

Stadt Eisenhüttenstadt

2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg

Begründung

Stand: 08.02.2019

Verfahrensstand: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Erstellt durch

Stadt Eisenhüttenstadt

Fachbereich Stadtentwicklung

Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einführung..... | 4 |
| 1.1 | Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 4 |
| 1.2 | Abgrenzung und Lage des Plangebietes | 4 |
| 2 | Ausgangssituation | 8 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung..... | 8 |
| 2.2 | Bebauung und Nutzung..... | 8 |
| 2.3 | Erschließung | 8 |
| 2.4 | Kampfmittelverdachtsflächen | 8 |
| 3 | Planungsbindungen..... | 8 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 8 |
| 3.2 | Angrenzende Bebauungspläne | 10 |
| 3.2.1 | Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" | 10 |
| 3.2.2 | Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße..... | 13 |
| 3.3 | Landes- und Regionalplan..... | 16 |
| 3.4 | Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt..... | 16 |
| 3.5 | Lärminderungs- / Lärmaktionsplan | 16 |
| 4 | Planungskonzept..... | 18 |
| 4.1 | Ziel und Zweck der Planung | 18 |
| 4.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 19 |
| 5 | Planinhalt | 19 |
| 5.1 | Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen | 19 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 5.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 20 |
| 5.1.3 | Bauweise | 20 |
| 5.1.4 | überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | 20 |
| 5.1.5 | Grünflächen | 21 |
| 6 | Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen..... | 21 |
| 7 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes..... | 21 |
| 7.1 | Verhältnis der Änderung zu gesamtstädtischen Planungen..... | 21 |
| 7.2 | Auswirkungen der Änderung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen Bebauungsplanes | 21 |
| 7.3 | Wesentliche Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung | 21 |
| 7.4 | Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen | 22 |
| 7.5 | Entschädigungen | 22 |
| 8 | Verfahren | 22 |
| 9 | Rechtsgrundlagen | 23 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| Abb. 1 | Verortung des Geltungsbereiches der 2. Änderung im Ursprungsbebauungsplan... | 6 |
| Abb. 2 | Geltungsbereich der 2. Änderung..... | 7 |
| Abb. 3 | Gewerbelärm Berliner Straße tags | 11 |
| Abb. 4 | Gewerbelärm Berliner Straße nachts | 12 |
| Abb. 5 | Gewerbelärm Buchwaldstraße tags..... | 14 |
| Abb. 6 | Gewerbelärm Buchwaldstraße nachts | 15 |
| Abb. 7 | Auszug des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt..... | 16 |
| Abb. 8 | vom Verkehrslärm betroffene Straßen in Eisenhüttenstadt..... | 18 |

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg wurde am 25.08.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt als Satzung beschlossen und am 01.04.2005 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 04/2005 bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg wurde am 29.09.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt als Satzung beschlossen und am 24.11.2010 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 18/2010 bekannt gemacht.

In den 1980er Jahren wurden im Zuge der Errichtung des VII. Wohnkomplexes Gewerbebetriebe in den Bereich des Bebauungsplanes und in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet in der Buchwaldstraße umgesiedelt. Das ehemals durch Wohnbebauung geprägte Gebiet veränderte sich somit zunehmend zu einem Mischgebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg verfolgte die Stadt das Ziel ein konfliktarmes Nebeneinander von gewerblichen Strukturen und Wohnbebauung im Plangebiet zu gewährleisten und Kleingemengelage somit vorzubeugen.

In den letzten Jahren verringerte sich die Zahl der Gewerbebetriebe im Plangebiet sukzessiv. Mit der gleichzeitigen Genehmigung von Wohnnutzungen verschob sich das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe in einigen Teilen des Bebauungsplanes fast vollständig zu Gunsten des Wohnens, sodass einige Bauanträge und –voranfragen bezüglich einer Wohnnutzung hinsichtlich der Wahrung des Mischungsverhältnisses in den Mischgebieten bereits abgelehnt wurden. In zwei Fällen wurde durch das Bauordnungsamt im Widerspruchsverfahren die Genehmigung einer Wohnnutzung vor dem Hintergrund eines bereits funktionslos gewordenen Mischgebietes zugelassen.

Die Stadt Eisenhüttenstadt sieht daher das Erfordernis einer Änderung des Bebauungsplanes als gegeben, um einer Funktionslosigkeit des gesamten Bebauungsplanes vorzubeugen.

Auf Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Situation hinsichtlich des Artes und Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in den Mischgebieten MI 3 und dem MI 4A im Bereich des Heuweges zu denen eines Allgemeinen Wohngebietes überführt werden.

1.2 Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg hat eine Größe von ca. 2 ha und umfasst das komplette Mischgebiet MI 3 und den nördlichen Teil des Mischgebietes MI 4A bis einschließlich dem Grundstück Heuweg 8 auf dem Flurstück 45 der Flur 18 in der Gemarkung Eisenhüttenstadt. Die Grenze des Änderungsgebietes wurde bewusst an der südlichen Grenze des Grundstückes Heuweg 8 gewählt, da sich im anschließenden Mischgebiet MI 4A vordergründig Wohnnutzungen befinden, welche als Puffer zum neu auszuweisenden Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dienen und Nutzungskonflikte aufgrund von Immissionen, durch im Mischgebiet zulässige Gewerbebetriebe, unterbinden sollen.

Der sich südlich anschließende verbleibende Teil des Mischgebietes MI 4A verfügt über eine Vielzahl von Reserveflächen auf den hinteren Grundstücksbereichen entlang der Berliner Straße. Im Bereich der Buchwaldstraße eignen sich Freiflächen und Scheunen, um Gewerbenutzungen und -erweiterungen unkompliziert und zügig zu realisieren.

In den Mischgebieten westlich des Änderungsgebietes zwischen dem Heuweg und der Berliner Straße befinden sich mehrere, in Allgemeinen Wohngebieten unzulässige, Gewerbebetriebe. Entlang der Berliner Straße bieten Reserveflächen weiteren Raum zur Gewerbenutzungen.

Im Norden befinden sich eine private Grünfläche zur Kleingartennutzung und eine Entwicklungsfläche für Trockenrasen, welche als Ausgleichsmaßnahme A3 des Bebauungsplanes Nr. 01/B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg fungiert.

Im Nordosten des Änderungsgebietes grenzen die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 an. Im Osten befindet sich eine private Grünfläche, welche größtenteils von den Grundstückseigentümern des MI 4A genutzt wird.

Die Mischgebiete entlang der Buchwaldstraße weisen durch die Vielzahl von Gewerbebetrieben ein weitgehend ausgewogenes Mischungsverhältnis auf. Darüber hinaus stehen weitere Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Ein Großteil der momentan zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke verfügt über Flächenreserven, um einer möglichen gewerblichen Tätigkeit Raum zu geben.

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten entlang der Buchwaldstraße würde die Aufnahme neuer Gewerbetätigkeiten erheblich erschweren. Des Weiteren würde eine flächige Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, vor dem Hintergrund der geringeren Immissionswerte, dem Schutz der bestehenden Gewerbeeinrichtungen und damit dem ursprünglichen Ziel des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg entgegenwirken.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt jeweils ganz oder teilweise (tlw.):

338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347 tlw., 349 tlw., 350 tlw., 351 tlw., 352 tlw., 353, 354 tlw., 359/1 tlw., 360 tlw., 361/1, 361/2, 362, 363, 364, 365, 366, 370/10, 370/11, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 1240, 1343, 1344, 1345, 1544, 1553, 1554, 1582 tlw. und 1583 tlw.,

sowie aus der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt die Flurstücke 39 tlw., 40 tlw., 41, 42, 43 tlw., 44/1 tlw. und 45 tlw..

