

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
" Betriebsgelände Autoverwertung  
und Fuhrbetrieb Zimmermann "**

**Gemeinde Heidesee  
Landkreis Dahme-Spreewald**



Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB

Bearbeitung:

DUBROW GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

05.02.2020

## **1. Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur planungsrechtlichen Verfestigung des Betriebsstandortes der Firma „Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“ im Gemeindeteil Wenzlow des Ortsteils Dannenreich.

Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen und auf die Zulässigkeit immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen ausgerichtet. Hierzu hat der Vorhabenträger den Vorhaben- und Erschließungsplan „Betriebsgelände Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“ (VEP) vorgelegt. Die im VEP geplanten Betriebsanlagen sind nicht nach § 35 BauGB privilegiert oder begünstigt. Zur Realisierung des Vorhabens ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der B-Plan beinhaltet unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachters (Akustikbüro Dahms GmbH) vom 15.11.2015 die Festsetzung von zwei (allgemeinen) Gewerbegebieten. Die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet wird auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen und im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbarten Vorhaben beschränkt (vorhabenbezogene Planung).

Die Fläche des B-Plans ist 17.420 m<sup>2</sup> groß. Davon liegen 3.325 m<sup>2</sup> innerhalb des bau- und immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebsbereiches (GE 1 und zugehörige Erschließungsflächen) und 14.094 m<sup>2</sup> westlich außerhalb dieser Bestandsfläche (GE 2, zugehörige Erschließungsflächen und Grünflächen).

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

### **2.1 Lärm**

Durch den Betrieb des Vorhabens können Schallimmissionen hervorgerufen werden, die die Wohnruhe in den benachbarten Wohnbereichen an der Wenzlower Straße beeinträchtigen könnten. Zur Beurteilung der immissionsrelevanten Belange der Planung wurde ein schalltechnische Gutachten erstellt (Bericht Nr.15-145-01-IP-Ko der Akustik Büro Dahms GmbH vom 15.11.2015, Anlage 2).

Im Ergebnis der akustischen Untersuchung wurde eine Emissionskontingentierung empfohlen, die in die Planung aufgenommen wurde. Bei ordnungsgemäßem Betrieb der vorgesehenen Anlagen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Punkt 6.1d nicht überschritten.

### **2.2 Staub**

Zur Vermeidung von Staubemissionen wird folgende Regelung in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Verringerung von Staubemissionen sind bei Erfordernis und in trockenen Witterungsphasen geeignete Maßnahmen durchzuführen (z.B. Befeuchtung, Abdeckung)
- Die innerbetrieblichen Fahrwege sind sauber zu halten und bei sichtbarer Staubentwicklung zu befeuchten.
- Alle zum Stauben neigende Materialien dürfen nur erdfeucht be- und entladen, gelagert und transportiert werden.
- Die zum Stauben neigenden Güter sind stets nur aus einer Höhe von maximal 50 cm über Oberkante des Haufwerkes oder des Containers fallen zu lassen.
- Ab Windstärke 6 (ca. 39 km/h) sind sämtliche Behandlungs- und Umschlagarbeiten von zum Stauben geeigneten Materialien einzustellen.

Diese zu treffenden Vereinbarungen stellen sicher, dass die mit dem Anlagenbetrieb möglichen Staubemissionen reduziert werden bzw. die entsprechenden Voraussetzungen zur Minderung der Staubemission gemäß Nr. 5.2.3 TA Luft gegeben sind. Bei ordnungsgemäßem Betrieb sind Beeinträchtigungen durch Staubimmissionen an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht zu erwarten. Emissionen anderer Luft-

schadstoffe sind beim Umschlag mineralischer Schüttgüter und nicht gefährlicher Abfälle nicht zu erwarten.

### **2.3 Artenschutz**

Gemäß den Ergebnissen durchgeführten Erhebungen zur Fauna des Plangebietes ist durch das Vorhaben eine Gefährdung besonders geschützter Arten nicht zu erwarten.

