

Stadt Eisenhüttenstadt

2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße



Begründung

Verfahrensstand: 08.05.2023 ergänzt: 27.10.2023
Bekanntmachung

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Gegenwärtige Situation	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	3
2	Planungsbindungen	5
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.2	Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt	6
2.3	Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt	6
3.	Planungskonzept	7
3.1	Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes	7
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4	Planinhalt	7
5	Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen	7
5.1	1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB	7
5.2	1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	7
5.3	1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	7
5.4	2. Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	7
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
6.1	Auswirkungen der Änderung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen B-Planes	8
6.2	Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen	8
6.3	Auswirkungen der Änderung auf im Änderungsgebiet vorhandenen Nutzungen ...	8
6.4	Entschädigungsansprüche	8
7	Verfahren der 2. Änderung	9
8	Rechtsgrundlagen	10

1 Einführung

1.1 Gegenwärtige Situation

Der Eigentümer der Flurstücke 1625 und 1626 (ehemals 1048), Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt beabsichtigt auf seinem Grundstück, neben einer Holzlagerstätte, die Errichtung eines Beherbergungsgewerbes für Touristen des Oder-Neiße-Radweges. Hierfür ist die Errichtung von maximal 5 Ferienbungalows vorgesehen. Zusätzlich soll ein weiterer Bungalow als Tagungs- und Veranstaltungsraum errichtet werden, um Kindern und Jugendlichen ein erlebnisorientiertes Lernen zu den Themen Wald sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt anzubieten. Hierfür sollen auch ein artgerechtes Wildgehege mit Alpakas und ein informativer Naturlehrpfad entstehen. Vom ursprünglichen Vorhaben, das gesamte Flurstück 1049 als Damwildgehege einzufrieden, hat der Interessent aufgrund der notwendigen Waldumwandlung Abstand genommen. Das Wildgehege beschränkt sich nunmehr auf Flächen außerhalb des Änderungsgebietes, wird eine Größe von ca. 2.000 m² aufweisen und etwa 5 Tiere beherbergen. Auf dem Flurstück 1049 soll ein Naturlehrpfad angelegt, sowie Fledermausnistkästen und Fasanenschütten errichtet werden.

Das Flurstück 1049, Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt befindet sich im kommunalen Eigentum und ist im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt, daher ist die Änderung des Bebauungsplanes für den Erwerb notwendig.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

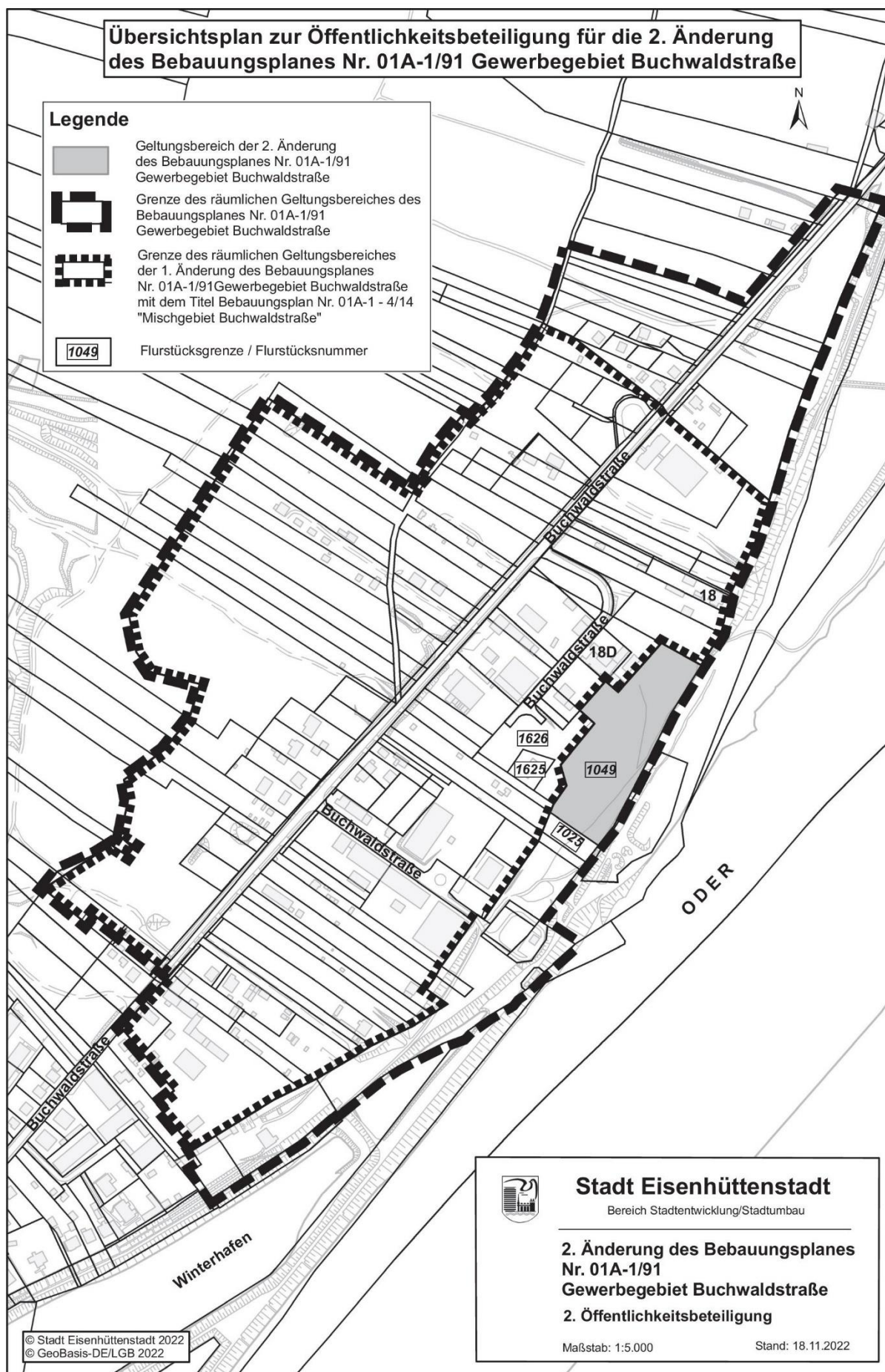
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße befindet sich im Ortsteil Fürstenberg (Oder), ca. 500 m nordöstlich des Winterhafens. Das Plangebiet wird im Norden durch das Wohngrundstück Buchwaldstraße 18, im Osten durch die Oderauen, im Süden durch das Flurstück 1025, Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt und im Westen durch die Baugrundstücke entlang des Abzweigs der Buchwaldstraße zum Grundstück Buchwaldstraße 18 D begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.700 m².

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße umfasst den Großteil des Flurstückes 1049 der Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch die östliche Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße",
- im Übrigen: durch die nördliche, östliche und südliche Grenze des Flurstückes 1049, Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



2 Planungsbindungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße diente der Entwicklung eines Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe. Gleichzeitig sollten bestehende Gehölzstrukturen erhalten und weiter entwickelt werden.

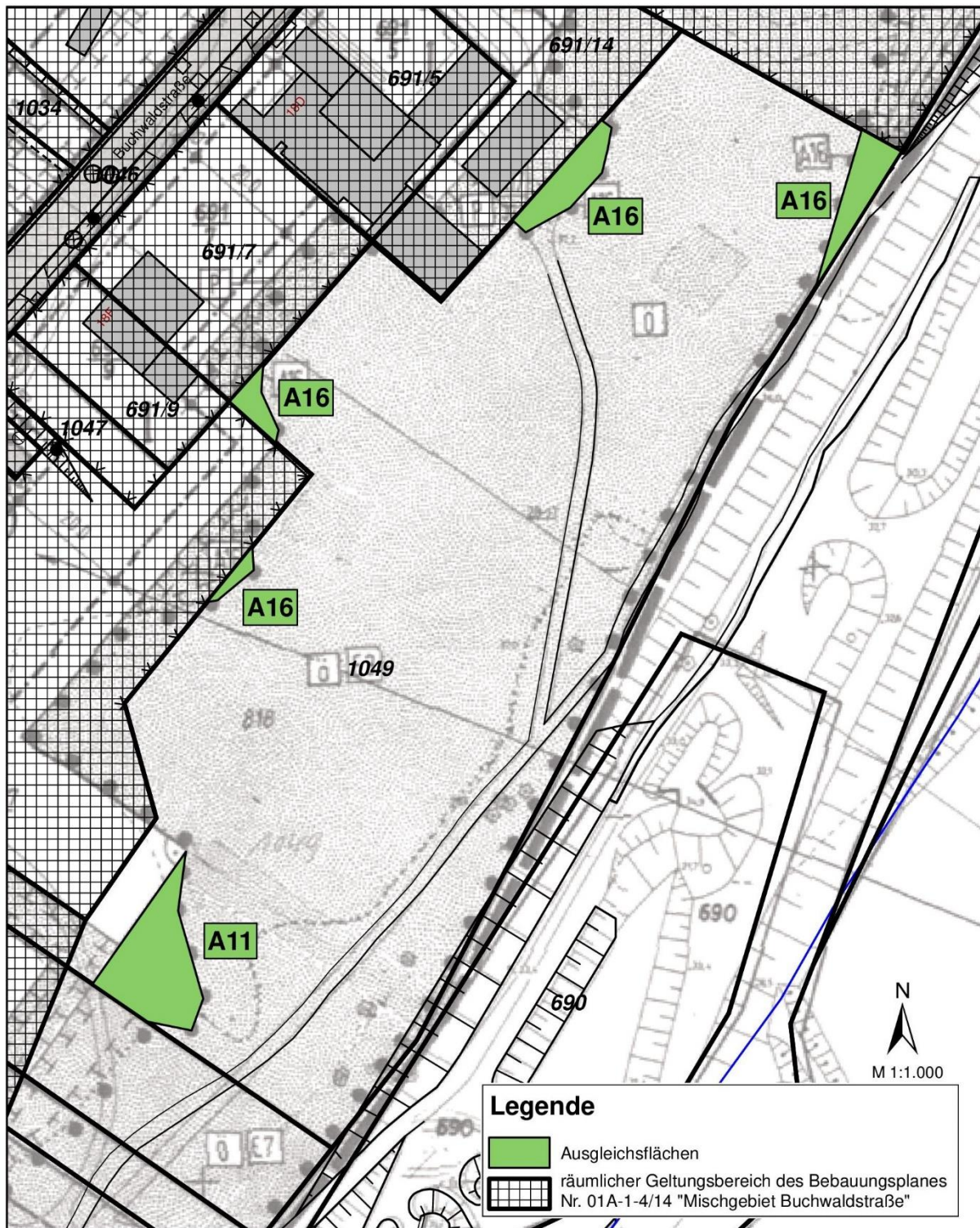
Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" erfolgte eine weitgehende Umwandlung der Gewerbegebiete in Mischgebiete, da die erhoffte Entwicklung eines Gewerbegebietes nicht eintrat und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Buchwaldstraße stetig stieg.

Die Gehölzstrukturen sollen auch weiterhin erhalten und weiter entwickelt werden.

Im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße setzt der Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest. Des Weiteren sind folgende grünordnerische Festsetzungen auf der Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung der Gehölzstrukturen verortet:

- Zeichnerisch ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen auf einem Großteil der Fläche festgesetzt.
- A 11: Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 auf 2810 m².
- A 16: Schließung des Gehölzmantels bzw. Gehölzbestandes durch eine un gelenkte natürliche Entwicklung (Sukzession); Endziel Wald. Die Maßnahme umfasst für A 16: 280 m². Wo diese Flächen unmittelbar an Baugebiete angrenzen, sind sie durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten durch Zaun zu schützen. Versiegelte Flächen, soweit vorhanden, sind zurückzubauen.
- E 3: Dauerhafte Erhaltung von zusammenhängenden Gehölz- und Waldbeständen. Die festgesetzten Flächen sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern und durch einen Zaun zu schützen.

In der Begründung ist hierzu Folgendes aufgeführt: Schwerpunkt der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist der Erhalt bestehender Grünstrukturen bzw. deren sinnvolle Vernetzung durch die Anlage von Ausgleichsflächen.



2.2 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt (vorbereitender Bauleitplan) ist die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

2.3 Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt

Der Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ordnet dem Änderungsgebiet das Biotop Nadelholzwälder oder -forsten mit Laubbölkern zu.

3. Planungskonzept

3.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße ist die Änderung der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Naturlehrpfad. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 1625 und 1626 geschaffen, um das kommunale Flurstück 1049 erwerben und gemäß seinen Vorstellungen nutzen zu können. Der Erhalt und die weitere Entwicklung der Gehölzstrukturen bleiben weiterhin gewährleistet.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Entwicklung eines naturnahen Waldes im Ursprungsbebauungsplan leiten sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Forstwirtschaft ab. Da diese Festsetzungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße beibehalten werden, leitet sich diese aus dem Flächennutzungsplan ab.

4 Planinhalt

Im Bereich der 2. Änderung wird die zeichnerische Festsetzung öffentliche Grünfläche durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Naturlehrpfad, ersetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße zum Erhalt und zur Entwicklung der Gehölzstrukturen bleiben weiterhin erhalten.

5 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße zu entscheiden.

5.1 1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

Im Ergebnis der Konzeptänderung bestehen zur Gestaltung der Einfriedung keine Sachverhalte mehr, welche im Rahmen der Abwägung zu beachten sind.

5.2 1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Konzeptänderung bestehen zur Waldumwandlung keine Sachverhalte mehr, welche im Rahmen der Abwägung zu beachten sind.

5.3 1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB

Im Rahmen der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.4 2. Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Erstellung einer Planzeichnung

6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße verfolgt die Stadt Eisenhüttenstadt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Flurstückes 1049, Flur 13, Gemarkung Eisenhüttenstadt für die Nutzung als Naturlehrpfad anzupassen.

Durch den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße besteht die Möglichkeit, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Des Weiteren ist durch den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit gegeben, Vorhaben gemäß § 33 BauGB vor Abschluss der Planaufstellung zu genehmigen.

6.1 Auswirkungen der Änderung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen B-Planes

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung des Gebietes geschaffen. Im Zuge der 1. Änderung kam es zu einer Umnutzung der Flächen zu Mischgebieten. Der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Erhalt und die Weiterentwicklung der Gehölzstrukturen werden durch die 2. Änderung nicht beeinträchtigt. Die Ziele und Zwecke des Ursprungsbebauungsplanes und seiner 1. Änderung werden durch die 2. Änderung nicht beeinträchtigt.

6.2 Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen

Die angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich als Mischgebiet sowie als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die im Änderungsbereich vorgesehenen Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

6.3 Auswirkungen der Änderung auf im Änderungsgebiet vorhandenen Nutzungen

Das Änderungsgebiet ist momentan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße, zum Erhalt und zur Entwicklung der Gehölzstrukturen, bleiben weiterhin erhalten.

Da keine Einzäunung erfolgt und gemäß § 15 Absatz 1 des Waldgesetz des Landes Brandenburg das Betreten des Waldes jedermann gestattet, ist eine öffentliche Zugänglichkeit weiterhin gewährleistet.

Durch die Änderung in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturlehrpfad werden die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße nicht gefährdet.

6.4 Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten, da es sich um ein kommunales Flurstück handelt. Der angestrebte Verkauf erfolgt erst nach Beendigung des Änderungsverfahrens.

7 Verfahren der 2. Änderung

Die Stadt Eisenhüttenstadt beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Das vereinfachte Verfahren kann bei einer Änderung angewendet werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße werden durch die 2. Änderung nicht berührt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße ergibt sich keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben oder eines Störfallbetriebes. Das Plangebiet grenzt an die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter an. Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße jedoch nicht.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und die vorgezogene Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht abgesehen.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung)	am 04.05.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	am 14.10.2021
1. Behördenbeteiligung	vom 14.10.2021 bis 16.11.2021
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 14.10.2021 bis 16.11.2021
2. Behördenbeteiligung	vom 17.01.2023 bis 17.02.2023
2. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 17.01.2023 bis 17.02.2023
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	am 23.02.2023
Satzungsbeschluss	am 05.07.2023
Ausfertigung	am 24.07.2023
Bekanntmachung	am 07.09.2023

8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4 Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6)
- **Hauptsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt** i. d. F. der 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 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 15/2021)