginosa agg. • Wein-Rose
 Rosa tomentosa agg. • Filz-Rose
 Sambucus nigra • Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia • Eberesche
 Vogelbeere, Tilia cordata • Winter-Linde
 Prunus spinosa • Schwarzdorn / Schlehe
 Viburnum opulus • Gemeiner Schneeball

Stellplatzsatzung

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 10.07.2006

Erschließungsbeitragssatzung

Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kloster Lehnin (Erschließungsbeitragssatzung-EBS) vom 23.11.2004.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registrierte Altlastenverdachtsfläche KVF 1 (Tanklager). Es handelt sich um das ehemalige Tanklager, bestehend aus 2 Tankhügeln mit jeweils 5-8 Tanks, einem Pumpenhaus (Gebäude 25) einschließlich 2 Leichtflüssigkeitsabscheidern sowie einem Öllager. Boden-, Bauschutt- und Grundwasseruntersuchungen wurden im Bereich der KVF 1 durchgeführt. Im Bereich der KVF 1 wurden keine grenzwertüberschreitenden Boden- und Grundwasserbelastungen festgestellt. Ein Restverdacht besteht hinsichtlich Bodenbelastungen unter den Tanks, die erst nach Ausbau beprobt werden können. An der Grundwassermessstelle GWM 1/4 wurden geringfügig erhöhte Werte für Benzol festgestellt. Es wird empfohlen, die Messstelle zu erhalten und nach einem halben Jahr nochmals zu beproben. Für den geplanten Rückbau des Tanklagers, der Leichtflüssigkeitsabscheider sowie den Ausbau der Tanks auf der KVF 1 ist ein Rückbaukonzept zu erarbeiten, welches den Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes genügt.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

Außenbeleuchtung: Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Baugrundstücke sollen zum Schutz der Insekten- und Vogelwelt vermieden bzw. auf gering störende Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) begrenzt werden. Es sind zielgerichtete, niedrige Beleuchtungseinrichtungen einzusetzen und konstruktive Vorkehrungen zu ergreifen, die verhindern, dass anfliegende Tiere infolge der Wärmeabstrahlung an den Lampen zu Schaden kommen, zum Beispiel durch die Verwendung geschlossener Lampentypen oder LEDs. Aus Artenschutzgründen sind LEDs, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm, Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum oder andere Leuchten, solange sie über UV-Sperfilter (< 450 nm) verfügen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S.215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/13, [Nr. 5])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