Durch die Baumaßnahme sind möglicherweise europäische Vogelarten betroffen, wie z.B. die Amsel als Freibrüter. Kurzfristigen baubedingten Störungen können die Boden-/Freibrüter durch Nutzung störungsarmer Bereiche ausweichen. Darüber hinaus ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Störung der Erhaltungszustand der Populationen dieser Arten verschlechtert, da es sich um allgemein häufige Arten handelt, die z.B. in den angrenzenden Siedlungsbereichen, Gehölzen bzw. Ackerflächen brüten, da Störungen keine größeren Bereiche betreffen und nur temporär auftreten.

Der bau- und anlagebedingte Verlust von Brutstätten erfüllt ebenfalls nicht den Verbotstatbestand des § 42 Absatz 1 Nr. 3, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### **2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das bereits in vollem Umfang gewerblich genutzte Grundstück hat keine Erholungsfunktion. Schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter gibt es im Planungsraum nicht.

Geschützte Biotope, offene Gewässer, Pflanzen nährstoffarmer Standorte oder Lebensräume für störempfindliche Tiere kommen im Geltungsbereich des Planes und in seinen nahen Randbereichen nicht vor. Aufgrund der Eutrophierung und der Vielfalt an Kleinstrukturen (Nischen für Insekten und eutrophe Pflanzengesellschaften an den Rändern der Betriebseinheiten) besitzt das Vorhabengrundstück eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat („Sekundärlebensraum“) für Kulturfolger.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende Fernwirkungen ist durch die Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen über das im Plangebiet bereits vorhandene Maß hinaus ausgeschlossen (Eingriffsvermeidung). Die beiden Straßenbäume an der Wenzlower Straße vor dem Vorhabengrundstück bleiben erhalten. Nachteilige klimatische Auswirkungen sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die vom Planvorhaben maßgeblich beeinträchtigten Schutzgüter sind Boden und Grundwasser aufgrund der Versiegelung (Überbauung) oder Teilversiegelung (Verdichtung, Schotterung) großer Teile der Betriebsfläche. Eine quantitative Eingriffsbemessung erfolgt daher durch die Ermittlung der Überbauung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Ein angemessener Ausgleich für die durch den B-Plan zulässige Bodenversiegelung ist innerhalb des Plangebietes nur teilweise durch Baumanpflanzungen realisierbar. Dem B-Plan wird deshalb eine „externe“ Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) zugeordnet, die durch einen entsprechenden Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Ersatzfläche und im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgesichert wird.

**Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.**

### **3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung**

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 wurden von drei Bürgern Hinweise oder Bedenken bezüglich des Planvorhabens vorgebracht. Diese werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst vorgestellt

---

##### **Einwand a (Bürger 1, Bürger 2)**

Im Zuge der verwaltungsgerichtlichen Verfahren hatte das Verwaltungsgericht Cottbus in seinem Beschluss vom 22. August 2016 festgestellt, dass der zugrunde liegende Bebauungsplan „Bebauungsplan Gemeinde Dannenreich OT Wenzlow“ unwirksam ist (VG 3 L 78/16).

##### **Abwägung Einwand a**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebsgelände Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“ der Gemeinde Heidesee ist ein selbständiges Planverfahren und unabhängig vom Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Wenzlow“ der Gemeinde Dannenreich.

---

##### **Einwand b (Bürger 1, Bürger 2)**

Die Gemeinde Heidesee und der Landkreis Dahme - Spreewald haben die Durchführung eines Aufhebungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bebauungsplan Gemeinde Dannenreich OT Wenzlow“ nicht gefasst und beschlossen.

##### **Abwägung Einwand b**

Der Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Wenzlow“ soll nicht aufgehoben, sondern neu aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, die vorhabende Wohnbebauung einem Mischgebiet zuzuordnen. Derzeit wird die vorhandene Wohnbebauung einer sog. „Gemengelage“ von Wohnen und Gewerbe im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

---

##### **Einwand c (Bürger 1, Bürger 2)**

Aus Erfahrung der letzten Jahre, musste immer wieder festgestellt werden das keine Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Anwohner getroffen wurde.

