2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: **Bekanntmachung**

Stand: 27.09.2021, ergänzt 25.01.2022

Erstellt durch:
Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Teilaufhebung 3
2 Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel 3
3 Lage des Teilaufhebungsbereiches 4
4 Umfang der Aufhebung der rechtsverbindlichen Festsetzungen 4
5 Verfahren der Teilaufhebung 5
6 Auswirkungen 5
6.1 der 2. Teilaufhebung auf gesamtstädtische und tangierende Planungen 5
6.2 der 2. Teilaufhebung auf den ursprünglichen Bebauungsplan und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 5
6.3 des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße 6
7 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen 6
8 Verfahrensablauf 6
9 Rechtsgrundlage 6

Teil 2 Umweltbericht

1 Einleitung 7
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 8
1.3 Wesentliche bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen 9
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 10
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 10
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 12
2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Teilaufhebung 12
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung 13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 14
2.4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 14
3 Zusätzliche Angaben 14
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf die Schwierigkeiten 14
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 15
3.3 Erforderliche Sondergutachten 15
4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 15
5 Quellen 15

1 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Teilaufhebung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat am 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße beschlossen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplanes Einzelhandel. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße setzt für den Überschneidungsbereich ein Gewerbegebiet und ein Sonstiges Sondergebiet für PV - Anlagen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen und eine Grünfläche fest.

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel ist § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB). Danach müssen die Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet sein. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Überschneidungsbereich nicht mehr nach § 34 BauGB, sondern nach § 30 BauGB. Die Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel sind somit nicht mehr erfüllt.

Im Rahmen einer Rechtsbereinigung soll im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel aufgehoben (2. Teilaufhebung).

In den als Sondergebiet Solarfeld, Fläche für Versorgungsanlagen und Grünfläche festgesetzten Bereichen des B-Planes Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig. Dies schließt auch die im Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplanes Einzelhandel ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit ein.

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die aber durch die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße weitgehend ausgeschlossen werden. So wird den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Eisenhüttenstadt auch zukünftig Rechnung getragen.

2 Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt aus dem Jahre 2009.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 10/2013 am 03.07.2013 ist der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 “Textbebauungsplan Einzelhandel“ ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 07/2016 am 05.04.2016 in Kraft getreten. Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 05/2020 am 19.03.2020 in Kraft getreten.

Beim Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel setzt für bisher nicht beplante Teilflächen des Stadtgebietes entlang der Hauptverkehrsstraßen, so auch entlang der Oderlandstraße, fest, dass zentrenrelevante Einzelhandelssortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unzulässig oder nur unter bestimmten Bedingungen zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

3 Lage des Teilaufhebungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel wird im Rahmen der 2. Teilaufhebung so geändert, dass keine Überschneidungen mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße mehr auftreten.

Der Überschneidungsbereich umfasst den Bereich in den nachfolgend beschriebenen Grenzen:

Die nördliche, westliche und südliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße gebildet. Die östliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel gebildet. Der Überschneidungsbereich hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

