

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krummenseer Weg – Süd“**

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Ziele des Bebauungsplanes**

In ihrer Sitzung vom 13.02.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Krummenseer Weg – Süd“ in der Stadt Werneuchen, gemäß § 2 BauGB beschlossen. Es lag hierzu ein Aufstellungsantrag der Firma Gustav Scharnau GmbH aus dem Gewerbepark Werneuchen vor, die ihr bestehendes Betriebsgelände nach Süden erweitern will. Damit sollen weitere dringend benötigte Produktionskapazitäten am Standort Werneuchen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen. Dementsprechend soll gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist entsprechend nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu ändern.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des „Gewerbeparks Werneuchen, Krummenseer Weg“ geschaffen werden. Dieser besteht seit den 90er Jahren am südlichen Rand des Stadtgebietes und ist vollständig ausgelastet. Als Erweiterung wird ein ca. 3 ha großes Areal im südlichen Anschluss als Gewerbegebiet ausgewiesen. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine bis zu 3-geschossige Bebauung wie sie auch im bestehenden Gewerbepark zulässig ist.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Trinkwasserschutz zonen und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. So sind von der Planung im Wesentlichen Ackerflächen sowie randlich liegende ungenutzte Grasfluren

betroffen. Diese Bereiche werden zum größten Teil überbaut und verlieren so ihre zumindest geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie ihre Funktionen für Boden und Wasserhaushalt.

Der im Vergleich zur Ackerfläche wertvolle Gehölzstreifen mit Alleebäumen entlang des Krummenseer Wegs bleibt vollständig erhalten. Dies wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen abgesichert. Damit werden nicht nur die als Lebensraum bedeutsamen Teilbereiche des Plangebietes erhalten, sondern auch erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden. So wird die geplante Neubebauung durch den dichten Baumbestand nach Osten zur Niederung der Erpe (auch als Stienitz bekannt) sowie nach Süden zur Wohnbebauung am Krummenseer Weg wirksam sichtbar verschattet.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen sind die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, die räumliche sowie zeitliche Begrenzung der Bautätigkeit bzw. der Bauaufsicherung, die Verringerung der Kollisionsgefahr von Vögeln an Fensterfronten und die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz sollen darüber hinaus Fledermauskästen angebracht werden.

Für die dennoch zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere der Bodenversiegelung und des Lebensraumverlustes auf rund 2,4 ha werden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist mit dem Landkreis die Übernahme von Kosten in Höhe von rund 264 T€ für Maßnahmen des Projektes „Gewässerrenaturierung Panke und Wuhle“ vereinbart. Dabei handelt es sich um ein umfassendes Renaturierungsvorhaben zur Verbesserung des ökologischen Zustands der betroffenen Gewässerabschnitte. Der Kompensationsbedarf dieses B-Plans ist damit vollständig gedeckt

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- a) Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan -Vorentwurf vom Oktober 2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Offenlage in der Zeit vom 07.12.2020 – 07.01.2021. Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.
- b) Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2020 zur Stellungnahme zum Vorentwurf bis zum 30.11.2020 aufgefordert worden. Es gingen 16 Stellungnahmen ein.

Die wesentlichen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der TöB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt in der B-Planaufstellung berücksichtigt:

#### 3. – 2. Landkreis Barnim:

Die überbaubare Grundstücksfläche grenzt zum Teil direkt an die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Krummenseer Weges. Die Festsetzung 3.1 ermöglicht ein Hervortreten bestimmter Gebäudeteile bis zu einem Meter vor die Baugrenze. Dies würde zu einer Überbauung oder Übertreten dieser Fläche führen. Für Dachüberstände und Spritzschutzstreifen im Sockelbereich der Gebäude gilt dies ebenfalls. Aber auch durch die Nähe der möglichen Bebauung bis an diese Fläche heran, sind Konflikte bzw. Einschränkungen der Bepflanzung möglich (z.B. Befürchtung von Beschädigung der

Gebäude durch ausragende Äste etc.). Diese Fälle sollten durch geeignete Festsetzungen verhindert werden. Dies kann durch ein Abrücken der Baugrenze geschehen oder durch textliche Festsetzungen, die eine Überbauung und Inanspruchnahme ausschließen. Aufgrund der unterschiedlichen Fallkonstellationen ist ein Abrücken der Baugrenze, von mindestens einem Meter, die sinnvollste Variante.