##### **Abwägung Einwand c**

Die bestehende Anlage wird durch die zuständige Immissionsschutzbehörde regelmäßig überwacht. Die ordnungsgemäße Anlagenbetriebsführung des bestehenden Betriebes ist jedoch kein Gegenstand des auf die Zukunft ausgerichteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebsgelände Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“.

---

##### **Einwand d (Bürger 1, Bürger 2)**

Fehlerhaftes Gutachten bzw. das Gutachten stimmt nicht mit den tatsächlichen Anforderungen des Betriebes überein.

##### **Abwägung zu Einwand d**

Das immissionsschutzfachliche Gutachten ist nach Feststellung der Immissionsschutzbehörde mängelfrei.

---

### **Einwand e (Bürger 1)**

Darstellung in der zeichnerischen Festsetzung und fehlerhafte textliche Festsetzung

### **Abwägung Einwand e**

Dem B-Plan liegt ein durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigter Lageplan zugrunde. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes entsprechen den rechtlichen Grundlagen.

---

### **Einwand f (Bürger 1, Bürger 2)**

Durch Straßen- und Baulärm bestehen große Einschränkungen und Nachteile als Anwohner / Anlieger und befürchten in den kommenden Jahren mit weiteren erhöhten unzumutbaren Immissionsbelastungen wie Lärm und Feinstaub, die unsere Gesundheit und den Wertverlust der Grundstücke belasten.

### **Abwägung Einwand f**

Fachplanungen nach dem Brandenburgischen Straßengesetz und die Bauarbeiten an der Erdgastrasse aufgrund des dafür ergangenen Planfeststellungsbeschlusses sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde.

Die Wohnbebauung gehört einer sog. „Gemengelage“ von Wohnen und Gewerbe im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB an. Soweit auf die Festsetzung „Gewerbegebiet“ des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Wenzlow“ der Gemeinde Dannenreich abgestellt wird, ist darauf hinzuweisen, dass die Wohngebäude innerhalb dieses ausgewiesenen Gewerbegebietes errichtet wurden.

Der B-Plan setzt einen abstandsbezogenen Immissionsschutz um; wobei Betriebsabläufe, die das Wohnen stören könnten, mit größtmöglichem Abstand zu bestehenden Wohnnutzungen eingeordnet wurden. Die einzelnen Betriebseinheiten werden mit Schwerkronmauern eingefasst, die zusätzlichen Lärm-, Staub- und Sichtschutz bieten. Der B - Plan dient aber grundsätzlich weder einer räumlichen Erweiterung noch einer Nutzungs- oder Verkehrsintensivierung des Betriebsgeländes, aus denen über das heutige Maß hinausgehende Emissionen zu erwarten wären.

---

### **Einwand g (Bürger 1, Bürger 2)**

Die Ausweisung von weiteren Baugebieten ist auf Grund der demografischen Entwicklung unnötig.

### **Abwägung Einwand g**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“ wird ein bestehendes Betriebsgelände planerisch geordnet. Der B - Plan dient weder einer räumlichen Erweiterung noch einer Nutzungs- oder Verkehrsintensivierung des Betriebsgeländes.

Heidesee verzeichnet einen starken Einwohnerzuwachs. Die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage abseits der Siedlungskerne ist erforderlich, um Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen und so die wachsenden Berufspendler – Verkehrsströme zu begrenzen. Dies betrifft aber gerade nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“, der ein bereits bestehendes Betriebsgelände ordnet.