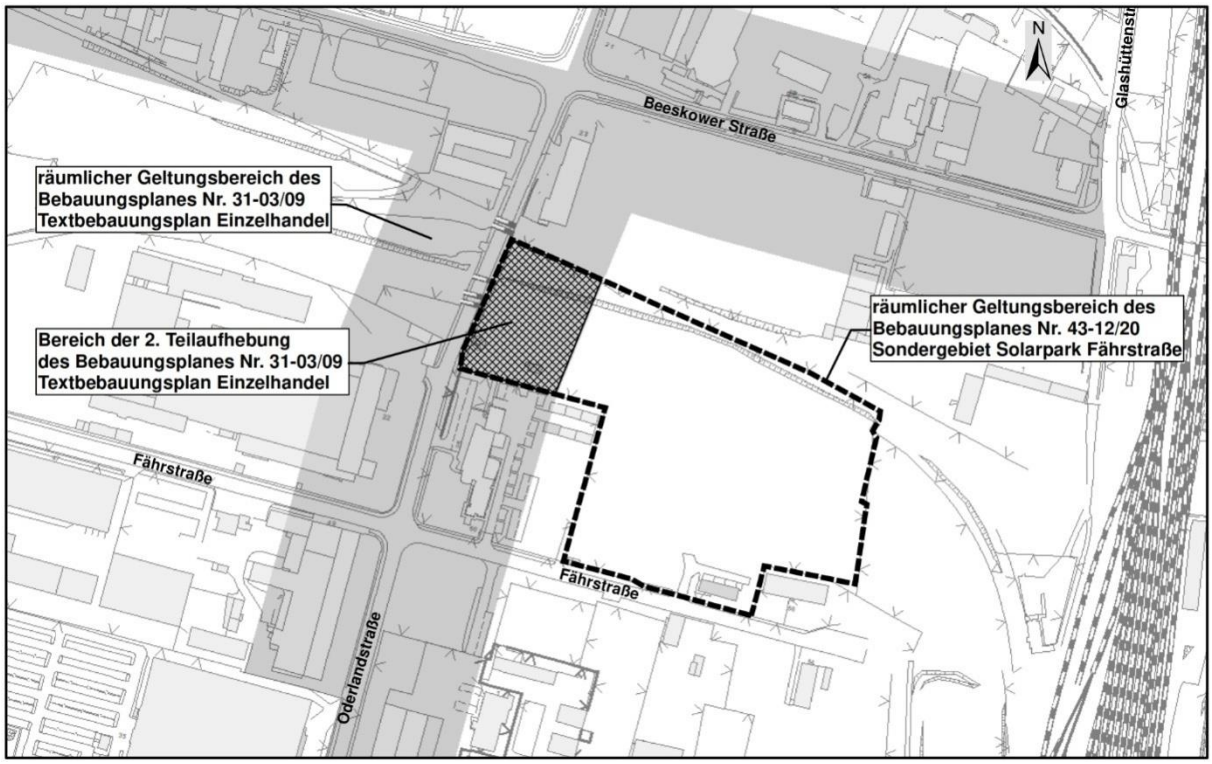

Abb. 1 Übersichtsplan zum Überschneidungsbereich

4 Umfang der Aufhebung der rechtsverbindlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel werden für den Geltungsbereich der 2. Teilaufhebung ersatzlos gestrichen.

Mit dem Inkrafttreten der als Satzung beschlossenen 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel gelten die Festsetzungen als aufgehoben.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel wird entsprechend angepasst. Im Ursprungsbebauungsplan wird der Bereich der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel vermerkt.

5 Verfahren der Teilaufhebung

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel erfolgt im Regelverfahren nach § 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage, gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB, erfolgte.

Die Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße im Zeitraum vom 01.09.2020 bis 02.10.2020.

Im Verfahren der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung erfolgen soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.31-03/09 Textbebauungsplanes Einzelhandel, die lediglich der Rechtsbereinigung dient. Der Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung wurde entsprechend angepasst.

6 Auswirkungen der 2. Teilaufhebung

6.1 auf gesamtstädtische und tangierende Planungen

Mit der vorgesehenen 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden übergeordnete Planungen nicht berührt.

6.2 auf den ursprünglichen Bebauungsplan und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes besteht im Erhalt, Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenhüttenstadt gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Eisenhüttenstadt.

Durch die vorgesehene 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße werden die Planungsziele der Ursprungsplanung nicht beeinträchtigt.

Durch die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.31-03/09 Textbebauungsplanes Einzelhandel werden zwar die im Bebauungsplanes Nr.31-03/09 Textbebauungsplanes Einzelhandel in diesem Gebiet bisher ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wieder zulässig. Jedoch bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße die Ziele des Ursprungsbebauungsplanes weiterhin gewahrt, da Einzelhandelsbetriebe im neuen Plangebiet nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Der in Kraft bleibende Teil des Ursprungsbebauungsplanes kann selbstständig fortbestehen.