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt in Uhrzeigerrichtung (beginnend im Norden):

- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1343, 1344 und 1345,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1345, 1240 und 366, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 366, 365 und 364 durch eine gedachte Linie vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 364 in Richtung Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 350, 3,00 m westlich von der nordöstlichen Ecke des Wohnhauses Heuweg 18, danach 24,00 m entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 350 in Richtung Osten, weiter in einer gedachten Linie nach Süden, lotrecht auf die südliche Grenze des Flurstückes 45 der Flur 18,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 45 der Flur 18, verlängert durch eine gedachte Linie bis zur Mitte der festgesetzten Verkehrsfläche des Heuweges,
- im Westen: entlang der Mitte der festgesetzten Verkehrsfläche des Heuweges nach Norden, dann lotrecht in Richtung Osten zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1343.

(Flurstücksangaben ohne Flur beziehen sich auf die Flur 13 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.)

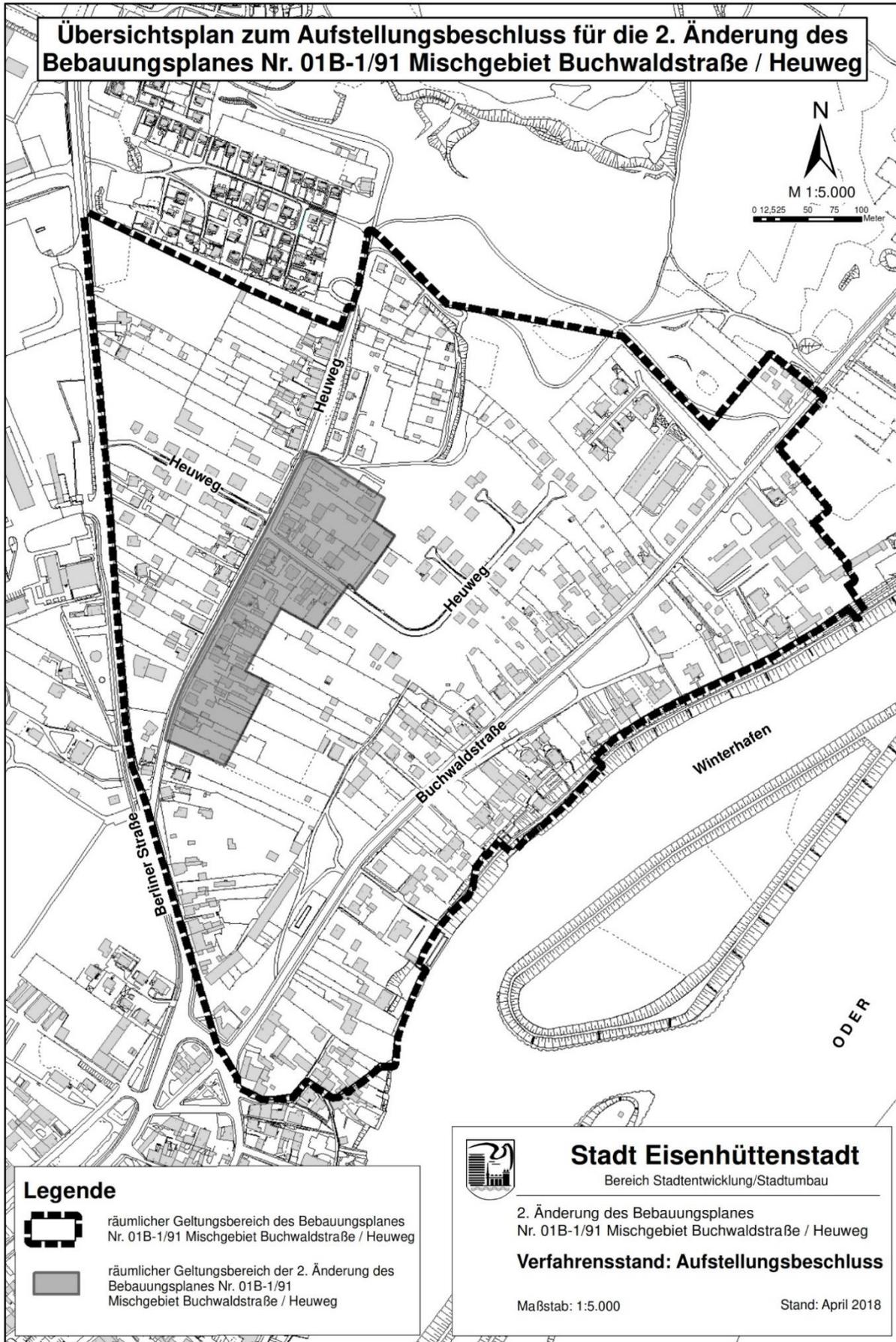


Abb. 1 Verortung des Geltungsbereiches der 2. Änderung im Ursprungsbebauungsplan

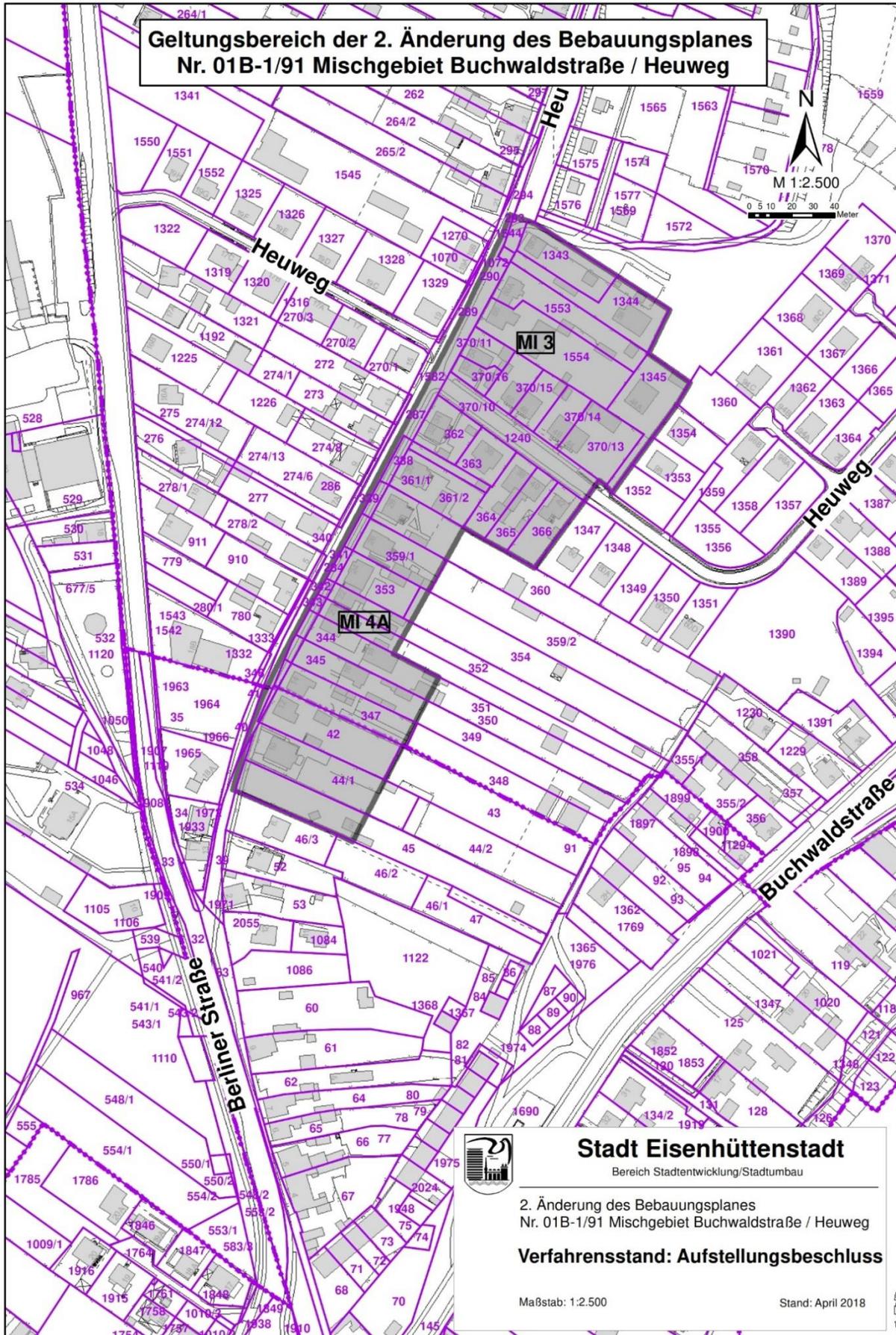


Abb. 2 Geltungsbereich der 2. Änderung

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Änderungsgebiet befindet sich im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg. Im Süden des Ursprungsbebauungsplanes grenzt die Altstadt Fürstenberg (Oder) an. Der Denkmalsbereich und das Sanierungsgebiet Fürstenberg (Oder) reichen im Bereich der Buchwaldstraße bis in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes hinein. Im Westen bildet die Berliner Straße (L 372) die Grenze zum anliegenden B-Plan- und Gewerbegebiet "Berliner Straße West". Nördlich befinden sich die Kleingartenanlage Hasenheide und die Kiesgruben. Nordöstlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße an. Im Osten befindet sich der Winterhafen und der Übergang des Oder-Spree-Kanales in die Oder.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Änderungsgebiet ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Die Wohnbebauung im Änderungsgebiet existierte größtenteils schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg und erfuhr seitdem eine weitere Verdichtung. Im Heuweg 44 befindet sich, als freiberufliche Nutzung, eine Vermittlung von Strom- und Gaslieferverträgen.

2.3 Erschließung

Erschlossen wird das Änderungsgebiet über den Heuweg, welcher im Süden und Westen an die Berliner Straße anschließt. Darüber hinaus erschließt der Heuweg die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Nordosten sowie die Kleingärten im Norden.

2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Die Beräumung des Plangebietes wurde bei der staatlichen Munitionsbergungsdienstes angemeldet, eine vollständige Beräumung ist bisher nicht erfolgt. Insoweit ist für jedes Bauvorhaben eine separate Freigabe erforderlich.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg weist für das Gebiet der 2. Änderung die Mischgebiete MI 3 und MI 4A, die Straßenverkehrsfläche des Heuweges sowie eine private Grünfläche auf einem Teil des Flurstückes 1345 der Flur 13 aus.

Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes beurteilen sich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Es gilt zudem die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990. Zur Bestimmung der Geschossigkeit sind die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Ursprungsbebauungsplanes i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert am 09. Oktober 2003, anzuwenden.

Der Bebauungsplan setzt für das Änderungsgebiet Folgendes fest:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(zeichnerische Festsetzung i.V.m. den textlichen Festsetzungen I.1.1 und I.1.1.3)

- das Gebiet ist als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt
- in den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig

Maß der baulichen Nutzung