Die Wohnbebauung in Wenzlow gehört einer sog. „Gemengelage“ von Wohnen und Gewerbe im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB an. Soweit auf die Festsetzung „Gewerbegebiet“ des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Wenzlow“ der Gemeinde Dannenreich abgestellt wird, ist darauf hinzuweisen, dass die Wohngebäude innerhalb dieses ausgewiesenen Gewerbegebietes errichtet wurden und die Bauherren folglich mit der planungsrechtlichen Einordnung ihrer Grundstücke als Gewerbegebiet vertraut waren.

---

### **Einwand h (Bürger 2, Bürger 3)**

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Legalisierung des teilweisen ungenehmigten Betriebes der Firma Zimmermann und seiner Erweiterung schaffen. Hierzu gehören: Annahme/Anlieferung, Altfahrzeugverwertungsanlage, Sicherstellungsbereich, Zwischenlager für Abfälle aus Bau-maßnahmen, Lagerung von Baumaterialien, Bereich für Sortierung von Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaufbereitung und Bauschuttzubereitung. Dies führt zu zahlreichen Beeinträchtigungen und wirkt sich insbesondere durch Immissionen auf die Wohngrundstücke aus.

### **Abwägung Einwand h**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“ wird das bestehende Betriebsgelände städtebaulich geordnet. Der B - Plan dient dabei weder einer räumlichen Erweiterung noch einer Nutzungs- oder Verkehrsintensivierung des Betriebsgeländes, aus der über das heutige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Die bestehende Anlage wird durch die zuständige Immissionsschutzbehörde regelmäßig überwacht.

---

### **Einwand i (Bürger 2)**

Die im bisherigen Verfahren vorgebrachten Einwendungen sind nicht erledigt und werden aufrechterhalten. Der Bebauungsplan ist weiterhin rechtsfehlerhaft und leidet an Verfahrens- und Abwägungsmängeln.

### **Abwägung Einwand i**

Über die in der vorangegangenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Einwendungen wurde eine Abwägungsentscheidung getroffen. Im Ergebnis dieser Abwägung wurde der Planentwurf geändert und erneut offengelegt.

---

### **Einwand j (Bürger 3)**

Wie die Begründung des Bebauungsplans richtig ausführt, liegt das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Außenbereichsflächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Im Hinblick auf den genannten Bebauungsplan, Misch- und Gewerbegebiet der Gemeinde Dannenreich / OT Wenzlow geht die Begründung weiterhin von einer fehlerhaften Rechtslage aus.

### **Abwägung Einwand j**

Derzeit wird die vorhandene Wohnbebauung in Wenzlow einer sog. „Gemengelage“ von Wohnen und Gewerbe im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Das Gebot der Freihaltung des Außenbereichs bezieht sich dabei auf den unbebauten Freiraum. Soweit der Einwander einen Rückbau vorhandener Gebäude und Anlagen anstrebt, würde diese Forderung die Wohngebäude gleichermaßen treffen, die er aber doch schützen möchte.

Für den Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Wenzlow“ der Gemeinde Dannenreich wurde kein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Er soll auch nicht aufgehoben, sondern neu aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, die vorhabende Wohnbebauung in Wenzlow einem Mischgebiet zuzuordnen.

### **Einwand k (Bürger 3)**

Es fehlt eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Anwohner, obwohl diese Ihre Betroffenheit bereits im bisherigen Verfahren dargelegt hatten. Das betrifft auch unseren Mandanten als Eigentümer des Grundstücks Wenzlower Straße 10 und damit unmittelbar betroffenen Wohnanwohner sowie als Eigentümer der als Futtermittelflächen genutzten Flurstücke 105 und 108, die nördlich an das Betriebsgrundstück der Firma Zimmermann grenzen.

## **Abwägung Einwand k**

Hierüber wurde bereits eine Abwägungsentscheidung getroffen. Das Unternehmen „Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“ ist bereits seit Jahrzehnten am Standort ansässig. Die Betriebsstraße führt entlang der südlichen Grundstücksgrenze und hat keine Auswirkungen auf das nördlich benachbarte Grundstück.

