

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan "Gemeinde Dannenreich OT Wenzlow"**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzu zufügen.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange ist ergänzend zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, in dem die Umweltbelange untersucht, geprüft und bewertet wurden.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet wird durch multifunktionale Ersatzmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie Gras- und Staudensäumen entlang der Pflanzstreifen der Baumreihe und Hecken mit extensiver Pflege auf der Bebauungsplanfläche teilweise ausgeglichen.

Außerhalb des Plangebietes ist zum Ausgleich und Ersatz für einen Mindestzeitraum von 10 Jahren ein ca. 30 m breiter Ackerstreifen westlich der Gewerbefläche II aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und zur Dauerbrache zu entwickeln.

Die Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes sind mit den Erschließungsarbeiten bzw. im darauffolgenden Herbst zu beginnen und spätestens in der nächstfolgenden Herbstpflanzperiode abzuschließen.

Für die Verbesserung und Berücksichtigung des Wasserhaushaltes ist im Bebauungsplangebiet vorgeschrieben, die anfallenden Niederschlagswässer dem natürlichen Wasserhaushalt durch breitflächige Versickerung der Dachflächenwässer und Muldenversickerung der Fahrbahnwässer wieder zur Verfügung zu stellen.

Mit der Versiegelung der Flächen werden kleinklimatische Parameter betroffen, die aber durch neu angelegte schatten- und frischluftspendende Bepflanzungen aus Baum- und Strauchanordnungen ausgeglichen werden.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen kann zu erhöhten Emissionen von Luftschadstoffen führen. Es ist vorgesehen, aus diesem Grunde für den Kundenverkehr auf den Planstraßen die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen. Der Schadstoffausstoß soll auch durch moderne Heizsysteme reduziert werden. Die Beeinträchtigungen von Klima, Luft und Lärm können im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Da die zusätzlich zu versiegelnden Flächen, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sind, kommt es nur zu geringen negativen Beeinflussungen für die Arten und Biotope. Als Ersatz sind großflächige Hecken in den Randbereichen des Bebauungsplanes vorgesehen, wo für Insekten und Vögel Voraussetzungen geschaffen werden,

ihre Arten zu erhalten und als Nahrungshabitate für die Vögel und sonstigen kleinen Säugern zu dienen. Nistplätze, Sitz- und Singwarten werden damit begründet. Die Beeinträchtigung der Tierwelt erfolgt durch den vorhandenen Autobahnzubringer L 39, der die Bebauungsplanfläche teilt und durch den Bebauungsplan nicht verändert wird. Da es sich um den Autobahnzubringer handelt, ist eine entsprechende Befahrung vorhanden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Heckenbepflanzungen an den Grenzen des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft stark verbessert. Die vorhandenen Gewerbeansiedlungen sind ohne Einbindung in die Landschaft gestaltet, so dass mit dem Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung bezüglich der Einordnung in die Landschaft stattfindet. Es werden hier Hecken und Baumpflanzungen mit heimischen Baumarten vorgenommen, die mit der Eingriffs- und Ausgleichbilanz ermittelt wurden und die negativen Beeinflussungen ausgleichen können.

Als Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind Starkbäume als Baumreihe entlang der Erschließungsstraße geplant und die Lückenschließung der Allee entlang der L 39 mit je 22 Stück Jungbäumen vorgesehen. Als Grenzbepflanzung sind fünfzeilige Hecken auf einer Gesamtlänge von 820 m und 550 m dreireihige Hecke mit festgesetzten einheimischen Gehölzen umzusetzen. Die 5 m breiten Hecken erhalten einen Saumbereich, der sich selbst überlassen werden soll und extensiv gepflegt wird.

Außerhalb des Plangebietes ist eine Ackerbrache, auf 1,337 ha Ackerfläche, auch für mindestens 10 Jahre vorzusehen und von der Bepflanzung freizuhalten. Alle Pflanz- und Pflegearbeiten sind mit einer fünfjährigen Mindestpflagedauer zu vereinbaren. In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sind die Sukzessionsflächen und die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit ihren Randbedingungen enthalten.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen von der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Bebauungsplan**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 2.10.1992 gefasst. Neben den öffentlichen Auslegungen zum Bebauungsplan wurde eine Informationsveranstaltung als frühzeitige Bürgerbeteiligung am 2.10.1992 durchgeführt.

In den Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung vom 15.2. bis 16.3.1993 wurde die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert. Dieser war zu dieser Zeit schon in Arbeit, so dass den Anregungen aus der Trägerbeteiligung gefolgt wurde.

Die straßenbehördliche Forderung, die Zufahrten auf eine Kreuzung für die Erschließungsstraßen zu reduzieren, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise bezüglich Trinkwasser und Abwasser wurden in die Begründung aufgenommen und der Plan wurde entsprechend angepasst.

Stellungnahmen von 2 Bürgern wurde zu dieser öffentlichen Auslegung abgegeben. Der Forderung eine Teilfläche nicht als Pflanzfläche sondern als Mischgebietsfläche entlang der Landesstraße auszuweisen, wurde entsprochen. Der Wunsch, das Gewerbegebiet wesentlich in den Außenbereich zu vergrößern wurde nicht entsprochen, da die Tragfähigkeit der Planung damit wesentlich überzogen wäre.

Die Landesplanung hat ihre Bedenken zur Größe des Bebauungsplanes in mehreren Abstimmungen geäußert und eine Verkleinerung verlangt.

Auswirkungen auf das vorhandene NSG, wie von den anerkannten Naturschutzverbänden befürchtet konnten nicht erkannt werden. Dieses wurde im Grünordnungsplan untersucht und begründet.