Auf der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel erfolgt ein Hinweis zur Teilaufhebung. Eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist nicht erforderlich.

6.3 auf den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße setzt im Überschneidungsbereich ein Gewerbegebiet und ein sonstiges Sondergebiet sowie Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser und eine Grünfläche fest. Innerhalb der letztgenannten Gebiete sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die aber durch die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße weitgehend ausgeschlossen werden.

Damit werden die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel auch durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße weiter verfolgt.

7 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde Folgendes mitgeteilt:

1. Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Es stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.
2. Die In-Kraft-Setzung der Teilaufhebung sollte erst nach Rechtskraft des Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße erfolgen.

8 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	erfolgte am/von - bis
Förmliche Behördenbeteiligung	27.01. bis 02.03.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	16.06.2021
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	30.06. bis 02.08.2021
Satzungsbeschluss	15.12.2021
Ausfertigung	05.01.2022
Bekanntmachung	19.01.2022

9 Rechtsgrundlage

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])
- **Hauptsatzung** der Stadt Eisenhüttenstadt i. d. F. Neufassung vom 11. März 2020, in Kraft zum 25. März 2020 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 06/2020), zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 21. Juni 2021, in Kraft zum 25. Juni 2021 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 15/2021)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat am 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße beschlossen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplanes Einzelhandel. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße setzt für den Überschneidungsbereich ein Gewerbegebiet und ein Sonstiges Sondergebiet für PV - Anlagen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen und eine Grünfläche fest. In den letztgenannten Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig sind. Dies schließt auch die im Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplanes Einzelhandel ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit ein.

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die aber durch die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer Rechtsbereinigung soll im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel aufgehoben (2. Teilaufhebung).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel wird im Rahmen der 2. Teilaufhebung so geändert, dass keine Überschneidungen mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße mehr auftreten.