Der Anlagenbetrieb erfolgt auf der Grundlage von bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und wird regelmäßig von den zuständigen Aufsichtsbehörden überwacht. Insbesondere sind hierzu Vorsorgemaßnahmen gegen Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe im erforderlichen Umfang beauftragt und vom Unternehmen umgesetzt worden, sodaß ein Anbau von Futterpflanzen auf der Nachbarfläche unbedenklich ist.

Der vorhabenbezogene B-Plan dient im übrigen weder einer räumlichen Erweiterung noch einer Nutzungsintensivierung des Betriebsgeländes, aus der neue Betroffenheiten für das nördliche Nachbargrundstück zu erwarten wären.

### **3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Planverfahren wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt wird. Wesentliche planinhaltlich vorgebrachte Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung wurden zusammenfassend wie folgt berücksichtigt:

#### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Stellungnahme vom 02.01.2019**

Seitens der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL5 ist gemäß der Stellungnahme vom 02.01.2019 die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (Hinweis: Landesplanerische Zielvorgaben sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich).

---

#### **Untere Naturschutzbehörde vom 07.01.2019**

##### ***Einwendung:***

Gemäß der Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 07.01.2019 wird die externe Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz ist ungenügend beschrieben. Damit mangelt es dieser Angabe an der für eine Planung erforderlichen Eindeutigkeit und Bestimmtheit.

Es werden keine Angaben zu den Qualitäten und Baumarten gegeben. Im Umweltbericht wird lediglich dar-gelegt, dass im Rahmen der Erstaufforstungsgenehmigung von der unteren Forstbehörde eine Pflanzempfehlung abgegeben wird. Grundsätzlich sind reine Erstaufforstungen als Ersatzmaßnahme nicht im Sinne der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Herausgeber: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, MLUV, April 2009) an-rechenbar. Als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar wären naturnahe Wälder und Waldränder. Für eine fachliche Prüfung, ob die Maßnahme im Sinne der HVE als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden könnte, sind die Angaben über die Pflanzauswahl zu unbestimmt. Auch für die erforderliche Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen die Kompensationsmaßnahmen klar und bestimmt beschrieben werden. Der Hinweis auf eine spätere Präzisierung würde für die Planung bedeuten, dass sie in Teilen mangelhaft ist. Die Angaben zu den Pflanzarten und Qualitäten sind zu präzisieren. Reine Erstaufforstungen werden von der unteren Naturschutzbehörde nicht als Kompensationsmaßnahme für Versiegelungen anerkannt.

**Abwägung:**

Im Interesse eines naturschutzfachlichen Einvernehmens wurde die Ausführungsplanung zur Erstaufforstung auf dem Flurstück 131/3 der Flur 3 in Bindow erarbeitet und der UNB zur Prüfung vorgelegt. Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die Hinweise der UNB zu den zulässigen Baumarten und zur Baumartenmischung (max. 60% Kiefer) bei der Pflanzplanung berücksichtigt werden. Entsprechend der erteilten Erstaufforstungs-genehmigung sind der Pflanzplan und die Flächenvorbereitungsarbeiten vor Beginn der Auf-forstung mit der zuständigen Oberförsterei abzustimmen.

---

**Untere Bauaufsichtsbehörde vom 07.01.2019****Einwendung 1:**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die verkehrliche und medienseitige Erschließung nicht vollständig dargestellt.

**Abwägung 1:**

Das Grundstück ist verkehrlich und medienseitig bereits voll erschlossen und war zudem Grundlage für die bereits vorliegenden Bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen. Die Betriebsstraße ist im VEP dargestellt; einer erweiterten medienseitigen Erschließung (einschl. Wasser und Schmutzwasser) bedürfen die gemäß VEP vorgesehenen Betriebseinheiten nicht.

---

**Einwendung 2:**

In der Begründung und im Vorhaben- und Erschließungsplan fehlen konkrete Aussagen zur gesicherten Löschwasserversorgung. Sinn und Zweck eines Erschließungsplanes ist es, die gesicherte Erschließung für das konkrete Vorhaben nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung zählt grundsätzlich dazu.