#### Zu 3. -2. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestandes entlang des Krummenseer Weges und der geplanten Gebäude wird die Baugrenze um 1,0 m von der Erhaltungsfläche abgerückt. Der Abstand wird als ausreichend erachtet, weil die nach textlicher Festsetzung 3.1 zulässige Überschreitung von 1,0 m darin berücksichtigt ist und nur untergeordnete bauliche Überschreitungen gestattet werden. Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Damit ist ein hinreichender Schutz gewährleistet.

Die Ausführungen werden in der Begründung in Kap. 4.3 und 4.4 sowie im Umweltbericht angepasst. Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.

#### 3. – 4. Landkreis Barnim:

Auch aus Gründen des Brandschutzes oder anderen Fällen (z.B. Baumaßnahmen) sollte eine zweite Zufahrt (zumindest als Notzufahrt oder Reserve) ermöglicht werden. Diese wäre nur über den Krummenseer Weg möglich. Deshalb sollte für die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den textlichen Festsetzungen eine Ausnahme aufgenommen, die unter bestimmten Umständen eine Zufahrt ermöglicht. Auf Grundlage einer Kartierung der vorhandenen Vegetation sollte auch eine konkrete Verortung in der Planzeichnung erfolgen

#### Zu 3. -4. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Aus Gründen des Havarie- und Katastrophenschutzes wird die Anregung des Landkreises aufgenommen und eine weitere Zufahrt zum Firmengelände über den Krummenseer Weg aufgenommen. Die Zufahrt soll jedoch nur von Rettungsfahrzeugen im Bedarfsfall befahren werden. Für den üblichen Gewerbeverkehr ist ausschließlich die Zufahrt über die Oststraße und das vorgelagerte Firmengelände zu nutzen. Eine zeichnerische Festsetzung und damit feste Verortung soll nicht erfolgen. An welcher Stelle dies unter größtmöglichem Baumschutz erfolgen kann, ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen. Das Erfordernis für eine solche Bedarfszufahrt ergibt sich u.U. erst bei einem bestimmten Ausbaugrad der gewerblichen Ergänzungsfläche. Eine flexible und funktionsgerechte Anordnung der Bedarfszufahrt soll damit gewährleistet werden.

Die Bedarfszufahrt wird in der Planzeichnung textlich festgesetzt und die Begründung in Kap. 4.4 und 4.5 ergänzt.

#### 3. – 7. Landkreis Barnim:

Gemäß § 54 BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hier Grundwasser) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde in 2-facher Ausfertigung einzureichen (Antragsformular siehe [www.barnim.de](http://www.barnim.de)). Eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit der Unteren Wasserbehörde wird empfohlen.

### Zu 3. -7. Kenntnisnahme.

Die in Kap. 2.3.2 aufgeführten Angaben zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet und die voraussichtliche Art der Versickerung ist für den B-Plan ausreichend. Weitergehende Angaben sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zur Verfügung stehenden Freiflächen kann davon ausgegangen werden, dass zweckdienliche Lösungen für die Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück gefunden werden. Dies ist im Einzelfall abhängig von der jeweiligen Bauausführung. Eine Grundstücksentwässerungsplanung ist regelmäßiger Bestandteil der Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Ausführungen werden in der Begründung in Kap. 2.3.2 redaktionell ergänzt.

### 5. – 3. Landesamt für Umwelt:

Im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens verweise ich auf die bestehende Vorbelastung insbesondere im Nachtzeitraum durch gewerbliche Geräuschimmissionen. Diese gehen u.a. von den Windkraftanlagen im WEG „Krummensee“ aus. Aus laufenden Genehmigungsverfahren liegen Erkenntnisse zur Situation vor. Hierfür sind zur Bewertung der Auswirkungen die Wohngebäude entlang des Krummenseer Weges relevant. Der für die Bebauung geltende Immissionsrichtwert der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wird im Bereich des Gebäudes Krummenseer Wege Nr. 5 im Nachtzeitraum erreicht. Dieses Gebäude befindet sich jedoch in einer Entfernung von > 700 m zum Geltungsbereich des Plangebietes. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Betriebswohnungen befinden.