Die 2. Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung fand vom 20.5. bis 8.6.1994 statt und führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung. Auf eine Abwägung wurde verzichtet. I

Im Jahre 1995 wurden einzelne TÖB beteiligt und nach Abstimmung mit dem MUNR, Raumordnung und Landesplanung und dem Landkreis eine Überarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese führten zu einer Änderung der Größe des beplanten Bereichs von 14,6 ha auf 8,22 ha.

Vom 6.5. bis 7.6.1996 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen TÖB durch Auslegung beteiligt.

Bürgerstellungnahmen wurden nicht abgegeben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB wurden am 25.07.1996 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Der Hinweis auf ein vorhandenes Bodendenkmal wurde in die Begründung aufgenommen.

Eine Forderung zur Einordnung einer Linksabbiegespur wurde diskutiert, aber als z.Z. nicht notwendig angesehen und der Verfahrensweg zur Veränderung des Anschlusses des Gewerbegebietes an die L 39 überprüft. Die Möglichkeit der Zufahrt von der Landesstraße wurde durch eine Ortsdurchfahrtsfestlegung des Brandenburgischen Straßenbauamtes erreicht, die am 14.05.1996 mitgeteilt wurde.

Für den südlichen Straßenanschluss zur westlichen Gewerbefläche soll im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes eine Verlegung der Bushaltestelle zwischen Investor und Straßenbauamt bei Notwendigkeit geklärt werden.

Die Bedenken des Landkreises bezüglich der Zulässigkeit von Baukörpern über 50 m und die 3-Geschossigkeit wurde mit der Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen verteidigt und als minimale Festsetzungen für die gewerbliche Ansiedlung dargestellt. Ohne wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten für gewerblich Tätige ist ein Bebauungsplan für Gewerbe und Mischgebiete nicht sinnvoll. Es wurden keine Veränderungen an den Festsetzungen vorgenommen. Die Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände wurde über den Grünordnungsplan bearbeitet. Die Auswirkungen auf das NSG Skabyer Torfgraben sind im Grünordnungsplan dargelegt und führen zu keiner Veränderung des Bebauungsplanes.

Da das NSG die Planfläche nicht direkt berührt, wurde eine weiterführende Analyse als nicht notwendig eingeschätzt.

Der 25-m-Abstand zwischen Waldrand und Gewerbebebauung wird entsprechend der Forderung der Forstwirtschaft in der Begründung dargelegt. Der Waldabstand zu den zu planenden Gebäuden wird im Bauanzeige- oder Genehmigungsverfahren endgültig beurteilt.

Am 25.7.1996 wurde die Satzung mit folgender Flächenausweisung beschlossen

5,30	ha Gewerbefläche (neu)
0,63	ha Gewerbefläche (vorhanden)
0,32	ha Mischgebietsfläche (neu)
1,14	ha Mischgebietsfläche (vorhanden)
0,83	ha öffentliche Verkehrsfläche (vorhanden)

Am 17.03.1998 wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Gemeinde Dannenreich, OT Wenzlow“ mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Die Festsetzung der Gestaltung von Verkehrsflächen nach Straßenbaurecht wurde gestrichen. Die Festsetzung der Lage von Leitungs- und Kabeltrassen wird nicht vorgenommen da die Flächen den Versorgungsträgern nicht gehören.

Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen nach § 9, Absatz 1, Nr. 22 sind nicht festgesetzt da die Baugrundstücke ausreichend Fläche dazu bieten. Die Aussage dazu wurde daher im Plan gestrichen.

Mit Datum vom 20.01.2003 wurde von der Genehmigungsbehörde bestätigt, dass die Nebenbestimmungen der Genehmigung vom 17.03.1998 erfüllt wurden und damit die Schlussbekanntmachung erfolgen kann. Dieses erfolgte mit Datum vom 03.02.2003.

Da die Bestätigung der Erfüllung der Nebenbestimmungen der Genehmigung am 20.01.2003 später als die Ausfertigung des Planes vom 14.01.2003 erfolgte ist eine nochmalige Ausfertigung am 06.11.2013 vorgenommen worden.

Die Satzung wurde am 26.11.2013 im Amtsblatt 07/2013 bekanntgemacht und Rückwirkend zum 03.02.2003 in Kraft gesetzt.

### **Aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Nach Diskussion für die Planung eines Gewerbegebietes an der L 39 im Ortsteil Wenzlow ist diese Lage am Autobahnzubringer und der vorhandenen Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Grundlage für die Weiterentwicklung zu einem Gewerbegebiet.

Die Lage führt zu geringen Beeinträchtigungen von schutzwürdiger Wohnbebauung, da Teilflächen des Plangebiets als Gewerbe und Teilflächen als Mischgebiet ausgewiesen sind. Im BimSchG-Verfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren sind die detaillierten Beeinträchtigungen immer in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzungen und daraus abgeleitet die Zulässigkeit festzustellen.

Im gesamten Bebauungsplanverfahren sind keine Anregungen zu Lärm- oder Geruchsproblemen gekommen.

Die Bebauungsplanfläche ist durch ihre Lage am Autobahnzubringer für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben besonders geeignet. Eine andere Möglichkeit als Alternativansiedlung wird in der näheren Umgebung nicht gesehen.

Die geringen Ackerwertzahlen der Flächen die als Gewerbegebiet genutzt werden sollen, begünstigen diese

Am 20.01.1992 wurde vom Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Raumordnung im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dannenreich gerade für das Gewerbegebiet im OT Wenzlow die Zustimmung erteilt und an diesem Standort die gemeindliche Entwicklung befürwortet.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das Gelände des Misch- und Gewerbegebietes in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden würde. Diese Prognose gründet sich auf der verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage und der Größe des Plangebiets.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt. Eine bessere Lage eines Gewerbe- und Mischgebietes im ländlichen Raum ist durch die optimale Verkehrsanbindung kaum möglich.