Bei der Planung und Ausführung der Bewegungsflächen und ihrer Zufahrten sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr -Fassung Februar 2007- (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i. V. m. der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2017/1 zu beachten. Die Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge ist nachzuweisen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sind entsprechend zu überarbeiten. Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind ungültig. Die Begründung ist zu aktualisieren.

**Abwägung 2:**

*Die Löschwasserversorgung des bestehenden Betriebes war bisher und ist auch zukünftig gesichert. Der vorhandene und im B - Plan gekennzeichnete Brauchwasserbrunnen ist als Löschwasserentnahmestelle geeignet. Die erforderliche Erreichbarkeit, technische Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Brunnens zur Nutzung als Löschwasserentnahmestelle wird im Durchführungsvertrag verankert.*

---

**Einwendung 3:**

Vorhandene Gebäude im Plangebiet liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Es sind folglich Bewegungsflächen nach § 5 Abs. 1 BbgBO erforderlich.

**Abwägung 3:**

Gemäß § 5 Abs.1 BbgBO sind „bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten ... zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.“ Ein solches Erfordernis ist aber nicht erkennbar: Die im B-Plan als „Betriebsstraße“ festgesetzte Verkehrsfläche hat eine Breite von mindestens 8,00 m (Regelbreite 8,50 m) und ist mit einer für Lkw mit Anhängerfahrzeugen nutzbaren Wendeschleife abgeschlossen. Gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr müssen Feuerwehrebewegungsflächen mindestens 7,00 m breit sein. Damit steht die gesamte Verkehrsfläche der Betriebsstraße als Feuerwehrebewegungsfläche zur Verfü-



gung. Neue Betriebsgebäude sind nicht Bestandteil des Vorhabens. Für die Betriebsstraße ist ein Parkverbot bereits gegenwärtig betrieblich angeordnet, was so beibehalten wird. Der Kundenparkplatz am Betriebstor befindet sich außerhalb dieser Bewegungsfläche. Aus vorgenanntem Grund werden im B-Plan keine zusätzlichen Feuerwehrbewegungsflächen festgesetzt.

---

#### **Einwendung 4:**

Die Erschließung des geplanten Vorhabens muss vom Vorhabenträger umsetzungsreif geklärt sein (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, MIL, Stand November 2014). Das Vorhaben ist so zu konkretisieren, dass seine erforderliche Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung bestimmt und festgelegt werden kann, z. B. Stichstraßen, Anschlusskanäle u. ä. Dabei muss im Plan der Nachweis erbracht werden, dass die Erschließung gesichert werden kann (Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998, BauROG vom 9.9.1997, Punkt 7.3). Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend zu überarbeiten.

#### **Abwägung 4:**

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbegrundstückes ist in hinreichendem Umfang vorhanden und gesichert. Es sind keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich.

### **4. Begründung der Alternativenauswahl**

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist die Gemeinde Heidesee verpflichtet, bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebsgelände Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB dokumentiert und bewertet. In der Anlage 1 des BauGB werden die erforderlichen Bestandteile des Umweltberichtes dargestellt.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der Erheblichkeit von zu erwartenden Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange waren nicht erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass mit dem Vorhaben eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch eine zulässige neue Bebauung verbunden ist. Durch die geplante Gehölzpflanzung/ Erstaufforstung werden die durch das Vorhaben verursachten Neuversiegelungen kompensiert. Gemäß den Ergebnissen durchgeführten Erhebungen zur Fauna des Plangebietes ist durch das Vorhaben eine Gefährdung besonders geschützter Arten nicht zu erwarten.

#### **Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.**

Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen

Folgende weitere Gesichtspunkte waren unter anderem ausschlaggebend für die Entscheidung, das vorliegende Gebiet in der vorgesehenen Weise zu beplanen:

- dem Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.
- öffentliche und private Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.
- eigentumsrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt