

# GEMEINDE HEIDESSEE OT WOLZIG

Bebauungsplan

„Biotechnologiepark Spreenhagener Straße“

Begründung

**Auftraggeber:** Seramun Diagnostica GmbH  
Spreenhagener Straße 1  
15745 Heidesee OT Wolzig

---

**Planbearbeitung:**

Stadt  
Land  
**BREHM**

**Planungsbüro für Stadt  
und Landschaft**

Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30  
F 03375.52357-69  
info@stadt-land-brehm.de

[www.stadt-land-brehm.de](http://www.stadt-land-brehm.de)

---

**Stand:** Januar 2018

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage des Plangebietes .....	3
1.2 Planungsanlass und -erfordernis .....	4
1.3 Ziele und Zwecke der Planung .....	5
1.4 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan und Grünordnungsplan .....	6
1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung .....	6
1.6 Umweltbericht .....	6
1.7 Artenschutzbeitrag .....	7
1.8 Verfahrensübersicht .....	7
<b>2. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg .....	9
2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	9
2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
2.4 Landschaftsrahmenplan Zossen / Königs Wusterhausen .....	11
2.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidesee .....	12
<b>3. Ausgangssituation.....</b>	<b>13</b>
3.1 Räumliche Struktur .....	13
3.2 Infrastruktur .....	13
3.3 Denkmalschutz .....	13
3.4 Schutzausweisungen .....	14
<b>4. Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>15</b>
4.1 Festsetzungen .....	15
4.1.1 Zeichnerische Festsetzungen .....	15
4.1.2 Textliche Festsetzungen .....	16
4.2 Pflanzlisten .....	18
4.3 Nachrichtliche Übernahmen .....	19
<b>5. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>20</b>
5.1 Raumordnerische und städtebauliche Konflikte .....	20
5.2 Konflikte mit Natur und Umwelt .....	20
5.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen .....	20
5.4 Bodenordnung .....	21
5.5 Finanzielle Auswirkungen .....	21
5.6 Flächenbilanz.....	21
<b>6. Quellen .....</b>	<b>22</b>
<b>Abbildungen</b>	
Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan "Biotechnologiepark Spreenhagener Straße" o.M. ....	3
Abbildung 2: Übersichtsplan Grenzen im Plangebiet o.M.....	4
<b>Anlagen</b>	
Ansichten der geplanten baulichen Erweiterung	

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Biotechnologiepark Spreenhagener Straße“ mit einer Größe von ca. 1,26 ha befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wolzig. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wolzig, Flur 4 und umfasst die Flurstücke Nr. 32/1, 33/1, 33/2, 35/1, 54/1 sowie teilweise 34, 35/2, 41, 43, 261, 511. Im Plangebiet befinden sich Betriebsstätten der Firma Seramun Diagnostika GmbH. Nördlich daran grenzt das Flurstück 477, das derzeit unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Östlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich die Gewässeraue des Storkower Gewässers. Südwestlich grenzt die Landesstraße 40 (L40) an, während die westliche Grenze des Plangebietes durch die „Spreenhagener Straße“ gebildet wird. Daran wiederum schließen sich (westlich) Siedlungs- und (nördlich) Landwirtschaftsflächen an. (s. Abbildung 1).



**Abbildung 1:** Geltungsbereich Bebauungsplan "Biotechnologiepark Spreenhagener Straße" o.M.

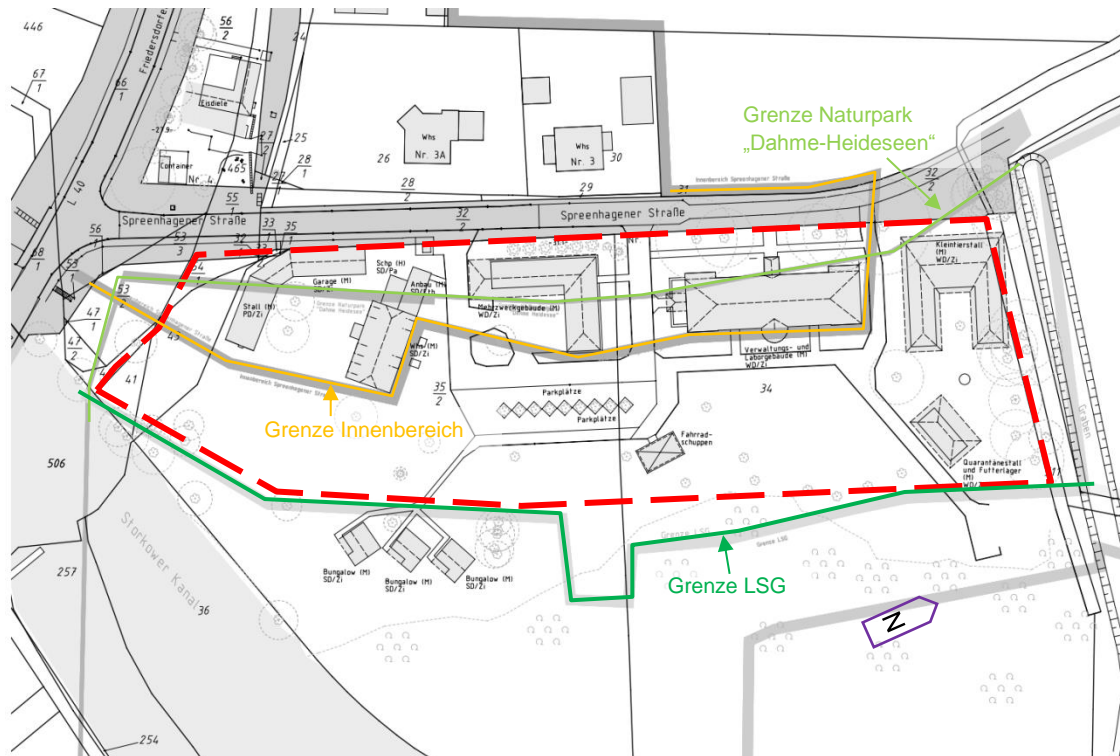


Abbildung 2: Übersichtsplan Grenzen im Plangebiet o.M.

## 1.2 Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Planung ist die Absicht, das bereits bebaute Firmengelände der Seramun Diagnostica GmbH nachzuverdichten und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Ordnung zu gewährleisten. Die Seramun Diagnostica GmbH wurde 1992 gegründet und ist aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation und Innovativität des Unternehmens in den letzten Jahren stark gewachsen. Die Nachfrage nach den Produkten der Seramun insbesondere auf dem internationalen Markt macht eine Erweiterung des Unternehmens unumgänglich. Das Firmengrundstück in seiner jetzigen Form befindet sich im Eigentum des Firmeninhabers. Eine Unternehmenserweiterung auf demselben Grundstück, ist insbesondere durch die gute Anbindung an die Autobahn logistisch von Vorteil. So wird der Lieferverkehr an einem Standort gebündelt und die logistischen Kapazitäten können voll ausgeschöpft werden.

Eine alternative Standortsuche inner- und außerhalb des Gemeindegebietes ergab keinen Erfolg. In der Gemeinde stehen keine Flächen zur Verfügung, die den logistischen, vibrations- und erschütterungsarmen Erfordernissen gerecht werden können.

Die analysierten Standorte außerhalb der Gemeinde (z.B. der Technologiepark Wildau) wiesen unter anderem eine zu große räumliche Trennung zum jetzigen Standort in Wolzig auf, boten nicht den benötigten Platzbedarf und/oder waren nicht erschütterungs- und vibrationsfrei. Zudem wäre dort eine zügige, wirtschaftliche und logistische Realisierung der Erweiterungsbauten nicht möglich gewesen. Die Umsiedlung des gesamten Unternehmens und eine wirtschaftliche Umnutzung des Bestandgebäudes ist zudem mit einem erheblichen finanziellen Aufwand des Unternehmens verbunden der ggf. die Abwanderung aus dem Gemeindegebiet zur Folge hätte. Das Unternehmen beabsichtigt daher das Firmengrundstück weiterhin gewerblich zu nutzen und weiter auszubauen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht nunmehr sowohl die Möglichkeit das Plangebiet sinnvoll neu zu ordnen, als auch die Belange des Wohls der Allgemeinheit und

des Umwelt- und Denkmalschutzes zu integrieren. Daher wird im Plangebiet eine Grünfläche, zum Teil für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Gebäude soll weiterhin erhalten bleiben, daher ist eine Neubebauung lediglich im Südwesten des Plangebietes möglich. Zum Schutz der benachbarten Siedlungsflächen soll durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sichergestellt werden, dass die Lärmbelastung die eines Mischgebietes nicht überschreitet. Zudem wird genau geregelt, welche gewerblichen Nutzungen für das Plangebiet zulässig sind, um Problemlagen zu vermeiden.

Die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 1 BauGB ergibt sich zunächst daraus, dass die geplante bauliche Erweiterung die bisherigen Grenzen des Innenbereiches überschreitet. Weiterhin sind im Zusammenhang damit mögliche Konflikte zu regeln, die sich aufgrund der benachbarten Nutzungen und Schutzgebiete sowie des Denkmalstatus des vorhandenen Betriebsgebäudes ergeben können.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Eine zweistufige Bauleitplanung ist für das Plangebiet nicht möglich, da es keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Wolzig gibt. Nach § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan somit genehmigungspflichtig. Ergänzend ist anzumerken, dass derzeit ein neuer FNP für das gesamte Territorium der Gemeinde Heidesee aufgestellt wird und die Festsetzungen des B-Planes den Darstellungen des aktuellen FNP-Entwurfs für den Bereich des Plangebietes entsprechen. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der gesamt-gemeindlichen Entwicklung und Bauleitplanung.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nutzung des Firmengeländes der Seramun Diagnostica GmbH zu schaffen. Durch die Beschränkung des Firmengeländes auf bereits bebaute Flächen wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die eventuell auftretenden Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden könnten, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

#### Nutzung des Plangebietes

Die Flächen im Plangebiet sollen weiterhin gewerblich genutzt werden. Um eine standortverträgliche gewerbliche Nutzung zu gewährleisten, sollen die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dementsprechend werden zur Konfliktvermeidung die im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für den Standort geprüft und ortsspezifisch angepasst. Geplant ist ein Gebäudekomplex in modularer Bauweise im Südwesten des Plangebiets. Hierfür werden die drei dort vorhandenen Gebäude (Stall mit Garage und Wohnhaus mit Schuppen und Anbau) im Süden des Plangebiets abgebrochen. Das im Norden befindliche, unter Denkmalschutz stehende Firmengebäude und auch der nördlich benachbarte Kleintierstall bleiben weiterhin erhalten (s. Abbildung 2). Die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind an der Objektplanung beteiligt.

Der neue Gebäudekomplex soll in ein bis zweigeschossiger Bauweise hergestellt werden. Er beinhaltet Reinräume, Labore, Schleusen, Lager-, Versand- und Büroräume. Eine wei-

tere verkehrliche Erschließung muss aufgrund der guten Anbindung an die „Spreenhagener Straße“ nicht hergestellt werden. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der zukünftigen Parkplatzflächen.

Die östlichen und südöstlichen, dem Storkower Kanal zugewandten Flächen sollen als Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Weitere Grünflächen werden als ‚Parkanlage‘ bestimmt. Zudem wird der vorhanden erhaltenswerte Baumbestand als zu erhalten festgesetzt.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

#### 1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

Die Bestandsaufnahme und -bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zugehörige Konfliktdarstellung und Darstellung der erforderlichen Eingriffskompensation erfolgen in einem gesonderten Grünordnungsplan. Die Maßgaben des Grünordnungsplanes werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sowie in die Textfestsetzungen integriert.

#### 1.6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der gemäß § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist der Begründung angefügt.

#### 1.7 Artenschutzbeitrag

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Im Rahmen eines Artenschutzbeitrags (ASB) ist deshalb zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzrechts (hier §§ 44, 45 BNatSchG) in Einklang steht. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG können zwar nicht bereits durch den Bebauungsplan, sondern erst durch die Umsetzung eines bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhabens gefährdet sein. Allerdings sind Bauleitpläne, die rechtlich unüberwindlichen Hindernissen ausgesetzt sind, nicht realisierbar und daher nicht „erforderlich“ i.S.d. § 1 (3) BauGB und somit nichtig. Insoweit ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

#### 1.8 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Gebäude und Flächen die dem Innenbereich der Gemeinde Wolzig zuzuordnen sind. Der Randbereich im Osten des Plangebietes, der weitestgehend unbebaut ist und auch das im Norden bestehende Gebäude liegen im baulichen Außenbereich (s. Abbildung 2).

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Gemeindevertreter am 25.04.2017 wurden die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Offenlage des Vorentwurfes beschlossen.
- Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss sowie über die Offenlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2017 vom 10.05.2017
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.05.2017 bis einschließlich 20.06.2017 in der Gemeindeverwaltung Heideseer.
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 08.05.2017 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 20.06.2017 (teilweise Fristverlängerung bis zum 04.07.2017). Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des Planentwurfes bzw. Ergänzung der Planunterlagen einbezogen.
- In der Sitzung der Gemeindevertreter am 07.11.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Bekanntmachung über die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 09/2017 vom 27.11.2017.
- Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.11.2017 bis einschließlich 12.01.2018 in der Gemeindeverwaltung Heideseer.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 17.11.2017 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 22.12.2017 (teilweise Fristverlängerung bis zum 12.01.2018).

- Ende Januar 2018 ergab sich eine notwendige Änderung bei den Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. So stellte sich heraus, dass die Maßnahmenfläche in Görldorf nur für die Kompensation des Schutzgutes Boden zur Verfügung steht. Da aber auch eine Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Biotope/Arten erforderlich ist, wurde dafür ein Alternativstandort in Gräbendorf gewählt. Da diese Maßnahme – wie Görldorf - Bestandteil des interkommunalen Flächenpools zum BER ist und behördlicherseits abgestimmt und genehmigt, konnte mit der zuständigen UNB über die Änderung kurzfristig das Einvernehmen erzielt werden. Die Maßnahme wurde in den Vertrag zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen aufgenommen. Zu dieser Thematik gab es neben der UNB und den Vertragspartnern des vorgenannten Vertrages keinen weiteren Betroffenen, so dass eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung aufgrund der Änderung als entbehrlich angesehen wurde.



## 2. Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

### 2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2000 [MLUR 2000] aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Als allgemeine Entwicklungsziele gelten:

Die Fläche des Plangebietes innerhalb der „Freiräume im Berliner Umland“ dargestellt.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften: *Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten*
- Boden: *Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; Standortangepasste Bodennutzung*
- Wasser: *Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit; Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz*
- Klima / Luft: *Sicherung von Freiflächen, die für die Durchführung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind Nutzungsänderung von Freiflächen in Siedlungen oder Wald*
- Landschaftsbild: *Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters bewaldet; Schwach reliefiertes Platten- und Hügelland*
- Erholung: *Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung; Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft; Entwicklung der Siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung; Vorrangige modelhafte Entwicklung von Landschaftsräumen für die Erholung in den Großschutzgebieten*

### 2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B [MIR 2009] wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 wurde die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Daraufhin hat am 28.04.2015 – Verordnung vom 27.05.2015 - die Landesregierung Brandenburg die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Mit Entscheidung vom 11.09.2015 hat nun das Verwaltungsgericht Potsdam erklärt, dass die Wiederinkraftsetzung rechtsunwirksam ist. Dieses Urteil hatte jedoch keine Allgemeinverbindlichkeit – selbige konnte nur vom OVG festgestellt werden.

Dieses hat nun mit Beschluss vom 06.05.2016 festgestellt, dass die rückwirkende Inkraftsetzung vom 27.05.2015 nicht rechtsunwirksam sei. Ferner wird festgestellt, dass die In-

teressen der Landesregierung am Erhalt der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans im Hinblick auf eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung und Ordnung des Landesgebietes deutlich gewichtiger seien als die gegenläufigen Interessen der Gemeinden, welche die Aussetzung des Plans angestrengt hatten. Der Beschluss ist unanfechtbar.

Der LEP B-B behält damit weiterhin seine Gültigkeit.

## 2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung führt in Ihrer Beurteilung/Wertung (Stellungnahme vom **20.06.2017**) wie folgt aus:

### **„1 Planungsabsicht**

*Mit Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Heidesee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Unternehmenserweiterung der ansässigen Seramun Diagnostika GmbH im OT Wolzig zu schaffen. Bereits Ende 2016 hatte die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Spreenhagener Straße“ für ein deutlich größeres Plangebiet erwogen und bei der GL angezeigt, das die nördlich anschließenden Landwirtschaftsflächen einbezogen hätte. Die Planung wird nach unserem Kenntnisstand nicht fortgeführt und stattdessen die Aufstellung dieses neuen Bebauungsplans mit reduziertem Geltungsbereich vorgenommen.*

*Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 32/1, 33/1, 33/2, 35/1 und 54/1 sowie anteilig die Flurstücke 34, 35/2, 41, 43, 261 und 511 (Flur 4) der Gemarkung Wolzig. Ein Teil des Grundstücks ist bereits mit Betriebsstätten bestanden, die noch freien Flächen sollen für die Unternehmenserweiterung genutzt werden. Dazu ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen, das ergänzt wird durch Grünflächen im östlichen und südlichen Randbereich.*

### **2 Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht**

#### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

*Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verknüpfung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:*

- *Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),*
- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S 235),*
- *Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II – 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.*

#### **2.2 Beurteilung / Wertung**

*Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:*

- *Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i.V.m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.*
- *Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen - § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG.*
- *Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden - § 6 Abs. 1 LEPro 2007.*

- Die ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden – Grundsatz 1.1 (G) LEP B-B i.V.m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen – Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden - Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Die Gemeinde Heideseer ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.

Aufgrund der hochbaulichen Vorprägung des Plangebietes durch die Betriebsstätten des ansässigen Unternehmens wird die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht als neue Siedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2. (Z) LEP B-B gewertet. Vielmehr handelt es sich um die Überplanung und Verdichtung vorhandener Siedlungsflächen (d.h. Innenentwicklung, Nutzung von Entwicklungspotenzialen), wodurch vorhandene Infrastrukturanlagen mitgenutzt werden können, was in Übereinstimmung mit den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung steht.

Dessen ungeachtet sollen durch die Planung bislang unbebaute Freiflächen für bauliche Zwecke in Anspruch genommen und für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Entsprechend ist im weiteren Aufstellungsverfahren den Belangen des Freiraumschutzes und dem Schutz der Allgemeinheit vor Lärm (hier: angrenzende Wohnbebauung) gebührend Rechnung zu tragen.

Ferner sind durch die Lage des Standortes innerhalb bzw. angrenzend an naturschutzrechtliche Gebiete (s.u.) die Belange der Naturgüter gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 angemessen zu berücksichtigen.

Nach Grundsatz 1.1 (G) LEP B-B sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert werden. In dieser Hinsicht ist die Planung zur Sicherung des bereits ansässigen Unternehmens zu begrüßen.

Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung derzeit nicht entgegen.

### **3 Hinweise**

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass das Plangebiet gemäß dem bei der GL geführten digitalen Raumordnungskataster innerhalb des Naturparks Dahme-Heideseen liegt und an das Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen sowie das FFH- und Naturschutzgebiet Storkower Kanal angrenzt.

Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die Grundlagen Ihrer Planungsanzeigen nicht wesentlich geändert haben. Die Erfordernisse, die sich aus weiteren Rechtsvorschriften ergeben, bleiben hiervon unberührt.

....“

## **2.4 Landschaftsrahmenplan Zossen / Königs Wusterhausen**

Der Landschaftsrahmenplan Zossen / Königs Wusterhausen umfasst die ehemaligen Kreisgebiete und stammt aus dem Jahr 1994. Seine Entwicklungsziele wurden örtlich von der realen Entwicklung überholt, die Bestandsinformationen sind fortschreibungsbedürftig. Übergeordnete Planungsaussagen aus LEP und Regionalplan kann der LRP nicht be-

rücksichtigen, da er zeitlich vor den genannten Plänen erstellt wurde. Der Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen (LAUB 1994) trifft in seinem Entwicklungskonzept folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Allgemeine Anforderungen an Siedlung/ Industrie/ Gewerbe
- Siedlungsausdehnung landschaftsökologisch unverträglich

## 2.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Heideseer

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heideseer befindet sich derzeit in der Aufstellung (Stand März 2017).

### **Darstellungen innerhalb des Plangebietes:**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind wie folgt dargestellt:

- Gewerbeflächen mit Nutzungsbeschränkung bzw. Einzelvorhaben (GEe)
- Grünflächen
- Denkmal
- Bodendenkmal
- Grenze des Naturparks „Dahme-Heideseen“

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Räumliche Struktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst im Wesentlichen durch die Seramun Diagnostika GmbH bereits bebaute und genutzte Flächen sowie Grünflächen.

Am östlichen Rand des Plangebietes bilden Waldflächen und waldartige Flächen eine natürliche räumliche Abgrenzung. Im Norden grenzt das Plangebiet an den „Kuppengraben“ an.

Im Westen grenzt die „Spreenhagener Straße“ direkt an das Plangebiet. Daran anschließend befindet sich teils neuzeitliche Wohnbebauung.

#### 3.2 Infrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig an die Spreenhagener Straße angeschlossen. Diese zweigt von der Friedersdorfer Straße (L40) ab und verläuft direkt entlang des Plangebietes.

Eine Erschließung hinsichtlich Abwasser, Trinkwasser und Stromversorgung ist in Teilbereichen des Plangebietes bereits erfolgt.

Hinsichtlich des Brandschutzes gelten nachfolgende Darlegungen, die auch im gutachterlichen Brandschutzkonzept zur derzeit geplanten baulichen Erweiterung enthalten sind [GIERHARDT ARCHITEKTEN 2017]:

- Das Baugebiet grenzt unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Über den dort zwischen Bestandsgebäude und geplantem Erweiterungsgebäude im Plan festgesetzten Einfahrtbereich ist die Zufahrt für die Feuerwehr möglich.
- Bewegungs- und Aufstellflächen sind vorhanden und werden im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens gesichert und gekennzeichnet.
- Die Löschwasserversorgung erfolgt über den an das Plangebiet angrenzenden Storkower Kanal (Storkower Gewässer)
- Auch bei weiterer etwaiger baulicher Erweiterung unter Ausnutzung der im Plan festgesetzten Baugrenzen ist die Anlage einer Umfahrung des zukünftigen Bauwerks nicht erforderlich.

#### 3.3 Denkmalschutz

Das Verwaltungsgebäude ist seit 2014 als *Baudenkmal* unter der Nummer 09140799 geschützt. Es handelt sich um ein ehemaliges Jugend- und Lehrheim (Fürsorgeerziehungsanstalt) des Deutsch-Israelitischen Gemeindebundes.

Entsprechend dem BLDAM Geoportal Brandenburg befindet sich ein Teil des Plangebietes innerhalb des ortsfesten *Bodendenkmals* Nr.12711 „Siedlung römische Kaiserzeit“. Betroffen sind die Flurstücke 32/1, 33/1, 33/2, 35/1, 35/2; 41, 43, 54/1 und teilweise Nr. 34 der Flur 4 in der Gemarkung Wolzig.

Dies betrifft fast das gesamte Plangebiet im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Grünflächen. Dieser Bereich unterliegt somit den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes BbgDSchG.

Im Falle vorgesehener Erdarbeiten (Verdichtung der Bebauung etc.) ist für die seinerzeit noch nicht untersuchten Bereiche des Plangebiets mit dem Auftreten von untertägiger Bodendenkmalsubstanz zu rechnen, was entsprechende archäologische Dokumentationsar-

beiten erforderlich machen würde. Die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und bedarf einer Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (§§ 9 Abs. 1, 19 BbgDSchG).“

### 3.4 Schutzausweisungen

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Dahme-Heideseen“. Ca. 25 m östlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Naturschutzgebietes „Storkower Kanal“, welches auch gleichzeitig ein FFH-Gebiet darstellt (FFH-Gebiet „Storkower Kanal“). Direkt östlich sowie nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ an.

Bei dem südöstlich des Plangebietes verlaufenden ‚Storkower Gewässer‘ handelt es sich um ein Gewässer 1. Ordnung. Gemäß § 61 BNatSchG sind im Aussenbereich diese Gewässer in einem Abstand von 50m von Bebauung freizuhalten. Es war deshalb erforderlich, für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Ausnahme zu beantragen. Dies betrifft insbesondere die dort festgesetzte Baugrenze mit einem Abstand von derzeit 25m. Bereits jetzt befinden sich Gebäude innerhalb des 50m-Abstandsbereiches. Auch ist die Uferzone in dem betroffenen Abschnitt ohne naturnahe Begleitvegetation, welche erst ca. 30m weiter kanalaufwärts in Form eines Erlenwaldes beginnt. Der Ausnahmeantrag wurde durch den Bauherrn gestellt und mit Schreiben des Landrates Landkreis Dahme-Spreewald vom 20.12.2017, Aktenzeichen 55401-00-671-72821-17-676 positiv beschieden.

Der im Geoportal des Landes Brandenburg für Schutzgebietsinformationen hier bis zur Brücke dargestellte FFH-Lebensraumtyp 91D0 / Erlenbruchwälder/Erlenwälder endet in der Örtlichkeit kanalaufwärts ca. 100m nordöstlich der Brücke.

## 4. Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Festsetzungen

#### 4.1.1 *Zeichnerische Festsetzungen*

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die unter Punkt 5.1.3 aufgeführten Textfestsetzungen definieren die für das eingeschränkte Gewerbegebiet zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen.

Der Schwerpunkt des eingeschränkten Gewerbegebietes liegt auf der Entwicklung eines forschungs- und technologieorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 wird nicht eingeschränkt. Eine konkretisierende Bestimmung dazu erfolgt als Textfestsetzung Nr. 2.

Weiterhin wird zur Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen eine maximale Firsthöhe (FH) mit 46,5 m über NHN festgesetzt. Diese entspricht ca. der Außenwandhöhe des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes bis zur Dachtraufe und dient dazu, dass sich neu geplante Bauwerke diesem höhenmäßig unterordnen. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für technische Dachaufbauten – siehe Textfestsetzung Nr. 5.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Begrenzung der Gebäudestandorte wird ein Baufenster - mit Baugrenze - definiert und vermasst (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Es berücksichtigt soweit möglich die Eigenart der vorhandenen Bebauung sowie die geplanten Erweiterungen. Letztere beinhaltet im zunächst geplanten Umfang ein rechteckiges Gebäude mit einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von ca. 36 m. Erst, wenn diese Kapazitäten nicht mehr ausreichen sollte, sind bauliche Erweiterungen in der Länge und in der Breite vorgesehen. Diese potentiellen Erweiterungen werden im vorliegenden Bebauungsplan bereits bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt.

Die Baugrenzen für die geplante Bebauung im Süden des Baugebietes werden dort zur optimalen Ausnutzung der Baugebietsfläche bis an deren Rand gerückt. Von der Straße wird die Baugrenze allerdings überwiegend abgerückt, in Orientierung an der Bauflucht der vorhandenen, zu erhaltenden Bebauung. Die südwestlich des Verwaltungsgebäudes gelegenen Gebäude, welche zum Teil jetzt noch bis an die Straße reichen, sollen abgebrochen werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Da sich die neu geplanten Gebäude auf den südlichen Teil des Plangebietes beschränken werden, müssen die derzeit in diesem Bereich liegenden Stellplätze verlegt werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist dafür der Bereich östlich des Verwaltungsgebäudes vorgesehen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Am neuen Gebäudekomplex an der Spreenhagener Straße sowie zwischen diesem und dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden zwei Einfahrtsbereiche festgesetzt. Nebenzufahrten werden nicht festgesetzt.

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Gewerbeflächen werden zum LSG sowie zum Storkower Kanal hin mit Grünflächen abgepuffert. Die Grünfläche dient gleichzeitig der Sicherung des erforderlichen Gewässerrandstreifens von 5 m im Süden des Plangebiets, direkt am Storkower Kanal.

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Als in jedem Fall sinnvolle und notwendige Maßnahme für Naturschutz und Landschaftspflege werden die erhaltenswerten Baumbestände im Plangebiet festgesetzt. Dies betrifft vor allem den Altbaumbestand entlang der Spreenhagener Straße sowie am nördlichen Rande des Plangebietes. Ferner werden neu zu pflanzende Bäume an den Längsseiten des geplanten Erweiterungsgebäudes festgesetzt.

### 4.1.2 Textliche Festsetzungen

Über die zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) hinaus werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Das eingeschränkte Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Es sind zulässig (§ 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grünfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Des Weiteren nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungsstätten

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur forschungs- und technologieorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In diesem Gebiet sind lediglich Gewerbebetriebe erwünscht, die das Wohnen (jenseits der Spreenhagener Straße) nicht wesentlich stören und welche der angestrebten Nutzungsstruktur im Plangebiet entspricht. Forschungs- und Produktionseinrichtungen wie die der Seramun Diagnostica GmbH sind, aufgrund des heutigen Stands der Technik, hinsichtlich der Vermeidung von Lärm- und Schadstoffemissionen ohne weiteres mit diesem Gebietscharakter vereinbar.*



*Zur Gewährleistung der betrieblichen Interessen sind Wohnungen für die genannten Personengruppen in einem gewissen Maß zulässig.*

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis 85 m zulässig (§ 22 BauNVO).

*Die betriebliche Erweiterung beinhaltet im zunächst geplanten Umfang ein rechteckiges Gebäude mit einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von ca. 36 m. Erst, wenn diese Kapazitäten nicht mehr ausreichen sollten, sind bauliche Erweiterungen in der Länge und in der Breite vorgesehen. Diese potentiellen Erweiterungen werden im vorliegenden Bebauungsplan bereits bei der Festlegung der Bauweise berücksichtigt.*

3. Im Baugebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

*Diese Festsetzung ermöglicht z.B. die Anlage von Stellplätzen und Wegeflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Dadurch werden ausreichend Flexibilität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sichergestellt.*

4. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB)

*Da das eingeschränkte Gewerbegebiet direkt an eine öffentliche Straße angrenzt, ist dort regelmäßig eine Straßenbegrenzungslinie zu bestimmen. Weil diese dort jedoch mit der Grenze des Plangebietes zusammenfällt, erfolgt die Festsetzung durch Angabe von Anfangs- und Endpunkt.*

5. Technische Dachaufbauten sind auf einer Dachgrundfläche von bis zu 40% und Höhe bis zu 46,50 m über NHN zulässig. Zur Spreenhagener Straße und zum Baudenkmal hin sind derartige Anlagen unter Dach zunehmen oder innerhalb einer Attika unterzubringen. Auf denkmalgeschützten Gebäuden sind technische Dachaufbauten unzulässig (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

*Die geplanten Gebäudeneubauten werden eine relativ große Menge an Gebäudetechnik erforderlich machen. Ein Großteil davon muss aus technischen und aus Platzgründen auf den Gebäudedächern untergebracht werden. Daher wird mit dieser Festsetzung sowohl die dafür notwendige Dachfläche als auch deren zulässige Höhe bestimmt. Das zulässige Höhen-Höchstmaß bleibt allerdings unter der Firsthöhe des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes. Auch sind derartige Anlagen so anzuordnen, dass die Ansicht des denkmalgeschützten Hauptgebäudes nicht beeinträchtigt wird. Auf diesem wiederum werden technische Dachaufbauten aus Gründen des Denkmalschutzes ausgeschlossen. Der Höheneinschränkung unterliegen auch die geplanten Bauwerke.*

6. Im Baugebiet sowie innerhalb der Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

*Um den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Befestigungen in den Baugebieten und Grünflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.*

*Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengitter-*

*steine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen – ausgeschlossen.*

7. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

*Um das sommerliche Aufheizen der abgestellten Fahrzeuge zu mindern, sollen die Stellplätze mit Bäumen überschirmt werden.*

8. Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

*Diese Maßnahme dient der Minderung des Eingriffs in das Landschafts-/Ortsbild. Sowohl zum Storkower Kanal als auch zur Spreenhagener Straße hin sollen Baumreihen die Einbindung des geplanten Erweiterungsbaus in die Landschaft gewährleisten.*

9. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 20% der Fläche mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

*Diese Festsetzung dient der Aufwertung der Grünfläche als Pufferzone zwischen dem Storkower Gewässer und dem Baugebiet. Die Strauchpflanzungen sollen nur truppweise angeordnet werden, um eine aufgelockerte Begrünung zu erreichen. Die Qualifizierung der Pflanzung ist erforderlich, damit diese ihre angestrebte Funktion erfüllen und bei der Eingriffskompensation angerechnet werden kann.*

#### 4.2 Pflanzlisten

##### **Pflanzliste 1 - Bäume**

*Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14*

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wild-Apfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Trauben-Kirsche</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

##### **Pflanzliste 2**

*Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 100-150*

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Besenginster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhüttchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreudorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>

*Salix purpurea*

*Salix triandra*

*Viburnum opulus*

*Purpurweide*

*Mandelweide*

*Gemeiner Schneeball*

*Die Angabe von Pflanzenlisten stellt sicher, dass für bestimmte Bereiche innerhalb des Plangebietes, die ökologisch aufgewertet werden sollen, ausschließlich heimische Gehölzarten verwendet werden.*

#### 4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten untertägiger Bodendenkmalsubstanz zu rechnen. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Auf der Planzeichnung erfolgt daher ein entsprechender Hinweis.

Auch das vorhandene Baudenkmal wird auf der Planzeichnung mit einer entsprechenden Kennzeichnung versehen.

## 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Raumordnerische und städtebauliche Konflikte

Wesentliche raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Die Festsetzung der Bauflächen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gewährleistet, dass dort nur „nicht wesentlich störendes“ Gewerbe ausgeübt werden darf. Die hierbei zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechen der bereits jetzt ausgeübten Mischnutzung – d.h. maximal 60 dBA am Tage und 45 dBA in der Nacht.

Weiterhin handelt es sich hierbei um eine Neubebauung mit gleichzeitigem Rückbau innerhalb eines Siedlungsbereiches, so dass keine städtebaulichen Konflikte erwartet werden. Das Plangebiet schließt räumlich und erschließungsmäßig an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Hinsichtlich der Wirkung des geplanten Erweiterungsbaus auf das Ortsbild ist festzustellen, dass lediglich das denkmalgeschützte Hauptgebäude der Seramun ortsbildprägenden Charakter hat. Dem wird im vorliegenden Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass die Höhe geplanter Bauwerke eingeschränkt und ein ausreichender Abstand zum Hauptgebäude eingehalten wird. Dazu erfolgte eine entsprechende Abstimmung mit den Denkmalbehörden, die im weitergehenden Bauantragsverfahren fortgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurfes (Stand März 2017) abweichen.

### 5.2 Konflikte mit Natur und Umwelt

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen, wie z.B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen schließlich treten dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können. Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen eines Grünordnungsplanes. Dessen Ergebnisse fließen in den Entwurf zum Bebauungsplan bzw. den Teil ‚Umweltbericht‘ ein.

Im Ergebnis können die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft gemindert beziehungsweise zum überwiegenden Teil vor Ort kompensiert werden. Lediglich beim Schutzgut Boden und zum geringen Teil beim Schutzgut Biotope besteht ein Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen können Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden. Vom geplanten Erweiterungsbau gehen keine Produktionsgeräusche aus und der Fahrzeugverkehr wird sich nicht wesentlich erhöhen. Die Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden angemessen berücksichtigt.

### 5.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Auch aus Sicht der Gemeinde sind der Erhalt und die Erweiterung des Unternehmens Seramun Diagnostica GmbH im Gemeindegebiet erforderlich. Die wachsende Bevölkerungszahl und die steigende Geburtenrate in der Gemeinde machen Unternehmen mit Bildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten für wohnstandortnahe Arbeitsplätze notwendig. Auch ist das Unternehmen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den kommunalen Haushalt. Aspekte wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Arbeitsplatzschaffung-

und Erhaltung können durch die Erweiterung des Unternehmens sichergestellt werden. Auch die daraus folgenden notwendigen Dienstleistungen wie z.B. Reinigungsdienstleistungen, Grünpflege- und Bauarbeiten schaffen Arbeitsplätze für die hiesige Bevölkerung und tragen zur Förderung anderer regionaler Unternehmen bei.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß §180 BauGB erforderlich machen.

#### 5.4 Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Seeraum Diagnostica GmbH. Andere sind – nach Datenlage Juli 2013 - Eigentum der Gemeinde und des Landesbetriebs Straßenwesen.

#### 5.5 Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen Kosten für Planung, Bau, Erschließung und Betrieb der geplanten Betriebserweiterung sowie für die erforderliche Eingriffskompensation.

#### 6.6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz erfolgt gemäß der Anlage 2 des RaumOZielErl, BB vom 10. August 2005)

Planbezeichnung	Bebauungsplan "Biotechnologiepark Spreenhagener Straße"
Gemeinde/ Ortsteil	Gemeinde Heidesee / OT Wolzig
Amt	
Landkreis	Dahme-Spreewald
Reg. Nr. GL	GL4-0031/2017

(Flächenangaben in ha)	Bestand	Geplante Veränderungen (+/-)
<b>Geltungsbereich</b>	1,26	-
<b>1. Siedlungsraum</b>	0,75	+0,19
<b>Bruttobauflächen</b>	0,75	+0,19
Wohnbauflächen	-	-
Gemischte Bauflächen	-	-
Gewerbliche Bauflächen	0,75	+0,19
Sonderbaufläche Freizeit	-	-
Sonderbaufläche Handel	-	-
Sonderbaufläche Sonstiges	-	-
Gemeinbedarfsflächen	-	-
<b>Sonstige Flächen</b>	-	-
<b>2. Freiraum</b>	0,51	-0,19

## 6. Quellen

AHNER/BREHM: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Biotechnologiepark Spreenhagener Straße“ in Heidesee – Wolzig. Königs Wusterhausen, September 2017

Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996

Gierhardt Architekten / Sachverständige für Brandschutz: Brandschutzkonzept – Anlage zur Bauvorlage im Genehmigungsverfahren. Nidda 2017

Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam

Meynen, E., Schmithüsen, J. et al. (Hrsg.): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg 1961

MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung: Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Fassung vom November 2007. 4. Ergänzung vom November 2009. Potsdam

MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Potsdam, den 31.03.2009

MLUR / Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam, 2000

MLUV / Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Potsdam, 2005

Runge, F. 1990: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster: Aschendorff. 309 S.

Schultze, Joachim: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha 1955

Wilmanns, O. (1984): Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

### Internetseiten

[https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os\\_standard&password=osiris](https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris) / Schutzgebietsinformationen

<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> - Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB a) / Brandenburg-Viewer

<https://www.geobasis-bb.de/organisation/impressum.htm> - Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB b) / Fachinformation Bodendenkmale

<http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete> - Internetseite des Bundesamtes für Naturschutz / Fachinformation Schutzgebiete

<http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/> - Internetseite des Landesamtes für Umwelt (LfU) / Fachinformation Wasserschutzgebiete

<http://www.geo.brandenburg.de/boden> - Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Fachinformationssystem Boden

<http://www.geo.brandenburg.de/boden> - Internetseite des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Hydrologische Karten Brandenburg

# Erweiterung Seramun Diagnostica GmbH

Animation







Ansicht Ost



Ansicht West