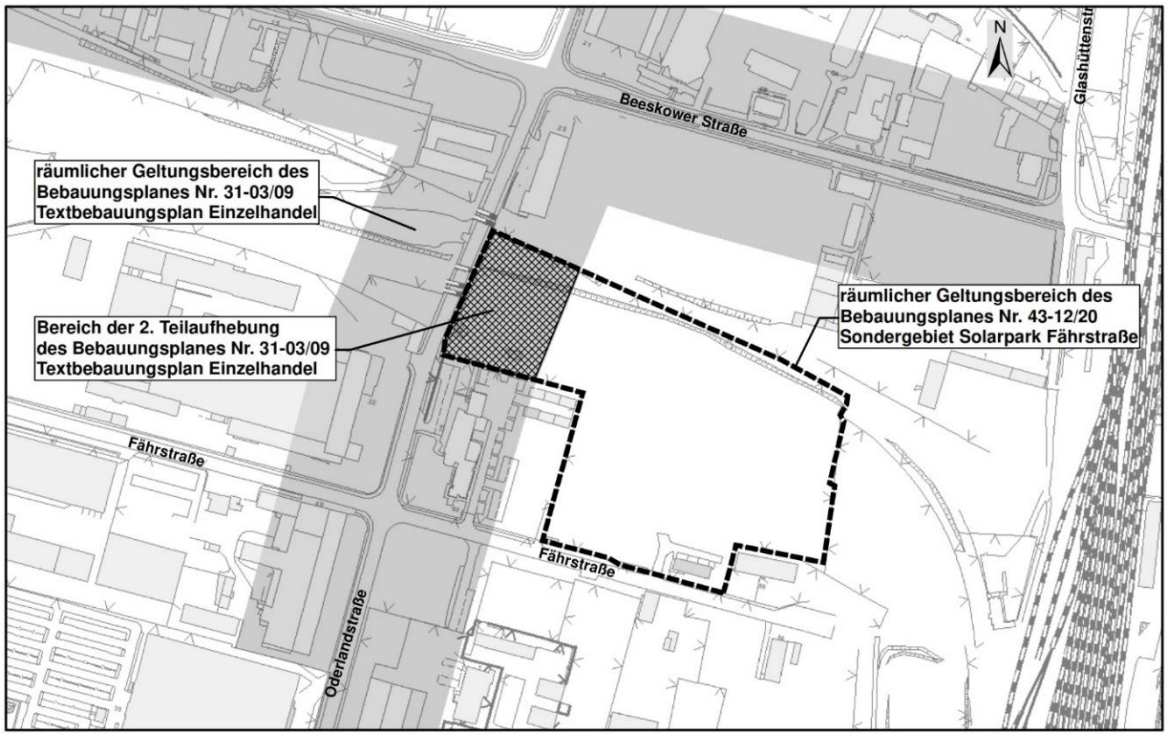

Abb. 2 Übersichtsplan zum Überschneidungsbereich

Der Überschneidungsbereich umfasst den Bereich in den nachfolgend beschriebenen Grenzen:

- Die nördliche, westliche und südliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße gebildet.
- Die östliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel gebildet.

Der Überschneidungsbereich hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel werden für den Geltungsbereich der 2. Teilaufhebung ersatzlos gestrichen.

Mit dem Inkrafttreten der als Satzung beschlossenen 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel gelten die Festsetzungen als aufgehoben.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ziele hinsichtlich Natur und Landschaft werden in § 1 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Gesetz oder Richtlinie	Ziele & Grundsätze, die die Planung berühren
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelung sind zu ermöglichen. Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.
Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die im Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden.
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern.

Umweltschutzziele der Fachpläne

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (2001) sieht für das Stadtgebiet von Eisenhüttenstadt (damit auch für das Plangebiet) die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen vor.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Es stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der urban geprägten Natur- und Kulturraumeinheit „Eisenhüttenstädter Stadtgebiet“. Als Leitbild ist formuliert:

- die umweltverträgliche Siedlungs- und Gewerbeentwicklung unter frühzeitiger Einbeziehung der Belange von Natur und Landschaft,
- die Umsetzung eines Stadtentwicklungskonzepts, das die unterschiedlichen Bereiche der Stadt zusammenführt,
- die Qualifizierung des Freiraumsystems und
- eine vorrangige Innenbereichsentwicklung.

Die in Bezug auf das Vorhaben relevanten Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst:

Schutzgut	**Erfordernisse und Maßnahmen**
Ressourcenschutz	▪ Vermeidung von Versiegelung, teilräumliche Entsiegelung ▪ Ausschluss grundwassergefährdender Nutzungen in empfindlichen Bereichen ▪ Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort
Arten- und Biotopschutz	▪ Erhalt und Entwicklung kleinteiliger, städtischer Biotopstrukturen und Trittsteine ▪ Förderung von Trockenrasenbeständen ▪ Erhalt eines hohen Freiflächenanteils
Ortsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Qualifizierung der bestehenden Grünflächen ▪ Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung ▪ Schaffung ausreichender Grünflächen bei Entwicklung neuer Siedlungen
Siedlungsentwicklung	▪ Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das die unterschiedlichen Orte der Stadt verbindet, ohne deren Identität zu verwischen ▪ schwerpunktmäßige Innenentwicklung und Flächenrecycling

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Planungsraum 14 - bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereich in den Landschaftsraum - des Landschaftsplanes.

Die Vorrangnutzung dieses Planungsraumes besteht in der Bebauung für Wohnen, Bildung, Kultur, Produktion und Dienstleistung sowie intensive Erholung einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Pufferflächen.

Grundsätzliche Umweltziele sind im Rahmen der Aufstellung des B-Planes ein sparsamer Bodenverbrauch und die größtmögliche Erhaltung vorhandener naturschutzfachlich bedeutsamer Gehölzstrukturen.

1.3 Wesentliche bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen

Im Rahmen der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel sind bisher keine umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung oder mögliche Entwicklungen bei der Nichtdurchführung der Planung.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der Stadt Eisenhüttenstadt sowie Erkenntnisse der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und Informationen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Eigene konkrete Erkenntnisse wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen.

Durch die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel werden die im Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel in diesem Gebiet bisher ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wieder zulässig. Durch die Aufhebung der Sortimentsbeschränkung bei Einzelhandelsnutzungen sind keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel bereitet somit keine Bebauung auf derzeit planungsrechtlich nicht bebaubaren Flächen oder eine bedeutsame Nachverdichtungen auf Bestandsflächen vor.

Da die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel lediglich der Rechtsbereinigung dient, wurde der Detailierungsgrad der Umweltprüfung in Hinblick auf die geplante Folgenutzung bestimmt.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit, Kulturelles Erbe/Kultur und sonstige Sachgüter

Das Gebiet der 2. Teilaufhebung des B-Planes hat eine Größe von 5.917 m².

Die Fläche ist eine Gewerbebrache. Die gewerblichen Bauten sind größtenteils zurückgebaut, ein Abwasserpumpwerkes sowie Teile des Kellers der ehemaligen Bekohlungsablage sind auf der Fläche vorhanden.

Im Aufhebungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Auf Grund der anthropogenen Überprägung des Gebietes sind solche auch wenig wahrscheinlich.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Teilaufhebungsgebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Code	Biotoptyp
071032	Laubgebüsche Trockener Standorte überwiegend nicht heimische Arten - vorwiegend Robinie
03249	Ruderalflur mit geringer Verbuschung
071031	Laubgebüsche trockener Standorte – Pappelgebüsche
12510	Abwasserpumpwerk

Das Teilaufhebungsgebiet beinhaltet Flächen neben dem großen Pappelgebüsch (geschütztes Biotop) nur Flächen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung als Lebensraum und mit geringer Empfindlichkeit.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden, außer im Bereich des Fledermauskellers, nur im Bereich der Ruderalflur (Reptilien, Falter und Heuschrecken) festgestellt.

Brutvögel wurden hauptsächlich im Laubgebüsche trockener Standorte - Pappelgebüsch - kartiert.

Detaillierte Aussagen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind dem Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung, welcher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße erarbeitet wurde, zu entnehmen.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Geologie

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um fein- bis mittelsandige Substrate. Durch Bebauung, Verkehrsanlagen und den weiteren Flächennutzungen sind die natürlichen Böden im Teilaufhebungsgebiet und im Umgebungsbereich anthropogen vollständig überprägt.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ist das Aufhebungsgebiet als Flächen mit Bodenbelastungen gekennzeichnet

Oberflächengewässer sind im Bereich der 2.Teilaufhebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der vorherrschenden sickerwasserbestimmten Sande mit geringen bindigen Anteilen und mittleren Grundwasserflurabständen potenziell eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Der Standort bietet auf Grund der fehlenden bindigen Bodenbestandteile wenig Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen ins Grundwasser.

Das Teilaufhebungsgebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter Fläche, Boden Wasser und Geologie.

Schutzgut Luft und Klima

Die Fläche der 2. Teilaufhebung des B-Planes hat auf Grund der Kleinräumigkeit (0,59 ha) isoliert keinen Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima. Bereits heute ist der Umgebungsbereich bebaut. Erkenntnisse zu störenden Nutzungen liegen nicht vor.

Auf Grund fehlender Klimafunktionen hat das Teilaufhebungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima.

Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild) / landschaftsgebundene Erholung

Das Teilaufhebungsgebiet ist eine Gewerbebrache. Das Stadtbild im Aufhebungsbereich wird durch die angrenzende Bebauung und durch das Pappelgebüsch im nördlichen Teil des Aufhebungsgebietes geprägt.

Die Fläche hat keine Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung.

Wechselwirkungen

Das Teilaufhebungsgebiet übernimmt nur sehr geringe ökologische Funktionen. Das Gebiet weist einen hohen Anteil anthropogen geprägter Böden auf. Das Teilaufhebungsgebiet hat keine Bedeutung für den Menschen, da es sich um eine eingezäunte Gewerbebrache handelt. Es besteht keine Einbindung der Fläche in die angrenzende Stadtlandschaft.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Teilaufhebung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit einschließlich der Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Mit der Umsetzung durch die 2. Teilaufhebung kann die Fläche wie bisher nach § 34 BauGB bebaut werden, die Sortimentsbeschränkungen beim Einzelhandel entfallen.

Tatsächlich regelt sich die Bebaubarkeit im Aufhebungsbereich zukünftig nach dem B-Plan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fahrstraße, der in einem parallelen Verfahren aufgestellt wird und beschränkt sich auf Biotope mit einer geringen bis mittleren Bedeutung. Insgesamt ist von einer Neuversieglung mit einem Flächenumfang von maximal ca. 1.600 m² zuzüglich der Erweiterung des Abwasserpumpwerkes im Änderungsbereich auszugehen.

Dies entspricht dem Flächenumfang, der auch nach § 34 BauGB zulässig ist.

Da es sich bei dieser Fläche um eine eingezäunte Fläche handelt, verringert sich die öffentlich zugängliche Fläche nicht.

Von der zukünftigen gewerblichen Nutzung werden keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen, die sich negativ auf die Umgebung auswirken.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Teilaufhebung werden Biotope mit einer geringen bis mittleren Bedeutung einer Bebauung zugeführt. Der Biotopverlust wird durch einen Biotoptyp mit einer ähnlichen Bewertung ausgeglichen werden.

Bilanz des Biotopverlustes bei Durchführung der Teilaufhebung und Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung im Teilaufhebungsbereich

Biotoptyp	Bewertung	**Fläche Bestand**	**Fläche Planung**	**Bemerkung**
Laubgebüsche Trockener Standorte überwiegend nicht heimische Arten - vorwiegend Robinie	mittel	2.495 m²	------	
Ruderalflur mit geringer Verbuschung	mittel	2.500 m²	-------	
Sondergebiet	mittel-hoch	------	527 m²	mit Halbtrockenrasen
Sondergebiet	hoch	------	670 m²	mit Fledermausquartier
Gewerbegebiet	mittel		2.460 m²	Aufwertung mit Zauneidechsenstrukturen
Laubgebüsche trockener Standorte - Pappelgebüsche	hoch	772 m²	772 m²	Grünfläche Zweckbestimmung Pappelgebüsch
Abwasserpumpwerk	gering	150 m²	210 m²	
Fläche für Versorgungsanlagen Zuwegung/Abstandsflächen	gering bis mittel	-------	1.278 m²	
Gesamtfläche		5.917 m²	5 917 m²	

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die Gegenstand des parallel aufgestellten Bebauungsplanes sind, kompensiert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Flächen, Boden, Wasser und Geologie

Mit der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bei der Bodenfunktion oder des Versieglungsgrades, da die zukünftig auf der Teilflächen befindlichen Solarmodule aufgeständert werden und die Bodenfunktion erhalten bleibt. Lediglich im Bereich des Gewerbegebietes kann es zu Flächenversiegelungen bis max. 1.100 m² kommen. Von einer Zunahme der Versiegelung müsste auch im Falle der Bebauung der Fläche nach § 34 BauGB ausgegangen werden.

Aus der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flächen, Boden, Wasser und Geologie.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Das vorhandene Pappelgebüsch (geschütztes Biotop) bleibt zukünftig durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen B-Planes nahezu unverändert erhalten. Sollten durch die neue Nutzungen einzelne Bäume im Bereich der 2. Teilaufhebung gefällt werden, sind hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima zu erwarten.

Durch die 2. Teilaufhebung des B-Planes treten keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ein.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild)/landschaftsgebundene Erholung

Durch die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird lediglich im Innenbereich eine Nachverdichtung nach Art und Weise der näheren Umgebung ermöglicht. Diese Nachverdichtungsmöglichkeit wird durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan hinsichtlich der Aufstellung von gewerblichen Nutzungen gesteuert.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut landschaftsgebundene Erholung sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild) werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die Gegenstand des parallel aufgestellten Bebauungsplanes sind, kompensiert.

Wechselwirkungen

Hinsichtlich der zu berücksichtigen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind - über die vorangegangenen bereits analysierten Auswirkungen hinausgehend - keine negativen verstärkenden Wechselwirkungen im Teilaufhebungsbereich zu erwarten.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Aufhebungsgebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne 2. Teilaufhebung des B-Planes und paralleler Ausstellung eines B-Planes.

Ohne die 2. Teilaufhebung des B-Planes gelten weiterhin die getroffenen Festsetzungen, mit der Folge, dass die Fläche mit gewerblichen Anlagen bebaut werden kann, aber für Einzelhandelsbetriebe Sortimentsbeschränkungen gelten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In Bezug auf den möglichen Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) regelt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall war der Eingriff bereits vor der Aufstellung des Ursprungs-B-Planes zulässig. Da es sich bei der Bebauung der Fläche um die Wiedernutzbarmachung und die Nachverdichtung einer Fläche handelt, trägt die 2. Teilaufhebung des B-Planes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und steht somit nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Zielen des Umweltschutzes.

Maßnahmen zur Kompensation reduzieren sich somit auf Ersatzpflanzungen im Falle der Fällung von geschützten Bäumen, auf Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung und zum Artenschutz.

Wenn Ersatzpflanzungen erforderlich sind, sollten diese in der Nähe des Aufhebungsgebietes auf öffentlichen Grünflächen realisiert werden.

Zur Verbesserung des Ortsbildes werden die Initiierung von Halbtrockenrasen unter den Solarmodulen und auf den nicht bebauten Flächen sowie der Erhalt des Pappelgebüsches vorgesehen. Des Weiteren werden Zauneidechsenstrukturen angelegt.

2.4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d) zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Planes zu berücksichtigen sind.

Da sich die Teilaufhebung eines B-Planes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf die Schwierigkeiten

Folgende Unterlagen wurden als Datengrundlage verwendet:

- 2.Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel mit der Begründung zur 2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel
- Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung zum Bebauungsplan Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarpark Fährstraße.

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel konnte von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden, weil dieser Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Weitere Erhebungen sind bezogen auf die Schutzgüter für die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die vorgeschriebene Überwachung, das so genannte „Monitoring“, soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen.

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel an sich begründet keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die geplante Folgenutzung und sind Gegenstand des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Sondergutachten erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Eisenhüttenstadt hebt den Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel teilweise auf und stellt parallel auf dieser Fläche den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße auf. Die Fläche des Aufhebungsgebietes ist ca. 0,59 ha groß.
Die ökologische Qualität des Aufhebungsgebietes ist aufgrund der vorhandenen und angrenzenden baulichen Nutzung äußerst gering. Nach der 2. Teilaufhebung des B-Planes ist eine bauliche Entwicklung gemäß Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße vorgesehen. Zur Verbesserung des Ortsbildes wird, bezogen auf die geplante Folgenutzung im Aufhebungsgebiet werden die Initiierung eines Halbtrockenrasens unter den Solarmodulen und auf den nicht bebauten Flächen sowie die Anlage von mit Zauneidechsenstrukturen und der Erhalt des Pappelgebüsches festgesetzt.

5 Quellen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908)
- **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBI./20, [Nr. 28]
- **2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel** mit der Begründung zur 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel, Stadt Eisenhüttenstadt
- **Ergebnisbericht** zur faunistischen Erfassung zum Bebauungsplan Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarpark Fährstraße, Naturbeobachtung Brunkow, September 2020