(zeichnerische Festsetzung i.V.m. den textlichen Festsetzungen I.2.1, I.2.2 und I.2.3)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch geregelt durch:

- Baugrenzen sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche,
 - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im MI 4A bzw. 0,4 im MI 3,
 - eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 im MI 4A bzw. 0,8 im MI 3,
 - eine II-Geschossigkeit im vorderen und hinteren Baufeld
- (Die Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.08.2004 führt dazu, dass die Brandenburgische Bauordnung in der Fassung vom 09. Oktober 2003, und auch deren Vollgeschossdefinition, für den Bebauungsplan anzuwenden ist. Folglich sind die ursprünglich unterschiedlichen Geschossangaben im vorderen und hinteren Baufeld, zweigeschossig im vorderen und eingeschossig mit Nutzungsoption eines weiteren Geschosses im Dachgeschoss im hinteren Baufeld (I+I (DG)), funktionslos).

Darüber hinaus wird textlich geregelt:

- die Überschreitung der GRZ durch Anlagen des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ist um bis zu 15 % zulässig

Bauweise

(zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung I.3.1)

- für beide Mischgebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt
- zulässig sind Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser
- ausnahmsweise sind innerhalb eines Mischgebietes straßenbegleitend auch Hauptgebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, wenn ein Nachbargrundstück ebenfalls ohne seitlichen Grenzabstand bebaut ist

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzungen I.4.2 und I.4.3)

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes bzw. im seitlichen Bauwich mit mind. 1/3 ihrer Grundfläche sowie vor dem Gebäude zulässig

Verkehrsflächen

(zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung I.5.1)

- gemäß Planzeichnung ist der Heuweg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt

Immissionsschutz

(textliche Festsetzung I.7.1)

- Wohngebäude in einer Entfernung von unter 50 m zur Berliner Straße sind mit Fenster der Schutzklasse 3 (Fensterschalldämmmaß von 35 bis 39 dB(A)) auszustatten.

II. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsbindung Pflanzflächen

(zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung II.1)

- Für die Fällung von Bäumen, innerhalb der Baufelder, ab einem Stammumfang von 30 cm in einer Höhe von 1,30 m bzw. Sträuchern ab einer Höhe von 2,00 m ist ein Ersatzbaum bzw. Ersatzstrauch gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Anpflanzung von Straßenbäumen

(zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung II.3)

- Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von Straßenbäumen (anteilig) am Heuweg

Die textlichen Festsetzungen I.1.1.2, I.1.1.4, I.4.1, I.6, II.2, II.4 und III. betreffen das Änderungsgebiet nicht.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

3.2.1 Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West"

Der Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" weist für den Bereich westlich der Berliner Straße mehrere Gewerbegebiete aus. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der zuvor bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich des ehemaligen Plattenwerkes.

Des Weiteren erfolgte eine Minderung bzw. Vorbeugung von immissionsrechtlichen Konflikten zur umliegenden Bebauung. Im Zuge dessen wurde ein Lärmgutachten für die Gewerbeflächen in Auftrag gegeben, welches die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Umgebung und der Mischgebiete des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg durch die Zuweisung von Lärmkontingenten zum Ziel hat. Darauf aufbauend wurden für die einzelnen Gewerbegebiete Festsetzungen getroffen, die nur solche Nutzungen zulassen, welche die zugewiesenen Geräuschkontingente einhalten.

Die Abbildungen 3 und 4 aus dem Geräuschgutachten zur „*Beurteilung der Schallimmissionen im Umfeld des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ auf Basis von Emissionskontingenten*“ weisen für das Änderungsgebiet Schallpegel tagsüber im Bereich von 50 - 55 dB(A) und 45 - 50 dB(A) sowie nachts von unter 35 dB(A) auf, womit die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

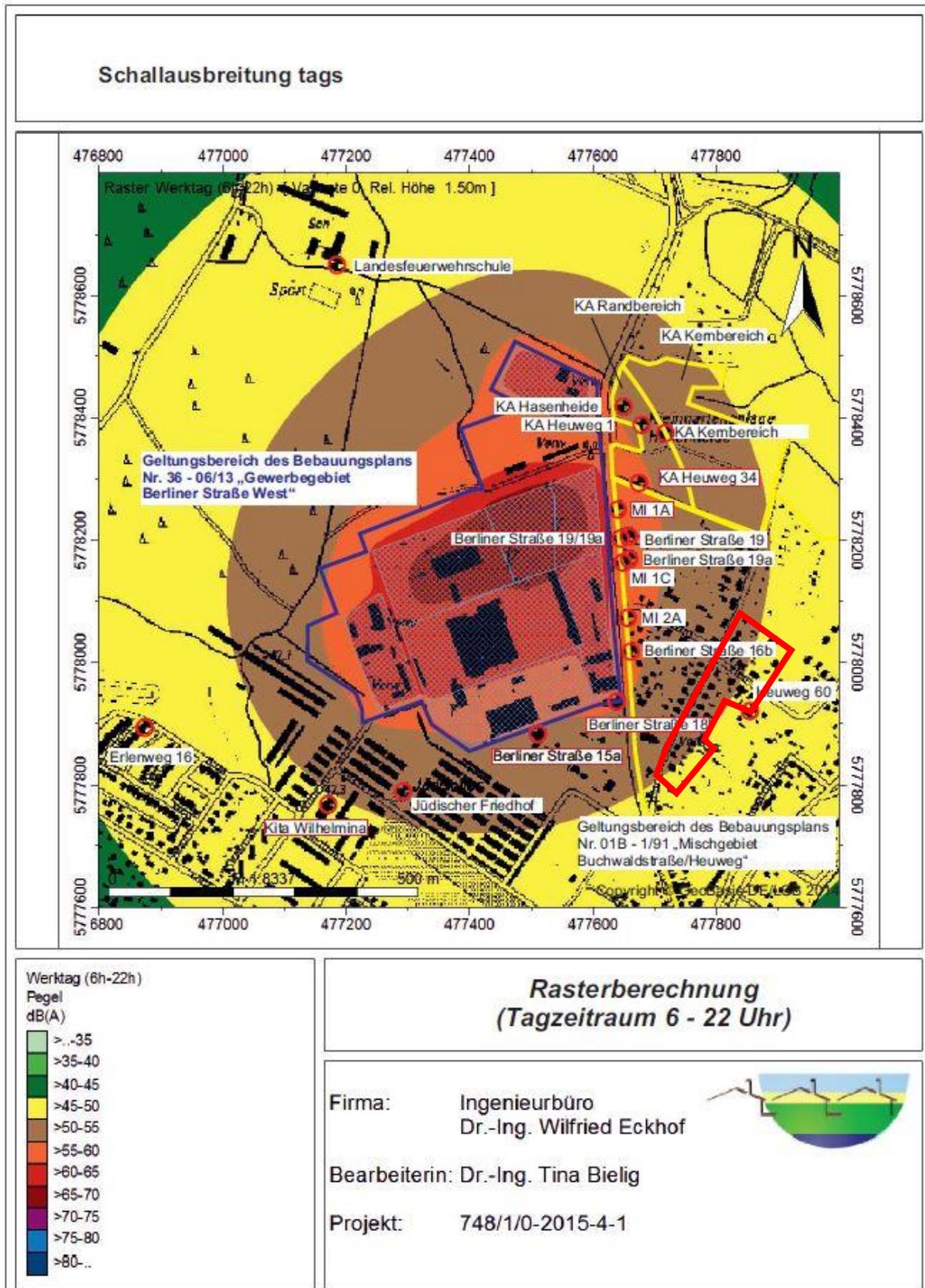


Abb. 3 Gewerbelärm Berliner Straße tags

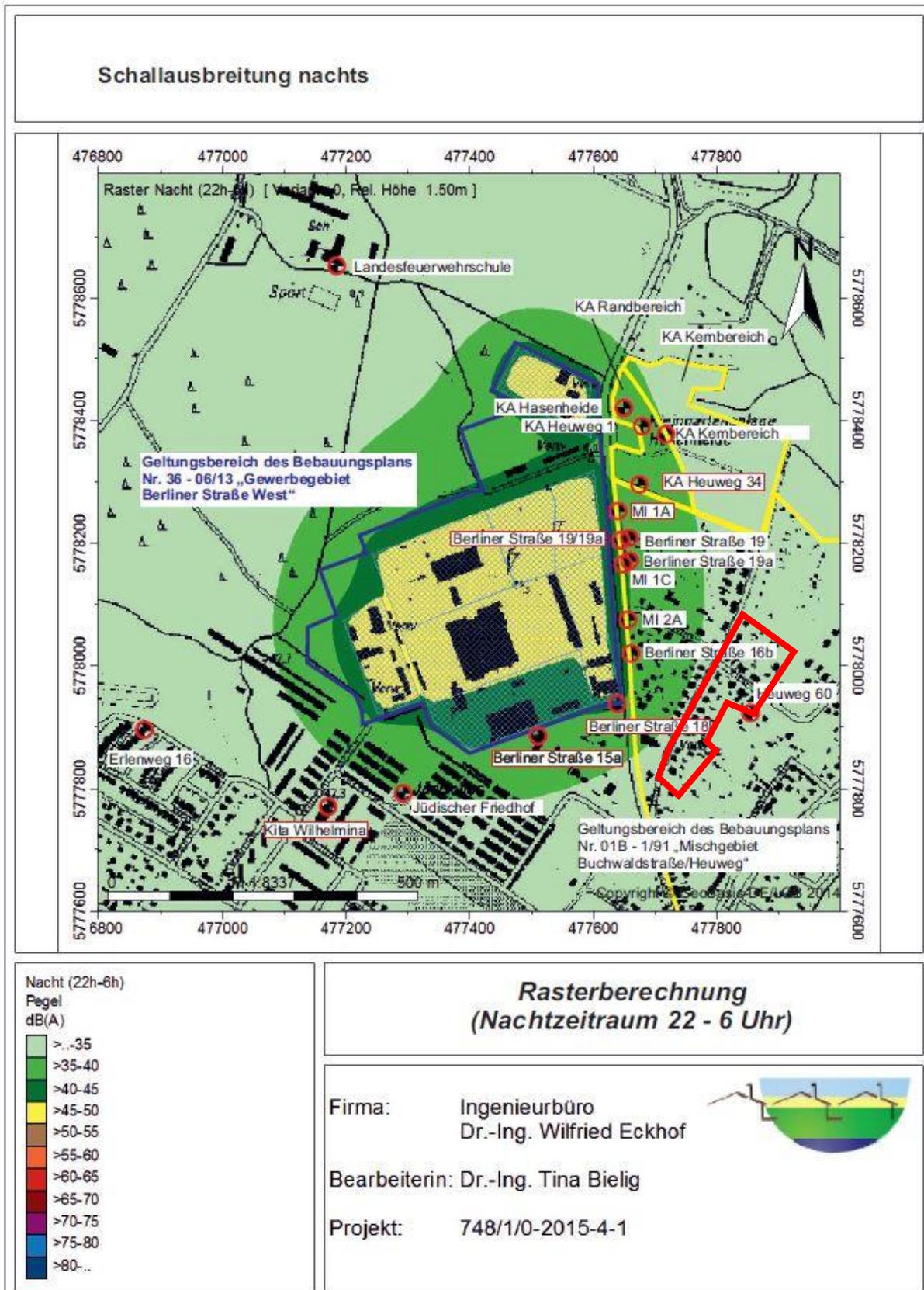


Abb. 4 Gewerbelärm Berliner Straße nachts

3.2.2 Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße

Der Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße weist für den Bereich nord-östlich des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg entlang der Buchwaldstraße Gewerbegebiete aus. In den südlichen Gewerbegebieten GE¹ und GE² des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße, welche an den Bebauungsplan Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg angrenzen, sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Mit Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2014 beabsichtigt die Stadt Eisenhüttenstadt den Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße in weiten Teilen zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 „Mischgebiet Buchwaldstraße“ wandelt den Großteil der ehemaligen Gewerbegebiete in Mischgebiete um. Aus den ehemaligen Gewerbegebieten GE¹ und GE² werden die Mischgebiete MI-4-1, MI-4-2 und MI-5.

Ein, für das Änderungsverfahren aufgegebenes, Lärmgutachten attestiert für das angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg keine immissionsrechtlichen Probleme durch die bestehenden und zu erhaltenen Gewerbebetriebe. Die Abbildungen 5 und 6 aus dem Immissionsgutachten zur „Abschätzende Beurteilung der Bestands-/Immissionssituation im Umfeld des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 01A-1 - 4/14 „Mischgebiet Buchwaldstraße““ zur Schallausbreitung weisen für das Änderungsgebiet selbst keine Schallpegel aus. Das Änderungsgebiet befindet sich 400 m westlich von der südlichen Lärmquelle entfernt und ist nicht auf den Abbildungen enthalten. Die Lineale am Rand der Abbildungen sind in Meter ausgewiesen.

Die, für die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) der TA-Lärm, relevanten Isobaren befinden sich auf der Abbildung. Mit zunehmender Entfernung zur Lärmquelle sinkt der Schallpegel, sodass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Für einen sich im Mischgebiet MI-4-1 befindlichen metallverarbeitender Gewerbebetrieb können im Rahmen der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden. Gleichzeitig sind im MI-4-1 die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 5 gültigen Nutzungen unzulässig, bis der metallverarbeitende Gewerbebetrieb im MI-4-1 vollständig den Betrieb aufgegeben hat. Mit Ausnahme der Tankstellen und Vergnügungsstätten sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im MI-4-2 zulässig.

Das MI-5 unterliegt keinen Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

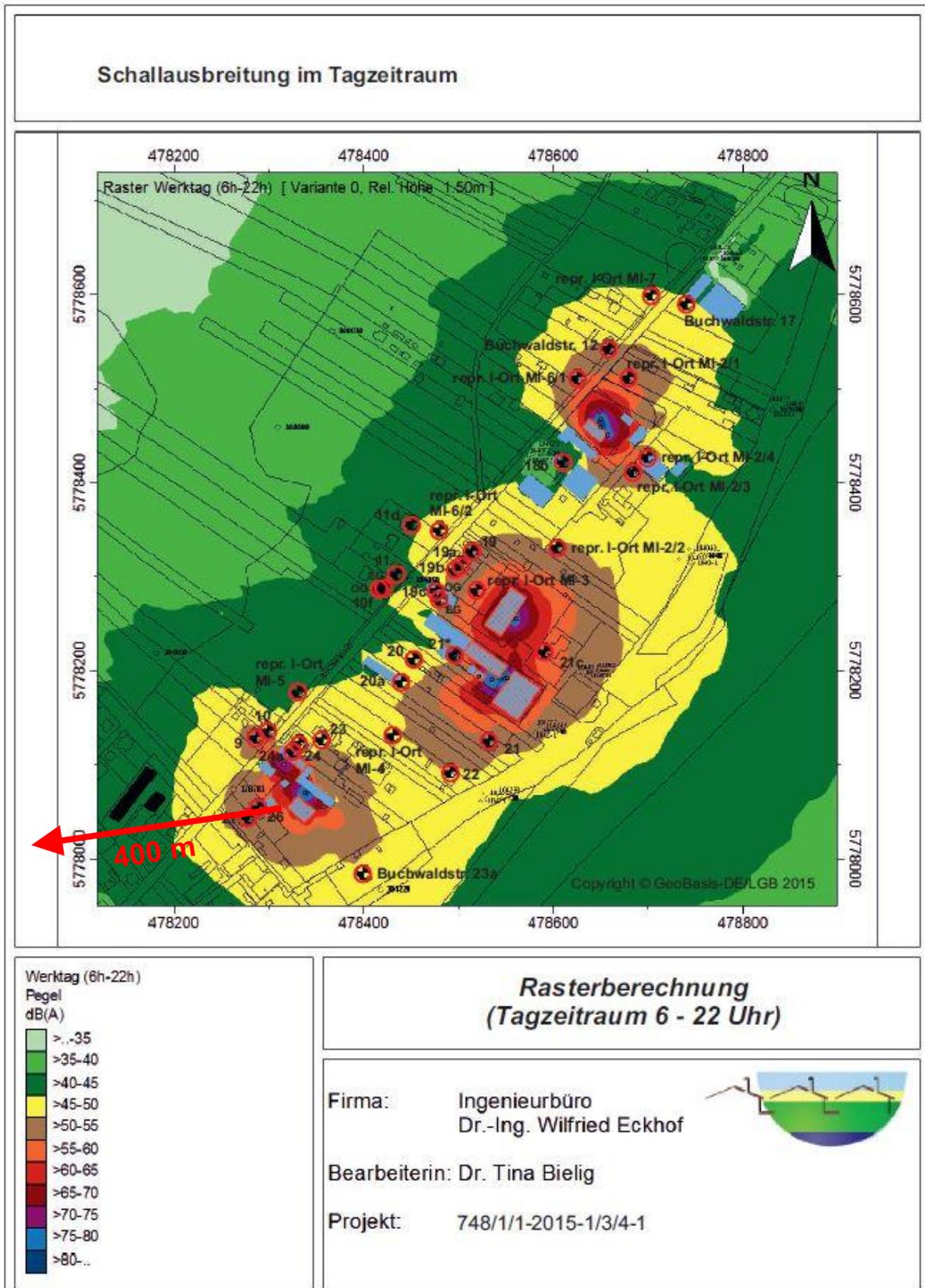


Abb. 5 Gewerbelärm Buchwaldstraße tags

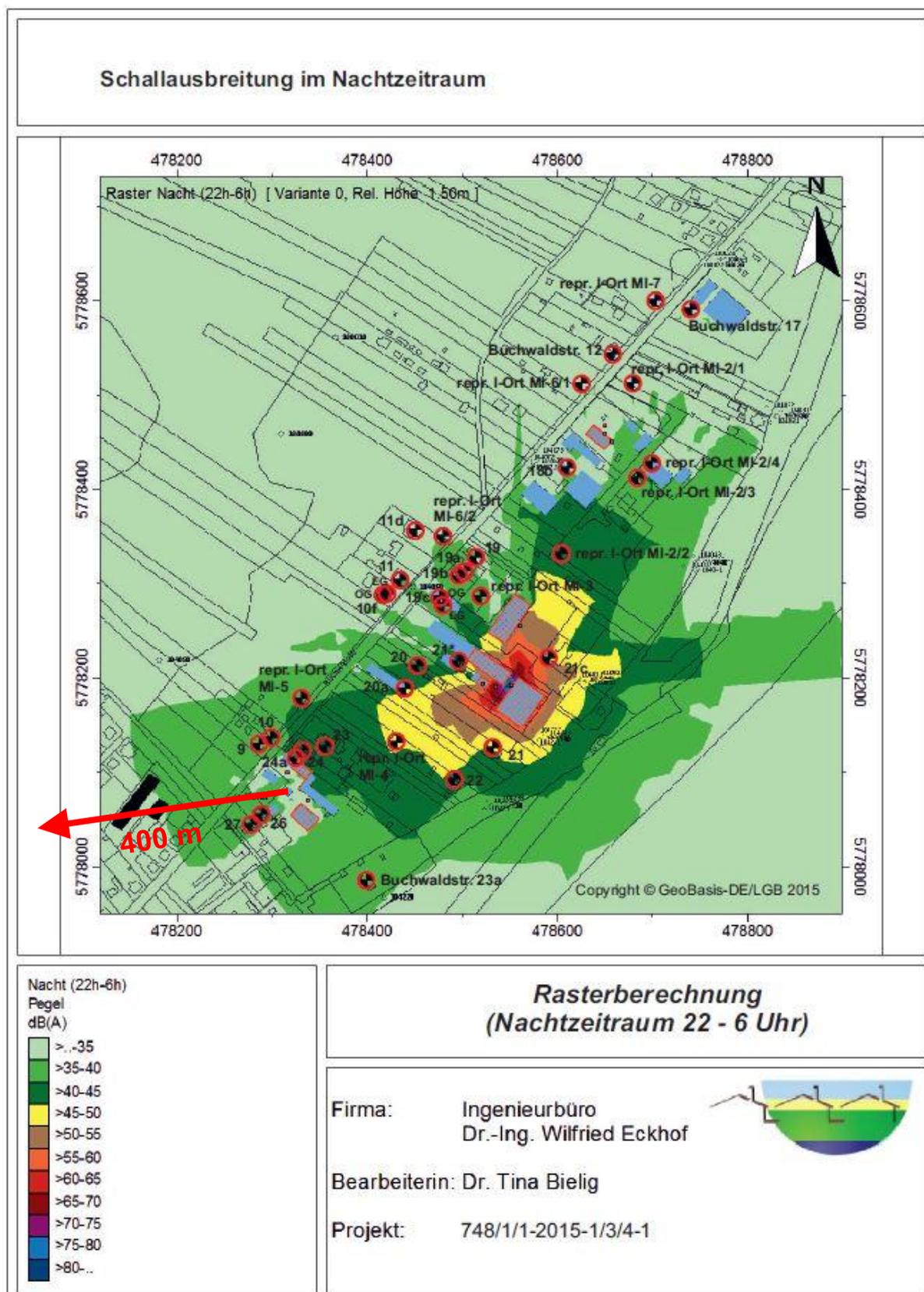


Abb. 6 Gewerbelärm Buchwaldstraße nachts

3.3 Landes- und Regionalplan

Erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung.

3.4 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt (vorbereitender Bauleitplan) ist die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg als gemischte Baufläche dargestellt.

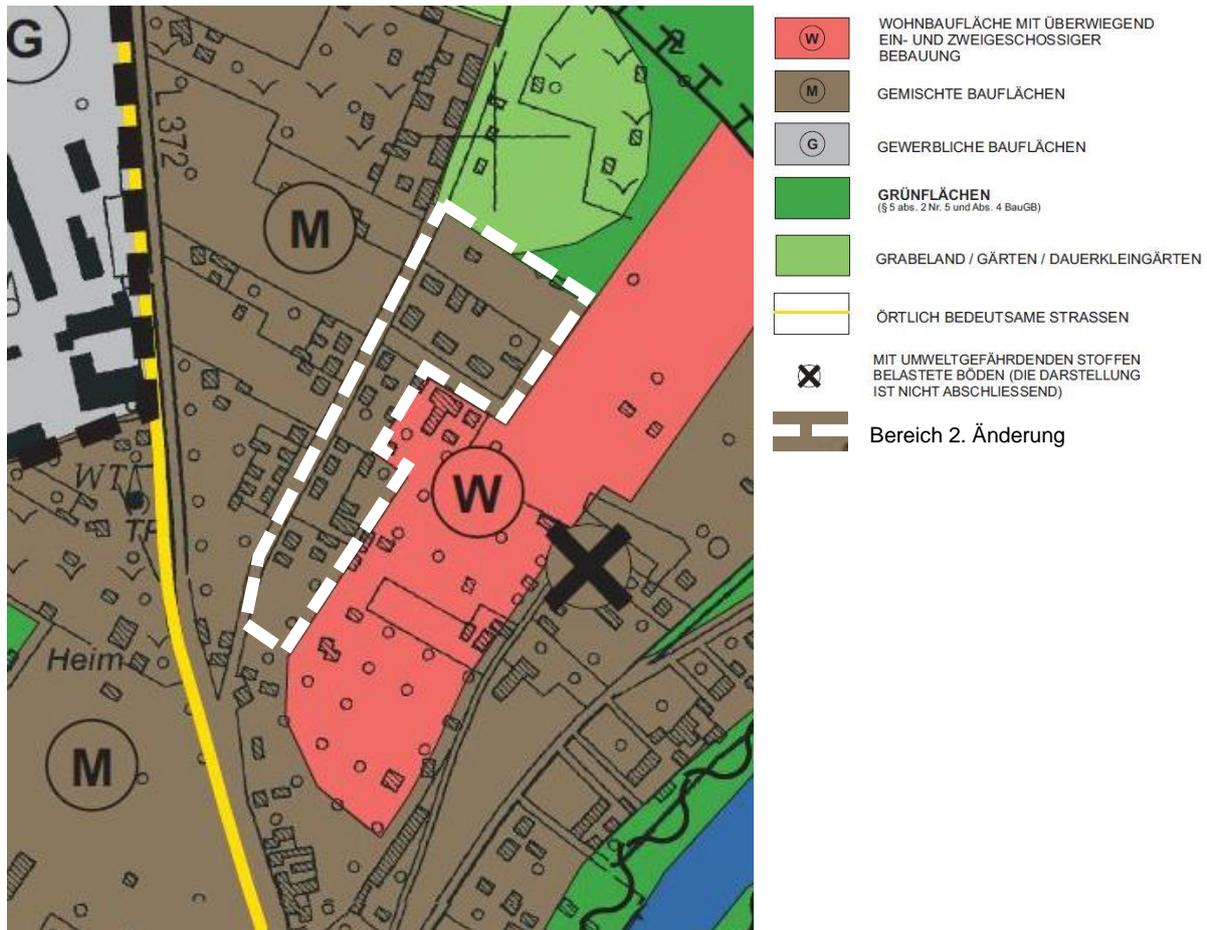


Abb. 7 Auszug des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt

3.5 Lärminderungs- / Lärmaktionsplan

Lärminderungsplan Teil Gewerbe

Die städtebauliche Situation der Stadt Eisenhüttenstadt ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnquartieren und einer großen Anzahl von Industrie- (GI) und Gewerbeflächen (GE). Die zweckentsprechende Nutzung der GI/GE-Flächen ist zwangsläufig mit der Emission von Lärm verbunden. Die dadurch verursachte Lärmimmission in den Wohnquartieren darf, wenn schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden sollen, die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Zur Gewährleistung dieses Schutzanspruches kann rechnerisch ermittelt werden, wie groß die Lärmemission aus einer Fläche maximal sein darf, damit der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Für eine emittierende Fläche, bezogen auf einen Immissionsort in der Nachbarschaft, ist der Zusammenhang zwischen Emission und Immission einfach herstellbar, für eine komplexe Stadtstruktur, in der die Geräuschemission aus über 20 GI/GE-Flächen in ihrer Wirkung auf über 20 Immissionsorte dargestellt werden soll, ist eine Optimierungsrechnung erforderlich.

Nur wenn die Werte in ihrer Gesamtheit eingehalten werden, ist der Lärmschutz in der Nachbarschaft gesichert. Gleichzeitig werden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorhersehbar. Im Rahmen des Lärminderungsplanes, Teil Gewerbe, wurde aufbauend auf die Kontingentierungsrechnung des Lärmkontingentierungsvertrages eine weitere Verfeinerung/Detaillierung durchgeführt.

Im Lärminderungsplan Teil Gewerbe sind die Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" als G 11 „Berliner Straße“ bezeichnet. Innerhalb von G 11 befinden sich eine Baustoffrecyclingfirma, eine Firma zur Herstellung von Betonblöcken und –steinen sowie verschiedene Lagerflächen von Bauunternehmen und eine Gerüstbaufirma. Im westlichen Bereich des G 11 an der Wilhelmstraße befinden sich mehrere Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes. Südlich angrenzend an G 11 befinden sich ein Kinderheim und mehrere Wohngebäude, östlich grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg an.

Die Fläche von G 11 ist im Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Gebiet von G 11 ist im Flächennutzungsplan im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Gewerbegebiet geändert worden.

Die gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße sind im Lärminderungsplan als G 12 bezeichnet. Flächenbezogene Schalleistungspegel wurden in diesem Plangebiet nicht festgesetzt. Zur Zonierung des Gewerbegebietes wurden die einzelnen Bauflächen unter Berücksichtigung der Abstandsleitlinie unterteilt. In die Kontingentierungsrechnung ist die Fläche als einheitliches Gewerbegebiet eingegangen. Das Gebiet von G 12 ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Abstandsklassen der Abstandstabelle 1990 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße das Lärmkontingent der Fläche G 12 rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Ergebnisse und Vorgaben des Lärminderungsplanes wurden bei der Bearbeitung der unter 3.2.1 und 3.2.2 genannten Lärmgutachten berücksichtigt.

Lärminderungsplan Teil Verkehr – Lärmaktionsplan Phase II

Das Plangebiet wird entlang der Berliner Straße durch Verkehrsgeräusche von der Landesstraße L 372 beeinflusst. Im Rahmen der Schallimmissionsbetrachtung Verkehr des Lärminderungsplanes 2001 wurde festgestellt, dass im Bereich der Grundstücke entlang der Berliner Straße von Immissionen in Höhe von 60-65 dB(A) tagsüber und 55-60 dB(A) nachts auszugehen ist. Der Lärminderungsplan schätzt die Betroffenheit bezogen auf die Verkehrsgeräusche in diesem Bereich als gering bis keine Betroffenheit ein.

Im Jahre 2013 wurde in der Stadt Eisenhüttenstadt bezogen auf die Verkehrsgeräusche die Lärmaktionsplanung Phase II durchgeführt. Diese liegen für die Berliner Straße weiterhin bei 60-65 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts. Bezogen auf den Verkehrslärm in der Berliner Straße bestehen keine Lärmbetroffenheiten, sodass auch keine weiteren Lärminderungsmaßnahmen (Festsetzung I.7 Immissionsschutz des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg) notwendig sind.

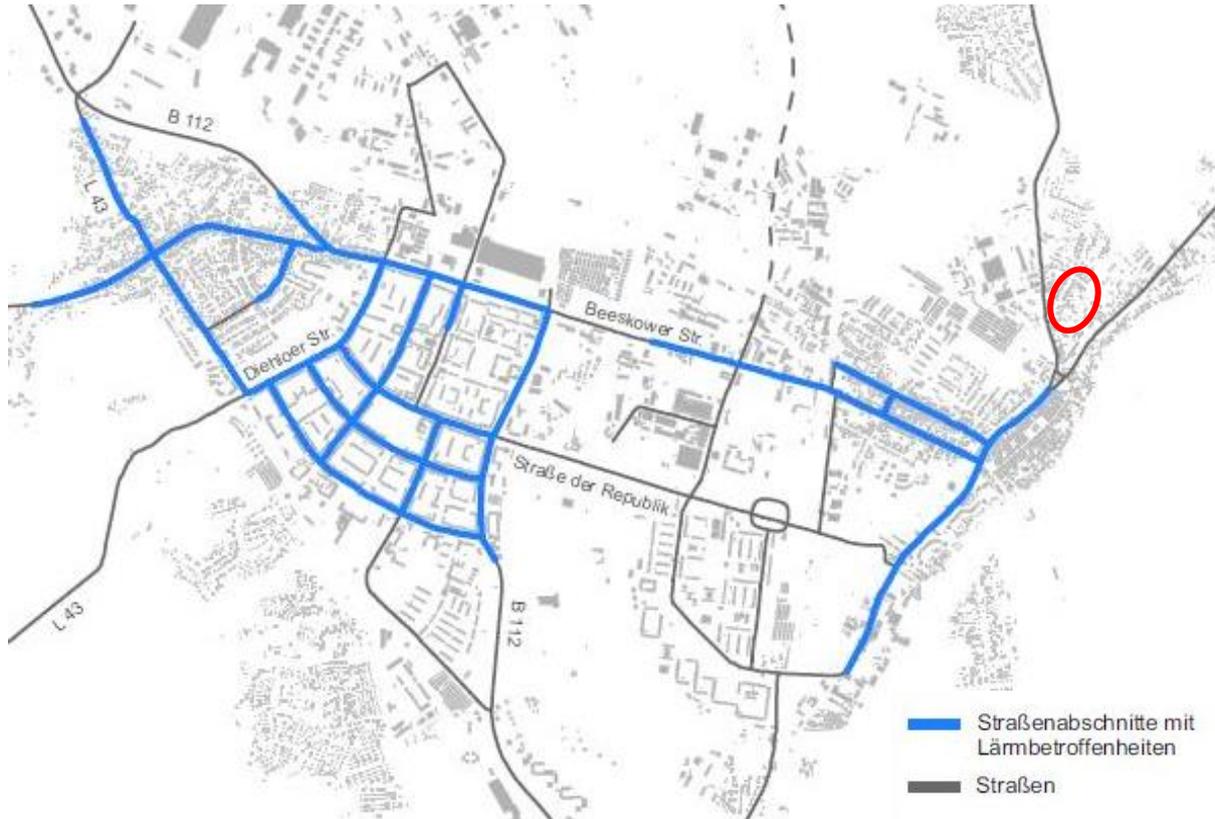


Abb. 8 vom Verkehrslärm betroffene Straßen in Eisenhüttenstadt

4 Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg ist unter anderem „die behutsame Entwicklung des im Plangebiet liegenden Siedlungsbereiches zu einem Misch- und Wohngebiet ohne unzulässige Nutzungs- und Immissionskonflikte und ohne die Gefährdung von Arbeitsplätzen“. Durch die damalige hohe Dichte an Gewerbebetrieben im Planbereich kam es in Folge dessen zu großflächigen Ausweisungen von Mischgebietsflächen, um das Entstehen von Kleingemengelage und den daraus resultierenden Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Durch die Genehmigung weiterer Wohnnutzungen und den Gewerbeabmeldungen verschob sich das Mischungsverhältnis stetig zu Gunsten der Wohnnutzung und droht nun in einigen Teilgebieten den Bebauungsplan funktionslos werden zu lassen. Die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes würde zu einer Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 Abs. 1 BauGB führen, was dem zuvor erwähnten Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg entgegenstehen würde.

Um dies zu verhindern und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Planungsgebiet auch weiterhin zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Eisenhüttenstadt die betroffenen Mischgebiete MI 3 und in Teilen das MI 4A in Allgemeine Wohngebiete zu überführen. Für die Restflächen des Mischgebietes MI 4A bedeutet die Herausnahme der großflächigen Wohnnutzung eine Verschiebung des Mischungsverhältnisses zu Gunsten der Gewerbenutzung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt stellt aktuell für den Geltungsbereich des Änderungsgebietes gemischte Bauflächen dar. Da sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine Änderung nötig. Diese erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 als nachträgliche Berichtigung.

5 Planinhalt

5.1 Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen Festsetzungen vollständig gestrichen und durch eine neue Planzeichnung ersetzt.

Für das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg gilt die Baunutzungsverordnung 2017.

Änderungen werden bei folgenden zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Flächen)

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Die folgende textliche Festsetzung wird neu hinzugefügt:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die folgenden textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert oder gestrichen:

- Die Festsetzung I.2.2 wird um den Zusatz ergänzt, welcher die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 um 50% zulässt.
- Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches wird in der textlichen Festsetzung II.3 die Bezeichnung „MI 3 und MI 4A“ durch „WA 3 und WA 4“ ersetzt.
- Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches werden die textlichen Festsetzungen I.4.2 und I.4.3 ersatzlos gestrichen. Somit ist zukünftig die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das MI 3 und die private Grünfläche auf dem Flurstück 1345 der Flur 13 werden vollständig durch das WA 3 ersetzt.

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs wird das MI 4A, einschließlich des Flurstückes 45 der Flur 18 in der Gemarkung Eisenhüttenstadt, durch das Allgemeine Wohngebiet WA 4 ersetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 unzulässig. Tankstellen sind auch im Ursprungsbebauungsplan unzulässig. Der zusätzliche Ausschluss der Gartenbaubetriebe erfolgt aufgrund der kleinteiligen Struktur der vorhandenen Wohnnutzung, in welche sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht einfügen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO angepasst. Im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bleiben die Festsetzungen zur GRZ (0,4) und GFZ (0,8) erhalten.

Im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet WA 4 verringert sich die GRZ von 0,6 auf 0,4 und die GFZ von 1,2 auf 0,8. Ein weiterer Grund für die Verringerung der GRZ im WA 4 ist die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche, im Zuge des Wegfalls des hinteren Baufeldes. Aufgrund der Verringerung der GRZ wird im WA 4 die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 50% festgesetzt. Zusammen mit dem Wegfall der Festsetzungen I.4.2 und I.4.3 dient diese Festsetzung dazu die bestehenden Nebenanlagen, welche auch weiterhin genutzt werden sollen, planungsrechtlich langfristig zu sichern. Der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes ist zu entnehmen, dass die Ausweisung des hinteren Baufeldes u.a. darauf abzielte.

5.1.3 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 werden als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise des Ursprungsbebauungsplanes, welche neben Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Kettenhäusern zulässt, entspricht nicht mehr der Eigenart des Gebietes.

5.1.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Förderung einer straßenbegleitenden Bebauung wird das Baufeld im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg auf das vordere Baufeld des Ursprungsbebauungsplanes, II-geschossig, beschränkt. Das hintere Baufeld, welches im Ursprungsbebauungsplan die Geschossigkeit mit I+I(DG) ausweist, wird zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die im Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte Bebauung der Grundstücke mit einem weiteren Wohnhaus für Familienangehörige oder einer gewerblichen Nutzung ist im Änderungsgebiet nicht eingetreten. Aufgrund der Überführung der Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete und der damit einhergehenden Verringerung der GRZ ist eine solche Entwicklung auch zukünftig nicht mehr zu erwarten.

Die Hauptgebäude im Heuweg 44A (Flurstück 1345, der Flur 13) und Heuweg 58 (Flurstück 1344, der Flur 13), welche sich außerhalb des zukünftigen straßenbegleitenden Baufeldes entlang des Heuweges befinden, werden mittels Baukörperausweisungen gesondert festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden aufgrund der Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bestandssituation aufgehoben, sodass die Errichtung der genannten Anlagen zukünftig auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Dies erfolgt zum einen wegen der bereits zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bestehenden Nebenanlagen, deren langfristige planungsrechtliche Sicherung bereits in dessen Begründung formuliert war.

Zum Anderen dient die Streichung dieser Festsetzung auch dazu weiterhin eine flexible Nutzung der rückwärtigen Grundstücksfläche zu ermöglichen.

5.1.5 Grünflächen

In der textlichen Festsetzung II.3 wird im ersten Abschnitt die Verortung der Straßenbaumpflanzung am vorhandenen Abzweig gemäß der neuen Bezeichnung der Baugebiete zwischen dem WA 3 und WA 4 angepasst.

6 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Im Zuge der Unterrichtung- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Verhältnis der Änderung zu gesamtstädtischen Planungen

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt. Nach der Beschlussfassung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen.

7.2 Auswirkungen der Änderung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der Ursprungsbebauungsplan verfolgt das Ziel „*die behutsame Entwicklung des im Plangebiet liegenden Siedlungsbereiches zu einem Misch- und Wohngebiet ohne unzulässige Nutzungs- und Immissionskonflikte und ohne die Gefährdung von Arbeitsplätzen*“ zu sichern.

Die Änderungen passen den Ursprungsbebauungsplan in den von der Funktionslosigkeit bedrohten Mischgebieten an die sich geänderten Rahmenbedingungen an. Durch die Umwandlung der Mischgebiete MI 3 und MI 4A in Allgemeine Wohngebiete wird einer drohenden Funktionslosigkeit des gesamten Bebauungsplanes vorgebeugt und die geordnete städtebauliche Entwicklung unter den o.g. Zielen weiterhin gewährleistet.

7.3 Wesentliche Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung

Die Änderung der Baugebietsart der Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete wirkt sich aufgrund der fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung in den beiden Mischgebieten nicht wesentlich aus.

Die im Heuweg 44 ausgeübte gewerbliche Nutzung ist gemäß § 13 BauNVO auch im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig und damit gesichert.

Die Verringerung der GRZ im zukünftigen WA 4 von 0,6 auf 0,4 führt zu keinerlei nachteiligen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen. Die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den Bestandsgebäuden und fördert die vorhandene straßenbe-

gleitende Bebauung. Die Nutzung rückwärtig errichteter Hauptgebäude ist gesondert gesichert. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zukünftig zulässig. Im Zuge der Verringerung der GRZ im zukünftigen WA 4 wird die zulässige Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen durch Ergänzung der Festsetzung I.2.2 auf 50% festgesetzt. Eine entsprechende Anpassung im WA 3 unterbleibt aufgrund der nicht getätigten Verringerung der GRZ.

Die Umwandlung der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1345 der Flur 13 in Bauland erfolgt zur langfristig planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsituation.

7.4 Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen

Die verringerten Lärmimmissionsgrenzwerte führen zu einem höheren Schutzanspruch der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4, weswegen die Grenze des Geltungsbereiches auf Seiten des südlich angrenzenden MI 4A mit einem Puffer von Wohngebäuden gewählt wurde. Die Abspaltung der Wohnnutzung des zukünftigen WA 4 aus dem MI 4A führt in dem Mischgebiet zu einer Verschiebung des Mischungsverhältnisses zugunsten des Gewerbes und damit zur Abwendung der drohenden Funktionslosigkeit des Mischgebietes und des gesamten Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg.

Die im Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" festgesetzten Geräuschemissionskontingente halten die Geräuschemissionsgrenzwerte der Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Änderungsgebietes ein.

7.5 Entschädigungen

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB können Eigentümer eine angemessene Entschädigung für die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung verlangen, wenn aufgrund dessen eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes entsteht. Da die in § 42 Abs. 2 BauGB erwähnte Frist von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg (01.04.2005) bereits abgelaufen ist, können Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Da sämtliche ausgeübte Wohnnutzungen und die gewerbliche Nutzung im Heuweg 44 auch weiterhin zulässig sind, entstehen durch das Änderungsverfahren keine Entschädigungsansprüche.

8 Verfahren

Die 2. Änderung soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
 - die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist,
 - keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die UVP-pflichtig sind,
 - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) bekannt sind
- und

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg dient, wie der Ursprungsbebauungsplan, zur Gewährung einer Planung um eine qualifizierte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der zukünftigen Bebauung wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit etwa 8.000 m² wesentlich kleiner als 20.000 m² sein.

Des Weiteren wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt, dass zukünftige UVP-pflichtige Vorhaben innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Östlich des Plangebietes befinden sich entlang der Oder ein FFH- und ein EU-Vogelschutzgebiet. Anhaltspunkte, dass bei der Änderung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen dieser Gebiete entstehen könnten, bestehen nicht.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im Verfahren der Aufstellung wird nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und vorgezogene Behördenbeteiligung sowie auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und der Öffentlichkeit wird die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist eingeräumt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die geänderten Rahmenbedingungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg angepasst.

9 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 286),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37], S.4) und
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I [Nr. 22] S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I [Nr. 25] S.1). (a.F.)