In Anlehnung an die Tab. 2 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wird jedoch für die ca. 2,3 ha große Fläche auf Grund der Abstände ein Konflikt zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht erwartet. Danach liegen keine Erkenntnisse zu Konflikten vor, die mit dem Plan detailliert gutachterlich zu untersuchen und zu lösen sind. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren können geeignete erforderliche Maßnahmen ermittelt und umgesetzt werden.

### Zu 5. – 3. Kenntnisnahme und Berücksichtigung:

Für das B-Planverfahren wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Nutzungsspezifik des zu erweiternden Gewerbebetriebes die Betriebsabläufe innerhalb der neu zu errichtenden Hallen erfolgen. Gemäß den Angaben des ansässigen Produktionsbetriebes wird in der Regel in einem Zweischichtsystem gearbeitet. Auf dem Erweiterungsteil des Betriebsgeländes werden Bürogebäude und weitere Lagergebäude entstehen. Fertigungshallen sollen aufgrund der besseren Erschließungssituation nur auf dem bestehenden Grundstück innerhalb des B-Plangebietes „Gewerbepark Werneuchen“ entstehen bzw. umgenutzt werden. Die Tätigkeiten finden ausschließlich in den Hallen statt (Verarbeitung von Klebefolien in der Kfz-Zulieferindustrie). Die Ware muss deshalb in Hallen gelagert werden. Alle Fertigungsprozesse finden ebenfalls in den Hallen statt. In den bereits vorliegenden Genehmigungsverfahren wurden entsprechende Abluftsysteme mit notwendigen Luftreinigungsanlagen installiert, die den Immissionsanforderungen genügen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind im Einzelfall im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu bestimmen.

Die Ausführungen zu diesem Sachverhalt werden in die Begründung in Kap. 2.8 übernommen.

5. – 4. Landesamt für Umwelt:

Da in den vorliegenden Unterlagen die konkrete Ansiedlung eines Unternehmens beschrieben ist, wird empfohlen die Auswirkungen der Betriebsweise (Nachtzeitraum, Außengelände) im Umweltbericht einzustellen. Insbesondere sollte dargelegt werden, ob das Vorhaben im Zusammenhang mit Luftverunreinigungen (u.a. Geruch) steht. Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sollten dann benannt werden.

Zu 5. – 4. Kenntnisnahme und Berücksichtigung:

Die entsprechenden Angaben zur Ermittlung der Umweltauswirkungen gemäß den Ausführungen zu 3. werden im Umweltbericht in Kap. 4 ergänzt.

5. – 6. Landesamt für Umwelt:

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Zu 5. – 6. Kenntnisnahme:

Die Ziele des Bodenschutzes finden in der vorliegenden Planung im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung mit Kompensation von Neuversiegelung Berücksichtigung. Die Ausschöpfung der GRZ bis zur Obergrenze von 0,8 dient der effizienten Nutzung knapper gewerblicher Flächenressourcen unter Einbeziehung bereits vorhandener Infrastrukturen.

8. – 2. Landesbetrieb Straßenwesen:

Der Transport- und Lieferverkehr für den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes ist ausschließlich über diese bestehende Anbindung zur B 158 abzuwickeln. Die Leitung der Verkehre über die Köpernickler Straße mit Anschluss an die B 158 ist auszuschließen.

Zu 8. – 2. Kenntnisnahme und Berücksichtigung:

Der durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes entstehende Eigenverkehr wird über die Oststraße und die Ahornallee auf die B158 abgeführt. Andere Verkehrsführungen sind für die Gebietserschließung, insbesondere für die Betriebserweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes nicht sinnvoll. In die weitere Planung wird lediglich eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge über den Krummenseer Weg aufgenommen (siehe lfd. Nr. 3, zu 3.).

Die Ausführungen werden in der Begründung in Kap. 4.5 redaktionell ergänzt.

9. ONTRAS:

Im angefragten Bereich befinden sich Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen.

Zu 8. – 2. Kenntnisnahme und Berücksichtigung:

Nach den Angaben des Anlagenbetreibers liegt eine Ferngasleitung (FGL) des Betreibers ONTRAS inklusive des Schutzstreifens im südlich Teil des Plangebietes. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gebäude müssen einen Abstand von 10 m zur FGL einhalten. Der Schutzstreifen der FGL beträgt 10 m, die Leitung liegt mittig des Schutzstreifens. Das Steuerkabel verläuft nördlich der FGL im Schutzstreifen. Die Schutzstreifenbreite des Steuerkabels beträgt 1,0 m.

Die festgesetzte südliche Baugrenze muss nach Norden verschoben werden, um den Mindestabstand zwischen der FGL und den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten. Leitungen und Schutzstreifen werden in die Planzeichnung übernommen. Der Bereich des Schutzstreifens wird als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst und ein Hinweis zu den sonstigen Bestimmungen aufgenommen. Die Begründung wird in Kap. 2.3 und 4.3 ergänzt.

- c) Die öffentliche Auslegung des Entwurfes vom Februar 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.05.2021 bis zum 02.06.2021. Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.
- d) Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Stellungnahme zum Entwurf bis zum 08.01.2021 aufgefordert worden. Es gingen 9 Stellungnahmen ein.

#### 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung:

Mit dem Vorhaben wird eine ca. 3 ha große Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen und in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Hierbei sind auch Alternativen zu prüfen, so sollen bei dem Nachweis der Notwendigkeit der Umwandlung auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Ein solcher Nachweis ist in der Begründung des Bebauungsplanes zu ergänzen.

#### Zu 1.1 Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Eine Alternativenprüfung zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird ergänzt.

Es wird im Wesentlichen darauf abgestellt, dass durch die geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes keine tatsächlichen Standortalternativen im weiteren Umfeld zur Verfügung gestellt werden können, weil innerbetriebliche Abläufe im Produktionsprozess, der Lagerung und Logistik eine räumlich zusammenhängende Betriebsfläche erfordern. Aufgrund der Größe des Unternehmens ist eine vollständige Verlagerung mangels verfügbarer Flächen und des wirtschaftlichen Aufwandes nicht darstellbar. Dafür spricht die hohe Lagegunst am Bestandsbetrieb und die gute verkehrliche Anbindung. Außerdem sind kaum Immissionskonflikte mit dem Wohnumfeld zu erwarten. Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung wurden dadurch ausgeschöpft, als dass benachbarte Gewerbegrundstücke für die Eigenentwicklung des Betriebes sukzessive aufgekauft und bereits bebaut wurden. Eine Flächenerweiterung innerhalb des bestehenden „Gewerbeparks Werneuchen“ ist darüber hinaus nicht mehr möglich. Flächenerweiterungen nach Osten sind aufgrund der Straße Krummenseer Weg und den sich daran anschließenden geschützten Flächen der Stienitz-*au*e ebenfalls nicht entwickelbar. Ausschließlich nach Süden ist eine Erweiterung möglich, weil diese Flächen unmittelbar an das Betriebsgelände anschließen und diese im Eigentum des Gewerbebetriebes sind. Sonstige Erschließungsmaßnahmen sollen über das vorgelagerte Betriebsgelände laufen, sodass keine weiteren infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich werden. Zudem ist die Landwirtschaftsfläche mit unterirdischen Hauptleitungen unterbaut, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichert werden.

### 2.1 Untere Naturschutzbehörde:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht beurteilt bzw. bewertet werden, da eine Zuordnung zu bestimmten Maßnahmen oder Projekten fehlt. Neuversiegelungen sollten, wenn möglich, durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, alternativ wären Ersatzpflanzungen möglich oder wie beschrieben eine Vermittlung von Kompensationsmaßnahmen über den Flächenpool des LK Barnim.

#### Zu 2.1 Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend ergänzt. Im laufenden Planverfahren wurde nach Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Werneuchen gesucht. Mögliche Maßnahmen waren entweder bereits durch andere Planungen belegt oder nicht verfügbar. Für die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe innerhalb des Plangebietes wird daher zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Barnim ein Vertrag für die Umsetzung von Maßnahmen im Flächenpool des Landkreises Barnim abgeschlossen. Der Vertragsabschluss wird im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Werneuchen gesichert.

### 2.2 Untere Naturschutzbehörde:

Weiterhin sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen um 90 m<sup>2</sup> bzw. 990 € zu ergänzen, da für Maßnahmen des Brand- und Katastrophenschutzes eine Zufahrt durch den Gehölzschutzstreifen erforderlich wird (6 m breit, 15 m tief) und diese Zufahrt in der Bilanzierung fehlt.

Bei der Errichtung der Zufahrt für den Brand- und Katastrophenfall ist, wie unter Punkt 4.2. beschrieben, der geringstmögliche Eingriff in den Gehölzbestand durchzuführen. Dabei ist Punkt 4.2. zu ergänzen, dass auch der Artenschutz zu beachten ist und hierbei insbesondere auf Bruthöhlen, Fledermausquartiere zu achten ist.

#### Zu 2.2 Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Die Eingriffsbilanzierung und die artenschutz-rechtlichen Hinweise werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

### 2.3 Untere Naturschutzbehörde:

Weiterhin sollte geprüft werden, ob die Zufahrt in den Bereich der Querung des Schutzstreifens der Erdgasleitung zum Gehölzstreifen verlegt werden kann, da dieser Bereich ohnehin begehbar, befahrbar sein soll und frei von Gebäuden und Neupflanzungen gehalten werden muss.

#### Zu 2.3 Kenntnisnahme.

Der geschützte Gehölzstreifen (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) umfasst auch den Freihaltestreifen der Erdgashauptleitung. Dementsprechend wurde in der textlichen Festsetzung 4.2 festgelegt, dass eine maximal 6 m breite Bedarfszufahrt für Rettungsfahrzeuge nur dort zulässig ist, wo der geringstmögliche Eingriff in den Gehölzbestand erfolgt. Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, an welcher Stelle die Zufahrt naturschutzfachlich am geeignetsten ist.

### 5.1 Landesamt für Umwelt:

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Anlass ist, dass sich ein im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen erweitern will. Hierfür setzt der vorliegende Planentwurf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. ...

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen der Planung immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Begründung:

Konflikte des Immissionsschutzes, die auf der Planungsebene zu lösen sind, sind nicht erkennbar. Den Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes zum Immissionsschutz kann gefolgt werden.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ggf. gutachterlich mit detaillierten Maßnahmen der Minderung nachzuweisen.

#### Zu 5.1 Kenntnisnahme.

Die Erläuterungen werden in der Begründung in Kap. 2.8 redaktionell ergänzt.

#### 5.2 Landesamt für Umwelt:

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werde folgende Hinweise gegeben: Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 30.11.2020 eine Stellungnahme abgegeben.

Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

#### Zu 5.2 Kenntnisnahme.

Die Bewertung der Hinweise im Planverfahren bleibt unverändert bestehen.

#### 14.4 Stadtwerke Werneuchen:

Wir begrüßen die vorgesehene Lösung das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die erforderliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das vorhandene Kanalnetz einschließlich nachfolgendem Regenrückhaltebecken keine Kapazitäten für die Aufnahme von weiterem Niederschlagswasser aufweist. Daher können wir der Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser nicht zustimmen.

#### Zu 14.4 Kenntnisnahme.

Der Nachweis der Niederschlagswasserverbringung erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Bauvorlagen. Die Hinweise werden in der Begründung in Kap. 2.3 redaktionell ergänzt.

## **4 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krummenseer Weg – Süd“ ist, auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Gewerbegebiet zu erweitern, um für ein dort bereits ansässiges Unternehmen notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für Produktion und Lagerung zu schaffen.

Es wurden bereits alle verfügbaren Standortalternativen ausgeschöpft, wie z.B. durch den Aufkauf benachbarter Grundstücke im bestehenden Gewerbepark. Innerbetriebliche Abläufe machen es aber erforderlich, dass der Betriebsstandort räumlich zusammengefasst



ist. Aufgrund der Größe des Unternehmens ist eine vollständige Verlagerung mangels verfügbarer Flächen und des wirtschaftlichen Aufwandes nicht darstellbar. Nach Abwägung aller städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange wurde die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes auf eine Landwirtschaftsfläche als geeignet festgestellt. Dafür spricht die hohe Lagegunst am Bestandsbetrieb und die gute verkehrliche Anbindung. Außerdem sind kaum Immissionskonflikte mit dem Wohnumfeld zu erwarten.

Zusammenfassend verbleibt mit der Planung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern.