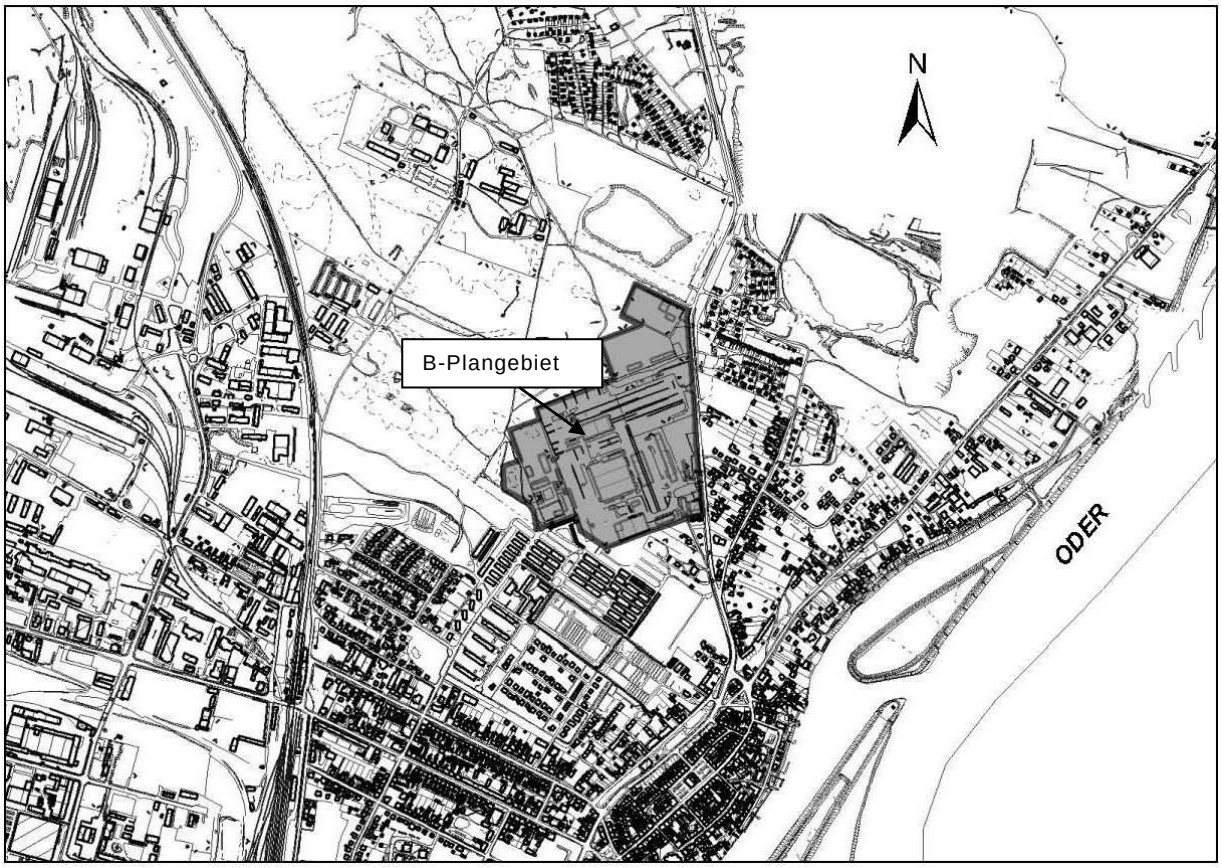
STADT EISENHÜTTENSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 36 - 06/13
“GEWERBEGEBIET BERLINER STRAßE WEST“



BEGRÜNDUNG

ERGÄNZENDES VERFAHREN

STAND: 08.09.2020

ERGÄNZT AM 05.11.2020

Verfahrensstand: Bekanntmachung

Bearbeitung:

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Teil B - Umweltbericht + Anhang 01 bis 03 + Ergänzungen zum B-Plan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“
VIC Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Potsdam
Fortschreibung Stadt Eisenhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Anlage C - Geräuschgutachten (Beurteilung der Schallimmissionen im Umfeld des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ auf Basis von Emissionskontingenten)
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof, Ahrensfelde

Anlage D - Geruchs- und Staubgutachten (Beurteilung der Geruchsstoff- und Staubimmissionen im Umfeld des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ auf Basis von Emissionskontingenten)
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof, Ahrensfelde

Anlage E - Altlastgutachten
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-06/13 ‘Gewerbegebiet Berliner Straße West‘
pro terra Gesellschaft für Geotechnik und Umweltberatung bR, Cottbus

Inhalt:

Teil A – Städtebauliche Begründung 5 - 94

1 EINFÜHRUNG 5

1.1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 5
1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 6

2 AUSGANGSSITUATION 11

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG 11
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG 12
2.3 ERSCHLIEßUNG 19
2.4 VER- UND ENTSORGUNG 19
2.5 NATUR UND UMWELT SOWIE SONSTIGE KULTURGÜTER 20
2.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 24

3. PLANUNGSBINDUNGEN 25

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 25
3.2 LANDES- UND REGIONALPLAN 26
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN EISENHÜTTENSTADT 27
3.4 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT EISENHÜTTENSTADT 28
3.5 SONSTIGE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN DER STADT 29
3.5.1 GI/GE-FLÄCHENUNTERSUCHUNG IM REGIONALEN WACHSTUMSKERN 29
3.5.2 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (INSEK) 30
3.5.3 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FÜRSTENBERG (ODER) - NORD 31
3.6. FACHPLANUNGEN 32
3.6.1 LÄRMMINDERUNGS-/LÄRMAKTIONSPLAN 32
3.6.2 EINZELHANDELSKONZEPTION – EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 34

4 PLANUNGSKONZEPT 35

4.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 35
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 35
4.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 35
4.4. GLIEDERUNG DES GEWERBEGEBIETES 36
4.5 GLIEDERUNG DER GEWERBEGEBIETE IM STADTGEBIET (EXTERNE GLIEDERUNG) 41

5 PLANINHALT 45

5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 45
5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 45
5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 55
5.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 56
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN, GEH- UND FAHRRECHTE 57
5.3 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN 59
5.4 GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WALD 59
5.5 HINWEISE 62

6 UMWELTPRÜFUNG/ARTENSCHUTZ/EINGRIFFSREGELUNG 64

7 AUSWERTUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN 67

7.1 AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN 67

7.2 AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNGEN 70
7.3 AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN DER ERNEUTEN FÖRMLICHEN BETEILIGUNGEN. 77

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND MONITORING 81

8.1 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE AUSGEÜBTEN NUTZUNGEN..... 81
8.2 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG, LÖSCHWASSER 82
8.3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 82
8.4 NOTWENDIGE BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN..... 83
8.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VON DEN FLÄCHENEIGENTÜMERN GEPLANTEN NUTZUNGEN 84
8.5.1 BEREITS DURCH ANTRAG VORBEREITETE GEPLANTE NUTZUNGEN..... 84
8.5.2 SONSTIGE GEPLANTE NUTZUNGEN..... 86
8.6 ENTSCHÄDIGUNGEN..... 87
8.7. MONITORING..... 89

9 VERFAHREN 90

10 FLÄCHENBILANZ 92

11 RECHTSGRUNDLAGEN 93

Teil B - Umweltbericht 1 - 71

ANLAGEN

A: Sortimentsliste der Stadt Eisenhüttenstadt (Eisenhüttenstädter Liste) 1 - 3
B: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 1 - 4
C: Geräuschgutachten 1 - 46
D: Geruchs- und Staubgutachten 1 - 50
E: Altlastgutachten 1 - 25

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Geänderte gesamtstädtische Rahmenbedingungen, insbesondere die Verkehrsplanung und die Gewerbeflächenentwicklung, erfordern die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern:

- Die Flächenausweisung von Industrieflächen in Eisenhüttenstadt erfolgte entlang der vorhandenen oder geplanten Hauptverkehrsstraßen. Nördlich des Plangebietes war eine Hauptverkehrsstraße mit einem Grenzübergang nach Polen geplant und wurde im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt vermerkt. Auf der Grundlage dieser Verkehrsplanung wurden Konzepte zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet und Industrie- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ausgewiesen.
- Im Dezember 2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens festgestellt, dass die Oderquerung bei Aurith, nördlich von Eisenhüttenstadt, mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung steht. Somit ist eine Straßenverbindung nach Polen nördlich des Plangebietes nicht mehr Gegenstand der übergeordneten Planungen. Demzufolge sind die im Zusammenhang mit dieser Verkehrsplanung entstandenen Konzepte der Stadt zur Flächenentwicklung und der im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt vermerkte Straßenkorridor nicht mehr aktuell.
- Im Nordwesten des Stadtgebietes werden durch den Anschluss der Nordanbindung an die Bundesstraße 112 hochwertige Industrieflächen mit einer sehr hohen Lageattraktivität entstehen[1]. Die Flächen im Plangebiet hingegen sind für Unternehmen mit einem höheren Verkehrsaufkommen nicht mehr attraktiv.
- Es muss auf Grund der Nähe zu den angrenzenden Wohnbebauungen und den sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen davon ausgegangen werden, dass die im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt dargestellte industrielle und gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes nur unter deutlich eingeschränkten Bedingungen zu realisieren ist.
- Die ursprüngliche Nutzung ‚Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen’ auf dem Gelände des Plattenwerkes war bereits vor dem 01. Juli 1990 in Betrieb. Es handelte sich um eine sogenannte Altanlage. Die von der Firma nach § 67a Abs. 1 des damaligen BImSchG getätigte Anzeige zum Betrieb der Anlage ist einer Genehmigung gleichgestellt. Die ‚Anlage zur Herstellung von Betonfertigteilen‘ wird nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV - jetzt Landesamt für Umwelt) seit dem 01. Januar 2005 nicht mehr betrieben. Die Genehmigungen sind somit nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG am 01. Januar 2008 erloschen.
  Im Gewerberegister der Stadt Eisenhüttenstadt wurde die Firma am 01.01.2007 abgemeldet.

[1] Die Verkehrsfreigabe der Nordanbindung ist im Jahre 2013 erfolgt. Im Dezember 2015 erfolgte die Verkehrsfreigabe der Ortsumgehung(OU) Brieskow-Finkenkeerd/Wiesenau. Diese OU hat die nunmehr die Bezeichnung B 112. Der Kreisverkehrsplatz im Bereich der B112 (alt) befindet sich jetzt an der L 371.

- Danach wurden Teilflächen des Betriebsgeländes des ehemaligen Plattenwerkes an ein Recyclingunternehmen, welches ab November 2008 einen Recyclingplatz errichtet hat, verpachtet. Im Jahre 2011 erwarb der Betreiber des Recyclingplatzes das gesamte Gelände des ehemaligen Plattenwerkes.

Diesen Rahmenbedingungen entsprechend ist in der aktuellen industriell-gewerblichen Entwicklungsstrategie der Stadt der ehemalige Industriestandort Berliner Straße (Gelände des ehemaligen Plattenwerkes) als „Anpassungsgebiet“ an die Stadtentwicklungsziele gekennzeichnet. Es wird eine Änderung des Gebietscharakters von dem im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet empfohlen.
Somit besteht das Erfordernis, die Art der baulichen Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes durch eine verbindliche Bauleitplanung neu zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 13.07.2016 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt vom 12. August 2016 in Kraft getreten.

Für das B-Plangebiet Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West” ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung der in Kraft getretene Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Das ergänzende Verfahren ist nach § 214 BauGB erforderlich, um Fehler im Bebauungsplan zu beheben. Im Rahmen der Fehlerbehebung muss die Stadt auch prüfen, ob sich die tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen geändert haben.

Die Anforderungen an die Geräuschemissionskontingentierung haben sich seit 2017, insbesondere durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (BVerwG 4 CN 7.16) verändert.

Für den Fall, dass die bisher vorgesehene interne Gliederung nicht den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht, soll vorsorglich zusätzlich auch von der Möglichkeit einer gebietsübergreifenden (externen) Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Die Rechtsprechung fordert hierfür, dass die Gemeinde über wenigstens ein Gewerbegebiet verfügt, das mit keiner Geräuschkontingentierung oder einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Ferner muss ein planerischer Wille der Gemeinde dokumentiert sein, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen.

Auf dieses Urteil wird mit der Anpassung des Teiles A der Begründung reagiert. Der Teil B der Begründung und die Anlagen A bis E bedürfen keiner inhaltlichen Änderung.

Des Weiteren wird die Planunterlage der heutigen Flurstückssituation angepasst und die Rechtsgrundlagen aktualisiert. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen unberührt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20,0 ha und befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes, nördlich des Ortsteiles Fürstenberg (Oder). Es beinhaltet u. a. das Gelände des ehemaligen Plattenwerkes und die westlich und nördlich angrenzenden Gewerbeflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ umfasste ursprünglich die Flurstücke:
503 tlw., 504 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 508/1, 509/1, 509/2, 510/2, 511/1, 511/4, 512/1, 512/4, 512/5, 513/1, 513/2, 514/1, 514/4, 515/1, 516/3, 516/4, 517/3, 517/4, 518/4, 518/5, 520/1, 520/3, 520/4, 520/5 tlw., 521/2, 525/1, 528, 529, 587/4, 588/4, 588/7, 589/4, 589/7, 590/3, 591/5, 592/5, 592/10, 593/3, 593/8, 594/3, 594/7, 595/3, 595/5, 596/3, 596/5, 600/3, 600/5, 601/3, 606/5, 607/5, 607/6 tlw., 608/3, 608/4 tlw., 609/5, 609/6 tlw., 611/5, 611/6 tlw., 612/5, 612/6 tlw., 614/5, 614/6 tlw., 615/3, 615/4 tlw., 616/3, 616/4 tlw., 617/1, 617/2 tlw., 618/1, 618/2 tlw., 619/1, 619/2 tlw., 620/1, 620/3, 620/4 tlw., 621/1, 622/1, 623/1, 624/1, 677/4, 677/7, 677/8, 965, 985, 986, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1013 tlw., 1014 tlw., 1015 tlw., 1016, 1019, 1020, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1099, 1100, 1118 tlw., 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145 tlw. in der Flur 19, Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 511/1, 512/1, 513/1, 514/1, 515/1, 520/1, 525/1, 528, 529, 587/4, 588/4, 588/7, 589/4, 589/7, 590/3, 591/5, 592/5, 592/10, 593/3, 593/8, 594/3, 594/7, 595/3, 595/5, 596/3, 596/5, 600/3, 600/5, 601/3, 606/5, 607/5, 608/3, 609/5, 611/5, 612/5, 614/5, 615/3, 616/3, 617/1, 618/1, 619/1, 620/1, 677/4, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1118 sowie 852/4. der Flur 19, Gemarkung Eisenhüttenstadt zum Flurstück 1151 verschmolzen.
Aus dem Flurstück 1145 wurde das Flurstück 1150.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ umfasst nunmehr die Flurstücke: 503 tlw., 504 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 508/1, 509/1, 509/2, 510/2, 511/4, 512/4, 512/5, 513/2, 514/4, 516/3, 516/4, 517/3, 517/4, 518/4, 518/5, 520/3, 520/4, 520/5 tlw., 521/2, 607/6 tlw., 608/4 tlw., 609/6 tlw., 611/6 tlw., 612/6 tlw., 614/6 tlw., 615/4 tlw., 616/4 tlw., 617/2 tlw., 618/2 tlw., 619/2 tlw., 620/3, 620/4 tlw., 621/1, 622/1, 623/1, 624/1, 677/7, 677/8, 965, 985, 986, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1013 tlw., 1014 tlw., 1015 tlw., 1016, 1019, 1020, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1099, 1100, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1150 tlw. und 1151 tlw. in der Flur 19, Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Das Plangebiet wird weiterhin begrenzt durch die in den nachfolgend im Uhrzeigersinn beschriebenen Grenzen:

- im Osten: durch die Westseite der Verkehrsfläche Berliner Straße (Landesstraße 372),
- im Süden: durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Berliner Straße 18, weiter in Richtung Westen in einer gedachten Linie zu den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Berliner Straße 18a und 18b sowie in einer gedachten Linie zum Flurstück 1117, weiter entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dieses Flurstückes bis zur Flurstücksgrenze des Flurstückes 1150 und weiter in Richtung Nordwesten entlang der Flurstücksgrenze 1150 in einer Länge von 77 m,
- im Westen: durch eine gedachte Linie in Richtung Norden zum Flurstück 1116, entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen dieses Flurstückes und entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Wilhelmstraße 100 bis zur Westseite der gewidmeten Verkehrsfläche ‚Wilhelmstraße’, entlang der Westseite der Wilhelmstraße in Richtung Norden bis zu dem in westlicher Richtung abzweigenden Waldweg (gegenüber der Grundstückszufahrt des Grundstückes Wilhelmstraße 100a), danach entlang dieses Waldweges auf einer Länge von 90 m bis zu dem in nördlicher Richtung abzweigenden Waldweg, danach 57 m entlang dieses Waldweges, weiter über eine gedachte Linie zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1144, entlang dieser Grenze bis zum Flurstück 1141, danach entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1141 und 1140 in Richtung Norden,
- im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1140, danach entlang der Nutzungsartengrenze des Flurstückes 607/6 und weiter in östlicher Richtung bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Berliner Straße 24a, entlang der Grundstücksgrenze dieses Grundstückes in Richtung Norden und Osten bis zum Grundstück Berliner Straße 26, weiter in Richtung Westen entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Berliner Straße 26 bis zur Nutzungsartengrenze des Flurstückes 1015, danach entlang der Nutzungsartengrenze in nördlicher Richtung bis zum Flurstück 503 und weiter entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 503 bis zur Berliner Straße.

Die Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 19 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.
Dem Übersichtsplan kann der Verlauf der Plangebietsgrenze entnommen werden (schwarz gestrichelte Linie).

Teil A: Städtebauliche Begründung Teil A

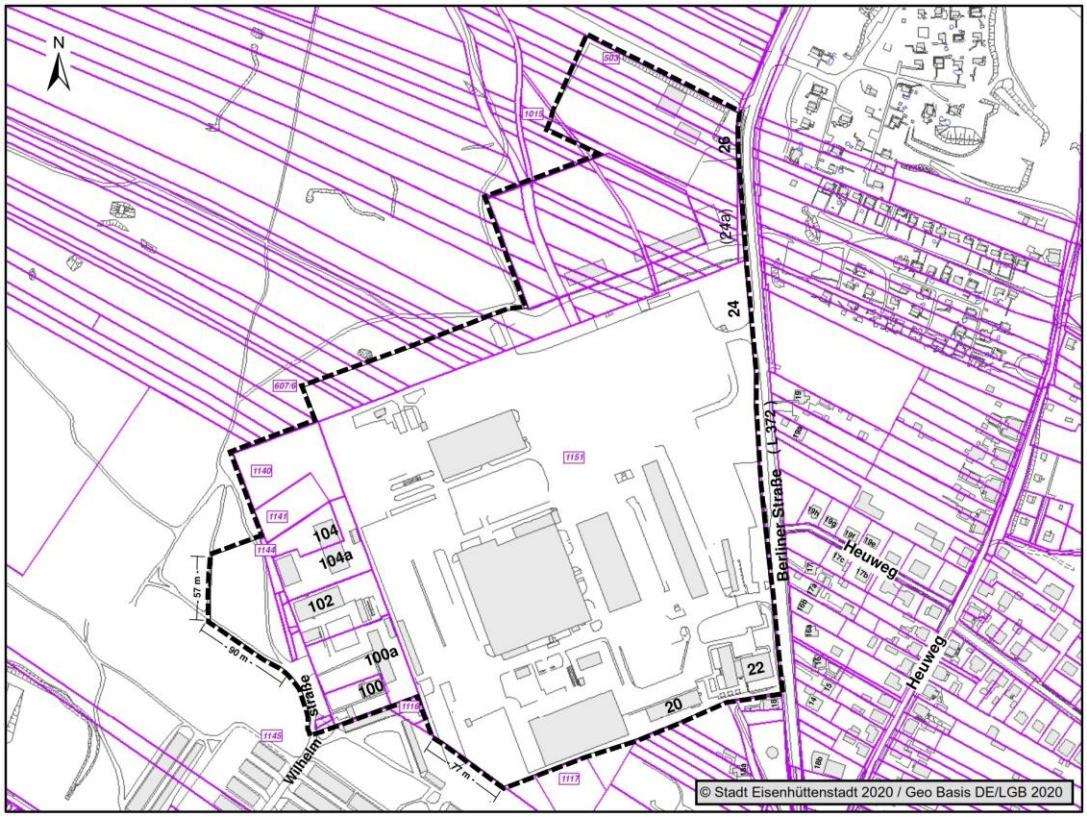


Abb. 1 Übersichtsplan für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Berliner Straße 20, 22, 24, 24a (nicht vergeben) und 26 sowie die Grundstücke Wilhelmstraße 100, 100a, 102, 104 und 104a sowie diverse unbebaute oder nicht genutzte Flurstücke.

Auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes (Berliner Straße 20, 22 und 24) befinden sich mehrere Werk- oder Produktionshallen, die mit Halle I bis Halle XII bezeichnet werden. Die Standorte der Hallen sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Abs. 2 Übersicht über die Standorte der Hallen I bis XII

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des bebauten Stadtgebietes der Stadt Eisenhüttenstadt im OT Fürstenberg (Oder). Das Plangebiet liegt westlich der Landesstraße 372.
Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzungen wie folgt begrenz:

im Osten: durch Kleingartenanlagen, Wohn- und Gewerbegrundstücke in der Berliner Straße und im Heuweg,
im Süden: durch Wohngrundstücke einschließlich einer Wohnstätte für behinderte Erwachsene und durch den Garagenkomplex Wilhelmstraße,
im Westen: durch Wald- und Offenflächen und
im Norden: durch Wald- und Offenflächen und eine Kiesgrube, in der eine Recyclinganlage betrieben wurde und die gegenwärtig rekultiviert wird.

An das Plangebiet grenzen im Osten und Süden bebaute Bereiche an.
Im Osten befinden sich die Teilbaugebiete MI 1A bis MI 1C, MI 2A und MI 2B des B-Planes Nr. 01B-1/91 „Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg“.
Das gesamte Teilbaugebiet MI 1A ist noch nicht bebaut.
Im Teilbaugebiet MI 1B befinden sich die Wohnhäuser Berliner Straße 19 und 19a,
im Teilbaugebiet MI 1C die Wohnhäuser Heuweg 19d bis 19h und die Zufahrt zum Gewerbebetrieb Berliner Straße 19b (Dachdecker Paßberg). Die restlichen Grundstücke im Teilbaugebiet MI 1C sind noch nicht bebaut.
Im Teilbaugebiet MI 2A befinden sich die Wohnhäuser Heuweg 17b und 17c, das Grundstück angrenzend an die Berliner Straße ist nicht bebaut.
Im Teilbaugebiet MI 2B befinden sich entlang der Berliner Straße die Grundstücke Berliner Straße 13 bis 17, 16a, 16b und 17a sowie Heuweg 18a und 18b. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Wohn- und um Gewerbegrundstücke.

Die Flächen nördlich des B-Planes Nr. 01B-1/91 „Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg“ befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grabeland/Gärten/Dauerkleingärten dargestellt.

Die Grundstücke südlich des B-Plangebietes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ und westlich der Berliner Straße sind unbeplant. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier befinden sich die Wohngrundstücke Berliner Straße 18, 18a, 18b und das Grundstück Berliner Straße 15a, welches mit dem Wohnheim „Vergißmeinnicht“ für behinderte Erwachsene bebaut ist. In diesem Wohnheim wohnen Bewohner ständig, zusätzlich gibt es eine Tagesbetreuung von Behinderten am Standort. Straßenseitig erschlossen wird der rückwärtige Teil des Grundstückes Berliner Straße 15a über die Zufahrt zum Garagenkomplex Wilhelmstraße, wobei die Garagen entlang der Zufahrt in den letzten Jahren abgerissen wurden. Ein Teil der so entstandenen Freiflächen wurde mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Entfernung des im rückwärtigen Grundstücksteil befindlichen Bettenhauses zur Plangebietsgrenze beträgt im Osten 20 m und im Westen 40 m.

Die Fläche zwischen der Plangebietsgrenze und der rückwärtigen Grenze des Grundstückes Berliner Straße 15a ist flächenhaft begrünt. Diese Fläche und die Flächen des angrenzenden Garagenkomplexes sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen unbebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft (Wald) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

2.2 Bebauung und Nutzung

Bebauungsstruktur

Das Gelände des ehemaligen Plattenwerkes zeichnet sich durch große Hallengebäude mit bis zu 100 m Länge und ca. 15 m Höhe, ein 3-geschossiges Bürogebäude im Süden und diverse eingeschossige Hallen und Unterstände aus.
Im nordwestlichen Teil des ehemaligen Plattenwerksgeländes befindet sich ein Recyclingplatz, dessen östlicher Teil in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung von Erdwällen umgeben ist. Der Wall entlang der Berliner Straße befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,0 m zur Straße nördlich und südlich der Zufahrt zum Recyclingplatz. Er hat eine Tiefe von ca. 10 m und jeweils eine Länge von ca. 60 m.
Das Gesamtgelände des ehemaligen Plattenwerkes ist zu 90 % bebaut. Lediglich im Osten und Südwesten sind unbebaute Bereiche vorhanden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Wilhelmstraße sind kleinere Hallen und Baracken vorzufinden. Die im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Berliner Straße gelegene Gewerbefläche ist im Vergleich zum ehemaligen Plattenwerksgelände eher durch kleinere Hallen und Baracken geprägt.
An der Berliner Straße nördlich des ehemaligen Plattenwerkes wurde im Jahre 2009 ein 40 m hoher Mobilfunkmast errichtet.

Baufluchten entlang der öffentlichen Straßen sind nicht erkennbar.
Typisch ist aber entlang der Berliner Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt eine mindestens 20 m breite unbebaute Vorzone vor den vorhandenen Nutzungen, in der teilweise Baumbewuchs vorhanden ist.

Insgesamt macht das Plangebiet einen ungeordneten Eindruck. Durch die Höhe der baulichen Auslastung des ehemaligen Plattenwerksgeländes fehlt es an gliedernden Grünelementen. Verstärkt wird der Eindruck durch die Reste der baulichen Anlage der bereits Mitte der 90er Jahre auf dem Grundstück Berliner Straße 24a aufgegebenen Nutzung.

Nutzungsstruktur

Das Unternehmen BWE Betonwerk Eisenhüttenstadt GmbH & Co. KG war das letzte Nachfolgeunternehmen des Plattenwerkes und hat die Nutzung „Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen“ am 01.01.2007 im Gewerberegister abgemeldet.
Die Anlage zur Herstellung von Betonfertigteilen wird nach Auskunft des LUGV (jetzt Landesamt für Umwelt) seit dem 01. Januar 2005 nicht mehr betrieben.

Gemäß § 18 Abs. 1, Nr. 2 BImSchG erlischt eine Genehmigung, wenn die Anlage während eines Zeitraumes von mehr als drei Jahren nicht mehr betrieben wurde. Somit sind die Genehmigungen am 01. Januar 2008 erloschen.

- *Anlage zur Behandlung und zeitweisen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen (Recyclinganlage)*

Im Jahre 2008 wurden Teilflächen des ehemaligen Plattenwerksgeländes an das Recyclingunternehmen BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. (alte Firmenbezeichnung: BSV Abbruch-, Tiefbau-, Baumaschinenservice GmbH) verpachtet. Seit November 2008 betreibt das Unternehmen eine Recyclinganlage auf dem nordöstlichen Teil des Geländes des ehemaligen Plattenwerkes (Teilbaugebiet GE-3/2 und GE-4/1). Für die Errichtung und den Betrieb der Anlage ist eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom Landesumweltamt erteilt worden (Genehmigung nach § 4 BImSchG Nr.: 30.100.00/07/0811BBB2/RO vom 06. November 2008). In der Recyclinganlage werden nicht gefährliche Abfälle durch Brechen und Sieben behandelt und zeitweilig gelagert.
Soweit zukünftig der Anlagenbetreiber die Änderung der Recyclinganlage beantragt, ist ein Änderungsverfahren entsprechend der aktuellen Zuordnung der Anlage nach den Nrn. 8.11.2.4V, 8.11.2.3GE, 8.12.2V und 8.12.3.2V Anhang 1 der der 4. BImSchV zu führen..

Die Anlage hat einen maximalen Durchsatz von 255.000 t/a und eine Lagerkapazität von 46.721 t (2010: Lagerkapazitätserhöhung auf 80.060 t) jeweils unterteilt in In- und Output.
Die Behandlungsanlagen, Brecher und Siebanlage, haben jeweils eine Durchsatzleistung von maximal 200 t/h, der Holzshredder wurde mit einer Durchsatzleistung von maximal 30 t/h genehmigt.
Die Anlage wird montags bis freitags zweischichtig und sonnabends einschichtig betrieben.
Es erfolgt kein Betrieb in der Nacht und am Sonntag.
Die zugelassenen Abfallarten sind: Bauschutt, Bitumen, Holz, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Gleisschotter und Metalle.
Auf Basis von Anzeigen nach § 15 BImSchG wurde die Palette der zugelassenen Abfallarten, die angenommen und aufbereitet werden dürfen, z. B. um Rost- und Kesselaschen sowie Schlacken, im Rahmen der genehmigten Lager- und Aufbereitungskapazitäten erweitert.
Des Weiteren wurden Teile der in den Teilbaugebieten GE-4/1 und GE-3/2 genehmigten Recyclinganlage nach Westen in das Teilbaugebiet GE-3/1 verlagert. Die Betriebszeiten, die Durchsatzleistung und die Lagerkapazität wurden in diesem Zusammenhang nicht geändert. Für diese Nutzungserweiterung wurde im Jahre 2014 eine Baugenehmigung erteilt.
Diese Baugenehmigung umfasst die Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (Rost- und Kesselaschen, Schlacken) in den Hallen IX/X des ehemaligen Plattenwerkes (Teilfläche GE-3/1) und die zeitweise Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen auf den umliegenden Flächen.

Im Oktober 2011 wurde das Grundstück des ehemaligen Plattenwerkes an den Eigentümer der Recyclinganlage veräußert, der bis zu diesem Zeitpunkt Mieter einer Teilfläche des ehemaligen Plattenwerkes war.

Bei der vorhandenen Recyclinganlage inklusive ihrer Änderungen handelt es sich um eine Anlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz mit einem maximalen Durchsatz von 255.000 t/a und einer Lagerkapazität von 46.721 t (2010: Lagerkapazitätserhöhung auf 80.060 t), die bezogen auf die Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 - MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007) unter die lfd. Nr. 73, 131, 132 und 176 einzuordnen ist. In Auswertung der Erläuterungsberichte zu den Betriebsarten der Abstandsliste wurde festgestellt, dass die genehmigte Anlage von diesen Betriebsartenbeschreibungen erheblich abweicht. Aus diesem Grund wird von einem atypischen Gewerbebetrieb ausgegangen.

Die Atypik besteht in Folgendem:
Bei der Recyclinganlage werden keine Abfälle und Stoffe behandelt oder zeitweilig gelagert, von denen Geruchsemissionen ausgehen. Die Anlage wird nur am Tage betrieben. Die zeitweilige Lagerung und die Behandlung der nicht gefährlichen Rost- und Kesselaschen und der nicht gefährlichen Schlacken erfolgt in einer geschlossenen Werkhalle (Halle IX/X). Zur zeitweiligen Lagerung werden die Flächen um die Halle IX/X genutzt.
Zur Minimierung der Betriebsgeräusche wurden hauptsächlich im Teilbaugebiet GE-4/1 entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Recyclingplatzes ca. 5 m hohe nicht zur Staubentwicklung neigende Erdwälle errichtet.
Gemäß Genehmigungsbescheid wird die Recyclinganlage so betrieben, dass

- bezogen auf die Lärmimmissionen am Immissionsort Berliner Straße 19/19a, die Immissionsrichtwerte des Mischgebietes eingehalten werden,
- bezogen auf die Feinstaubimmissionen (Staub PM 10) die Irrelevanzschwellen am Grundstück Berliner Straße 15a unterschritten, im Bereich der Wohngebäude Berliner Straße und im Bereich der Grundstücke Berliner Straße 19/19a überschritten, wobei der Jahresmittelwert der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung unterschritten wird, und
- bezogen auf die Grobstaubimmissionen (Staubniederschlag, nicht gefährliche Stäube) die Irrelevanzschwellen am Grundstück Berliner Straße 15a und im Bereich der Grundstücke Berliner Straße unterschritten, im Bereich der Grundstücke Berliner Straße 19/19a überschritten wird, wobei auch hier der Jahresmittelwert der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung unterschritten wird.

Nach dem Gutachten „Prognose der Geräusch-Immissionsbelastung“ vom 28.03.2008 des Büros EUC GmbH, welches Bestandteil der Unterlagen zur BImSchG-Genehmigung war, wird für die Behandlungstechnik (Brecher, Bagger mit Pulverisierer, Siebanlagen und Shredder) eine Einwirkzeit von durchschnittlich 8 h/d, für die Umschlagstechnik (Radlader, Mobilbagger) und den LKW-Fahrverkehr eine Zeitdauer von 9 h/d angesetzt.
Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen gemäß o. g. Gutachten beim Immissionsort Berliner Straße 19/19a bei 58 dB(A) und beim Immissionsort Berliner Straße 15a bei 51 dB(A). Die Immissionen der Recyclinganlage liegen insgesamt wesentlich unterhalb denen der Vornutzung Plattenwerk, da dieser Betrieb auch in der Nacht produzierte. In dem Gutachten wurden auch die Bedingungen ermittelt, unter denen die Recyclinganlage so betrie-

ben werden kann, dass keine unzumutbaren Immissionen von der Anlage ausgehen. Dazu wurden zusätzlich zu den angenommenen reduzierten Einsatzzeiten z. B. der Behandlungstechnik Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die auch Grundlage der Anlagengenehmigung sind.
Auf Grund dieser Tatsache und auf Grund der Betriebszeiten wurde im Rahmen der Anlagenzulassung 2008 eingeschätzt, dass die beantragte Recyclinganlage so betrieben wird, dass sie auch ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig ist.

- *Anlage zur Herstellung von Betonblöcken*

In der Halle VIII des ehemaligen Plattenwerkes (Teilfläche des Teilbaugebiet GE-6) wird von der BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. eine Anlage zur Herstellung von Betonblöcken für Lagerboxen betrieben.

- *Sonstige Gewerbebetriebe*

Nördlich und westlich des Geländes des ehemaligen Plattenwerkes befinden sich die SCAN-BAU GmbH, der Standort des Antennenmastes eines Mobilfunkunternehmens und andere kleinere Gewerbebetriebe. Des Weiteren sind kleine Gewerbebetriebe auch auf dem ehemaligen Plattenwerksgelände selbst vorhanden (Hausmeisterservice, Lagerhalle eines anderen Gewerbebetriebes)
Bei diesen Gewerbebetrieben handelt es sich um Betriebe und Anlagen, die nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt werden müssen. Dennoch unterliegen sie den Anforderungen an nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach den §§ 22 bis 25 BImSchG. Von diesen Anlagen gehen keine Geräusche aus, die über dem gewerbegebietstypischen Niveau liegen.

Mit Schreiben vom 05.12.2013 hat das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz die ermittelten Nutzungen bestätigt. Danach werden immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen mit der Recyclinganlage ausschließlich auf dem Gelände Berliner Straße 24 betrieben. Auf den Grundstücken Berliner Straße 20 und 22, 24a (nicht vergeben) und 26 sowie Wilhelmstraße 100 bis 104a werden dagegen keine BImSchG-Anlagen betrieben.

In der folgenden Übersicht (Tab. 1 und 2 sowie Abb. 3) sind die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet aufgelistet.

Tab. 1 Gewerbliche Nutzungen gemäß Gewerberegister (Stand: II. Quartal 2016/II. Quartal 2020)

	Adresse	**Name der Firma**	**Tätigkeit**	**Bemerkung**
1	Berliner Straße 20	Hempel, Andy	Hausmeisterservice (außerhalb der Handwerksrolle) Verkauf und Vermietung von Maschinen und Anlagen	nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb Gewerbe abgemeldet
2	Berliner Straße 24	BSV Baustoffver-	industrieller Abbruch von Bauwerken und Bauwerksteilen, Aufberei-	BImSchG-genehmigungspflichtige Anlage

	Adresse	**Name der Firma**	**Tätigkeit**	**Bemerkung**
		wertung Jens Schulze e. K.	tung und Verkauf von Baustoffen und Abfällen, Handel, Verarbeitung und Verwertung von Rohstoffen, Eisen- und Nichteisenmetallen sowie Abfällen aller Art, unerheblicher Metallbau, An- und Verkauf von Baumaschinen und Kfz sowie Ersatzteilen, Baumaschinenservice und Instandhaltung in unerheblichem Umfang, Tiefbau und Erdarbeiten, Vermietung und Verpachtung von gewerblichen Immobilien und Gebäuden	Betriebszeiten: An- und Abtransport Mo-Fr 7.00 bis 17.00 Uhr Sa 6:00 bis 14:00 Uhr Behandlung Mo-Fr 6:00 bis 22:00 Uhr Sa 6:00 bis 14:00 Uhr weitere Tätigkeiten nicht erheblich belästigend oder nicht wesentlich störend
	Berliner Straße 24	GRB Gesellschaft für Rohstoffrückgewinnung Brandenburg mbH (Mieter)	industrieller Abbruch von Bauwerken und Bauwerksteilen, Annahme, Aufbereitung und Verkauf von Baustoffen und Abfällen, Handel, Verarbeitung und Verwertung von Rohstoffen, Eisen- und Nichteisenmetallen sowie Abfällen aller Art und Erdbewegungs- und Baggerarbeiten	BImSchG-genehmigungspflichtige Anlage Seit 01.02.2018
3	Berliner Straße 26	EGB Gerüstbau GmbH Eisenhüttenstadt	Vermietung und Verkauf von Gerüstmaterial, Gerüstbau, Serviceleistungen im Bereich Gerüstbau	nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb Betriebszeiten: Mo-Fr 6.00 bis 18.00 Uhr Sa 6:00 bis 14.00 Uhr
4	Berliner Straße 26	SCAN-BAU GmbH	Maurer und Betonbauer, Tiefbau, begleitender Straßenbau, Fachbetrieb für Restaurierungsarbeiten im Maurerhandwerk, Zimmererhandwerk	nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb Betriebszeiten: Mo-Fr 6.00 bis 18.00 Uhr Sa 6:00 bis 14.00 Uhr
5	Berliner Straße 25a		Mobilfunkmast	nicht wesentlich störende Anlage
6	Wilhelmstraße 100a	Völker Roswitha	Einzel- und Großhandel mit flüssigen Kunststoffen, Baustoffen und deren Hilfs- und Zusatzstoffen. Grafikdesign, Werbung, Bürodienstleistungen	nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb
7	Wilhelmstraße 100a	Hoberg Felix	Mediengestalter (Werbung, Internet, Foto)	nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb Gewerbe abgemeldet
9	Wilhelmstraße 102	Göhler GmbH & Co.KG	Holz- und Bautenschutz insbesondere Schimmelbeseitigung, Bauwerksabdichtung, Balkon-und Terrassenbeschichtung, Schädlingsbekämpfung und gutachterliche Tätigkeit	nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb Betriebszeiten: Mo-Fr 6.00 bis 18.00 Uhr Sa nach Vereinbarung

	Adresse	Name der Firma	Tätigkeit	Bemerkung
10	Wilhelm-straße 104a	Zimmer-ling, Daniel	Dienstleistungen rund ums Haus, Gebäudereiniger, Schädlingsbe-kämpfung, Holz- und Bautenschutz, Garten- und Landschaftspflege	nicht wesentlich störender Ge-werbebetrieb Gewerbe abgemeldet

Abb. 3 Kennzeichnung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (gem. Tab. 1 und 2)

Tab. 2 weitere gewerbliche Nutzungen und sonstige Nutzungen (Stand II. Quartal 2016)

	Adresse	Firmen-bezeich-nung	Tätigkeit	Bemerkung
8	Wilhelm-straße 104a	Zimmer-ling, Joachim	Fürstenberger Wachschutz Teilbereich Arbeitssicherheit und Brandschutzsachverständiger	nicht wesentlich störender Ge-werbebetrieb / nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb Betriebszeiten: Mo–Fr. 7:00 bis 20:00 Uhr Sa 7:00 bis 14.00 Uhr
11	Berliner Straße 22		Halle XI Lager- und Abstellhalle eines anderen Gewerbebetriebes Angabe des Flächeneigentümers	nicht wesentlich störender Ge-werbebetrieb Betriebszeiten werktags 6:00 bis 22:00 Uhr

12	Berliner Straße 22		Halle XII Überdachte Abstellfläche für Maschinen und Baumaterial Angabe des Flächeneigentümers	nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb
13	Berliner Straße 22		Halle VIII Herstellung von Betonblöcken (Betonsteine) Angabe des Flächeneigentümers	nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb Betriebszeiten werktags 6:00 bis 22:00 Uhr

Wohnnutzungen sind im Plangebiet lediglich östlich der Wilhelmstraße auf den Grundstücken im Teilbaugebiet GE-2 vorhanden. Bei diesen Wohnungen handelt es sich um von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oder-Spree genehmigte Wohnungen von Betriebsinhabern und Betriebsleitern. Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung im Plangebiet sind nicht bekannt.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 m im Richtung Osten entlang der Berliner Straße ein durch den B-Plan 01B-1/91 „Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg“ festgesetztes Mischgebiet, in dem neben Wohnhäusern auch Gewerbebetriebe vorhanden sind. Ein Teil der Flächen ist bisher ungenutzt. Seit dem Sommer 2012 treten verstärkt Nutzungskonflikte und Nachbarschaftsprobleme zwischen der Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes und der Wohnbebauung im Mischgebiet im Hinblick auf Staubimmissionen auf.

In Richtung Süden schließen sich an das Plangebiet weitere Wohngebäude, der stillgelegte Wasserturm, Autohäuser und ein Garagenkomplex mit über 1.700 Garagen an. In den letzten Jahren wurde ein Teil dieser Garagen abgerissen. Die entstandenen Freiflächen wurden begrünt. Südlich des Plangebietes befindet sich des Weiteren die Wohnstätte für behinderte Erwachsene „Vergißmeinnicht“ und der Kindergarten „Wilhelmina“ sowie zwei Friedhöfe.

Entwicklungsabsichten der im Plangebiet vorhandenen Unternehmen
Das Unternehmen BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. plant eine weitere Ausweitung seines Betriebes. Dazu sollen die derzeitige, bereits durch eine Anzeige nach BImSchG verdoppelte Anlagenfläche nochmals verdoppelt und die Palette der Einsatzstoffe um gefährliche Stoffe erweitert werden. Zur Umsetzung dieser Vorhaben wurden neben einem neuen Antrag auf Erteilung einer BImSchG-Genehmigung auch mehrere Bauanträge gestellt.

Für den BImSchG-Antrag auf Behandlung und zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen und für den Bauantrag auf Erweiterung des Betriebes in Richtung Süden entlang der Berliner Straße hat die Stadt Eisenhüttenstadt das gemeindliche Einvernehmen versagt und keine Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen. Das Gleiche gilt für Bauanträge zur Ertüchtigung der vorhandenen Recyclinganlage (Teilbaugebiete GE-4/1 und GE-3/2) und zur Erweiterung des vorhandenen Erdwalles entlang der Berliner Straße in Richtung Süden (Teilbaugebiet GE-4/2).

Zusätzlich plant das Unternehmen unter Einbeziehung der Produktionshallen des ehemaligen Plattenwerkes, in die lärm- und staubintensive Prozesse verlagert werden sollen, eine Ausweitung der Lagerflächen in Richtung Süden (Teilbaugebiet GE-6).
Langfristig sind auch ein Mehrschichtbetrieb mit Nutzung des Nachtzeitraumes (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), die Lagerung und Behandlung wertstoffhaltiger Abfälle incl. der Rückgewinnung von Wertstoffen mit verschiedenster Aufbereitungstechnik auf dem gesamten Grundstück Berliner Straße 20-24 und eine entsprechende Erhöhung der Produktionskapazität geplant. Zusätzlich sind der Betrieb einer Anlage zur Energiegewinnung und eines eigenen Laborbereichs sowie die Vermietung von Flächen an andere Gewerbetreibende vorgesehen.

Durch die kleineren Gewerbebetriebe am westlichen Rand des Plangebietes sind die Errichtung von Einfamilienhäusern, die Einrichtung von Wohnungen und der Aufbau eines Schulungszentrums sowie die Einrichtung eines Labors geplant.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Berliner Straße (außerhalb des Plangebietes) im Osten und der Wilhelmstraße im Westen erschlossen.
Die Berliner Straße ist die Landesstraße L 372, welche bis in Höhe des Grundstückes Berliner Straße 19 innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten zum Recyclingplatz (Berliner Straße 24) und zum Grundstück Berliner Straße 26 liegen außerhalb der Ortsdurchfahrt.
Das Gleiche gilt für den informellen Weg zwischen den Grundstücken Berliner Straße 24 und 24a. Dieser Weg ist nicht gewidmet und soll planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Die Grundstückszufahrt zum Mobilfunkmast wurde privatrechtlich gesichert.
Die Wilhelmstraße in ihrem nördlichen Teil ist unbefestigt und bis zur Zufahrt des Grundstücke Wilhelmstraße 100a öffentlich gewidmet.
Die Grundstücke Wilhelmstraße 100, 102, 104 und 104a grenzen nicht an die öffentliche Straße ‚Wilhelmstraße’.
Die Erschließung wird durch Grunddienstbarkeiten auf den Flurstücken 1001, 999, 1000 und 1002 sowie 1144 gesichert.

2.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Elektro-, Gas-, Telekom-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen.

Das Plangebiet wird im südlichen Teil durch eine Hauptschmutzwasserleitung DN 400 durchquert. Im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Berliner Straße befindet sich eine Haupttrinkwasserleitung DN 200. Für die Leitungen sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten. Die Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig.

Die Grundstücke an der Wilhelmstraße sind nicht direkt an die Zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im GE-2 erfolgt über eine Objektleitung, die vor 1990 vom damaligen Nutzer der Fläche errichtet wurde. Über diese Objektleitung wird das Abwasser in das Abwassernetz eingeleitet. Der genaue Leitungsverlauf der Objektleitung ist nicht bekannt. Das Grundstück Berliner Straße 26 wird über abflusslose Sammelgruben mobil zur Kläranlage Eisenhüttenstadt entsorgt.

Im Plangebiet sind parallel zur Berliner Straße und im südlichen Teil der Wilhelmstraße Telefonleitungen vorhanden. Die Leitungen liegen teilweise außerhalb des öffentlichen Bauraums.

Das Plangebiet ist über 3 unterschiedliche Leitungstrassen an das Elektronetz der Stadt angeschlossen. Alle baulich genutzten Grundstücke sind an das Elektronetz angeschlossen. Ein Teil der Leitungen liegt außerhalb des öffentlichen Bauraums. So verläuft eine Elektroleitung parallel zur Hauptschmutzwasserleitung im Bereich des Teilbaugebietes GE-5.
Das Plangebiet wird teilweise durch die Gasleitungen, die parallel zur Berliner Straße und im öffentlichen Teil der Wilhelmstraße vorhanden sind, erschlossen.
An die Gasversorgung sind die Grundstücke Berliner Straße 22 und 26 und Wilhelmstraße 100 und 100a angeschlossen.

Löschwasserhydranten mit einer Leistung von 800 l/min sind auf der Fläche östlich der gewidmeten Verkehrsfläche Wilhelmstraße in Höhe des Grundstückes 100a und in der Berliner Straße südlich des Wasserturms vorhanden.
Löschwasserhydranten mit einer Leistung von 400 l/min sind in der Berliner Straße in Höhe des Grundstückes Berliner Straße 16 und 17 vorhanden.
Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen mit einer prognostizierten Leistung von 96 m³/2 h (800 l/min).

Im Umkreis von 300 m zu den Baugebieten im Plangebiet und im Plangebiet selbst sind keine weiteren öffentlichen Löschwasserhydranten vorhanden.
Die Entfernung zur südwestlichsten Kiesgrube im LSG „Kiesgruben“ beträgt 260 m. Die Wasserfläche kann somit zur Sicherung der Löschwasserversorgung nur bedingt in Anspruch genommen werden.

2.5 Natur und Umwelt sowie sonstige Kulturgüter

Das Plangebiet ist Teil des ‚Fürstenberger Odertals’, das eine Untereinheit der naturräumlichen Großeinheit ‚Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet’ darstellt.
Prägend ist die Lage in der Talniederung der Oder, wobei sich das Plangebiet auf höher gelegenen Talsandterrassen befindet. Geomorphologisch betrachtet wurden die heutigen Oberflächenformen von der Weichselvereisung geprägt. Eisenhüttenstadt liegt im Übergangsbereich zwischen fluviatilen Akkumulationsflächen der Flussaue, der nördlich gelegenen Ziltendorfer Niederung und Flachmoorbereichen der südlich anschließenden Neuzeller Niederung sowie den westlich angrenzenden Talsanden des Berliner Urstromtals, das bei Eisenhüttenstadt in das Odertal einmündet. Das Geländeniveau innerhalb des B-Plangebietes liegt zwischen 41,30 m ü. NN und 42,60 m ü. NN.

Die Flächen des Plangebietes wurden Ende der 1960er Jahre erstmals bebaut.
Im Jahre 1968 wurde das ehemalige Plattenwerk westlich der Berliner Straße auf Brachland errichtet. Der Betrieb wurde Mitte der 1970er Jahre in nördlicher Richtung erweitert.
Die Flächen des ehemaligen Meliorationsbetriebes östlich der Wilhelmstraße wurden erstmalig Anfang der 1970er Jahre mit einem Werkstattbereich bebaut. Vorher befand sich in diesem Bereich ein Kiefernwald.

Boden
Die Böden bestehen durchweg aus armen, fein- bis mittelsandigen Sandböden (D1a-Standorte) mit geringem natürlichen Ertragspotenzial. In größeren Tiefen wurden z. T. Grobsande und Kiese ermittelt. Die bodengeologische Grundkarte (vgl. LGRB 2001) weist als Bodenformen Lockersyroseme und Pararendzinen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatlehmsand mit Bau- und z. T. Industrieschutt über sehr tiefem Urstromtalsand aus.
Die Sandböden besitzen auf Grund ihres hohen Grobporenanteils und der geringen bindigen Bildungen eine insgesamt geringe Speicherfähigkeit und somit eingeschränkte Filterfunktionen gegenüber eindringenden Nähr- und Schadstoffen und sind potenziell durch Wind- und Wassererosion gefährdet. Arme Sandstandorte weisen im Allgemeinen hinsichtlich der Lebensraumfunktion besondere Standortbedingungen auf.

Wasser
Das Plangebiet befindet sich auf den höher gelegenen Talsandterrassen des Berliner Urstromtals. Die Grundwasserflurabstände betragen am Standort mehr als 5 m. Die oberen Grundwasserleiter stehen häufig mit den Grundwasserleitern der Hochflächen und den tieferen Grundwasserstockwerken in hydraulischer Verbindung, so dass für den Untersuchungsraum von einem mittleren potenziellen Grundwasserdargebot auszugehen ist.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der vorherrschenden sickerwasserbestimmten Sande mit geringen bindigen Anteilen und mittleren Grundwasserflurabständen potenziell eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
Die Standorte bieten auf Grund der fehlenden bindigen Bodenbestandteile wenig Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen.
Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete.
Hinsichtlich der Lebensraumfunktion besitzt das Grundwasser des Untersuchungsgebietes auf Grund der mittleren Grundwasserflurabstände keine besondere Bedeutung. Das Plangebiet hat eine insgesamt geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Klima/Luft
Großklimatisch befindet sich Eisenhüttenstadt in einem Übergangsbereich vom ozeanisch zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenklima, wobei die betrachtete Region zu den am kontinentalsten geprägten Gebieten Deutschlands zählt; d. h. geringe Niederschlagsmengen von 610 - 620 mm/a, warme Sommer (Monatsmittel 18,0 bis 18,5 °C) und kalte Winter (Monatsmittel -1,0 bis 0 °C). Winde kommen am häufigsten aus südwestlicher bis westlicher Richtung.

Das Stadtgebiet befindet sich im Leebereich der westlich der Stadt gelegenen Diehloer Berge. Auf Grund der Nähe zur Oder herrschen aber im Plangebiet bodennah Ostwinde vor. Für den Raum Fürstenberg (Oder) ist die Fürstenberger Obere Aue als klimatischer Ausgleichsraum von Bedeutung, da bis dorthin die hangabfließende Kaltluft (Frischluft) aus den Diehloer Bergen nicht vordringt. Das Plangebiet zählt auf Grund seiner Lage im hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich zu den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen. Es ist durch eine hohe Wärmebelastung durch sommerliches nächtliches Abküh-

lungsdefizit durch Winddämpfung und somit durch geringen Luftaustausch gekennzeichnet. Häufiger treten Inversionswetterlagen auf.

Eisenhüttenstadt gehörte in der Vergangenheit zu den stärker durch Luftschadstoffe belasteten Gebieten des Landes Brandenburg. Hierzu beigetragen hat insbesondere die Hüttenanlage und Erzsinteranlage des Stahlwerkes.
In den 80er Jahren kam es häufig zu Überschreitungen von Grenzwerten für SO_2, H_2S und Staub. Die Immissionssituation hat sich inzwischen erheblich verbessert. Grenzwertüberschreitungen sind seit einigen Jahren nicht mehr zu verzeichnen.
Zur Beurteilung der Windverhältnisse am Standort können die Messergebnisse der DWD-Station Lindenberg herangezogen werden, die auf den Raum Eisenhüttenstadt mit hinreichender Genauigkeit übertragbar sind. Es ist zu erkennen, dass Winde aus westlichen Richtungen vorherrschen. Daneben sind südöstliche Windrichtungen relativ häufig vertreten.
Weitere Aussagen zur Problematik sind im Geruchs- und Staubgutachten enthalten, welches als Anlage D der Begründung beigefügt ist.

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht
Das Plangebiet unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach § 23 (Naturschutzgebiete), § 24 (Nationalparke), § 26 (Landschaftsschutzgebiete), § 27 (Naturparke), § 28 (Naturdenkmäler) und § 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
Im Geltungsbereich befinden sich auch sonst keine gesetzlich geschützten Biotope.

Denkmalschutz
Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Denkmalbereichen.
Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich der Wasserturm, welcher am 14.11.1984 durch Beschluss Nr. 0075 des Rates der Stadt Eisenhüttenstadt als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt wurde. Der Wasserturm ist ein Technisches Denkmal. Es handelt sich dabei um eine Stahlskelettkonstruktion aus drei Segmenten mit einem begehbaren Flachdach. Der Turm wurde um 1930 errichtet. Der Wasserturm war bis Ende der 50er Jahre Bestandteil des Trinkwassernetzes von Fürstenberg (Oder) und diente danach bis 1990 als Wasserspeicher für das benachbarte ehemalige Plattenwerk.

Als weiteres Einzeldenkmal befindet sich an der Ecke Wilhelmstraße/Kirchhofweg ca. 120 m südlich des Plangebietes der Jüdische Friedhof, welcher mit dem gleichen Beschluss des Rates der Stadt Eisenhüttenstadt unter Schutz gestellt wurde.
Der jüdische Friedhof wurde 1890 eingeweiht.

Altlasten
Grundlage für die Altlastenbeurteilung ist eine orientierende Altlastenuntersuchung (Ergebnisdokumentation orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Teilfläche Industriepark Oderbrücke Nordost) aus dem Jahre 1994, welche bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegt.

In Auswertung dieses Gutachtens schätzt die Bodenschutzbehörde ein, dass bzgl. Schwermetalle und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) Verhältnisse gegeben sind, die unter den Bedingungen einer gewerblichen/industriellen Nutzung toleriert werden können. Bei Schwermetallen und PAK kann von den Stoffeigenschaften her davon ausgegangen werden, dass seit 1994 nur marginale Veränderungen aufgetreten sein können.
Allein Mineralölkohlenwasserstoffe werden als Problem gesehen. Die kritischen Konzentrationen waren 1994 im Bereich des ehemaligen Meliorationsbetriebes gegeben.
Pflanzenschutzmittel wurden in o. g. Gutachten nicht untersucht.

Während für das Gelände des ehemaligen Plattenwerkes seitens der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des B-Planverfahrens keine Nachuntersuchungen angeregt wurden, wurden entsprechende Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Meliorationsbetriebes empfohlen. Die in der orientierenden Untersuchung festgestellten Verunreinigungen sind in ihrer Lage als ortsfest, durch die Nachuntersuchung nachweislich als sukzessiv rückläufig oder nicht mehr vorhanden zu bezeichnen.
Im Ergebnis der Nachuntersuchung wurden keine Areale benannt, die infolge erheblicher Bodenbelastungen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden müssen.
Es ist aber Folgendes zu beachten:
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist zu beachten, dass eventuell in tieferen Bodenhorizonten weiterhin Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Wenn auffälliger Bodenaushub anfällt, ist mit diesem entsprechend der gesetzlichen Vorgaben umzugehen.

Das Ergebnis der Untersuchung und die Auswertung des Gutachtens aus dem Jahre 1994 bezogen auf die Flächen des Plangebietes sind als Anlage E der Begründung beigefügt.

Kampfmittelverdacht
Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.
Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten in der Kampfmittelverdachtsfläche eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

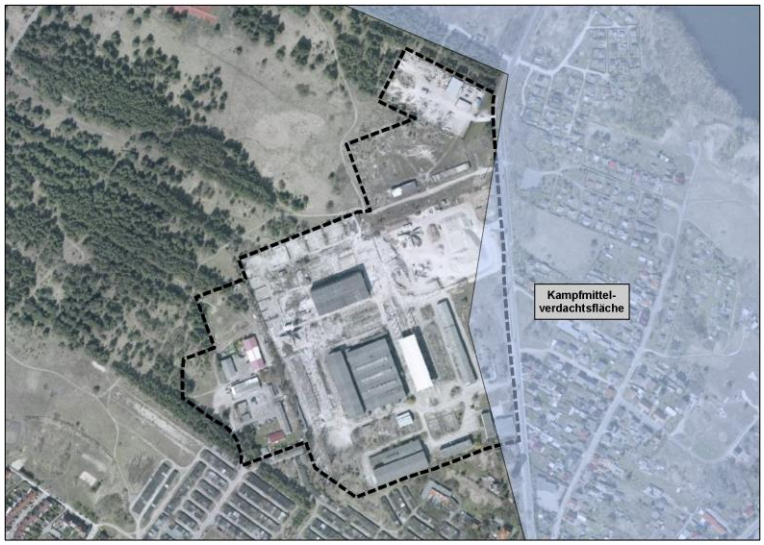


Abb. 4 Kampfmittelverdachtsfläche

2.6 Eigentumsverhältnisse

Folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im kommunalen Eigentum oder in kommunaler Verfügungsberechtigung:
Gemarkung Eisenhüttenstadt, Flur 19,
Flurstücke 511/4, 513/2 tlw., 518/5, 520/4, 520/5 tlw., 607/6 tlw., 614/6 tlw., 620/4 tlw., 677/8, 999 bis 1003, 1144, 1150 tlw.

Folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum: Gemarkung Eisenhüttenstadt, Flur 19,
Flurstücke 503 tlw., 504 tlw., 505 tlw., 506 tlw., 508/1, 509/1, 509/2, 510/2, 512/4, 512/5, 514/4, 516/3, 516/4, 517/3, 517/4, 518/4, 520/3, 521/2, 592/5, 608/4 tlw., 609/6 tlw., 611/6 tlw., 612/6 tlw., 615/4 tlw., 616/4 tlw., 617/2 tlw., 618/2 tlw., 619/2 tlw., 620/3, 621/1, 622/1, 623/1, 624/1, 677/4, 965, 985, 986 1013 tlw., 1014 tlw., 1015 tlw., 1016, 1019, 1020, 1023, 1024, 1027 bis 1032, 1099, 1100, 1140, 1141, 1142 ,1143, 1151 tlw.

Abb. 5 Übersicht über die Eigentumsverhältnisse

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei der B-Planfläche handelt es sich um eine Fläche, die größtenteils im Innenbereich liegt oder bereits bebaut ist. Lediglich die Randbereiche befinden sich im Außenbereich.

Abb. 6 Abgrenzung Innenbereichsflächen einschließlich bebaute Flächen im Außenbereich und Außenbereichsflächen

Das Plangebiet ist straßenseitig durch die Berliner Straße und die Wilhelmstraße erschlossen.

3.2 Landes- und Regionalplan

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.
Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.
Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für die gemeindlichen Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Auf die Planungsabsicht der Stadt bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:
Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist seit dem 01.07.2019 rechtswirksam und hat die zum Zeitpunkt der letzten Stellungnahme vom 05.04.2016 geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.
Ziele:
- Eisenhüttenstadt ist als Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum eingestuft (Ziel 3.6 LEP HR)
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2 LEP HR)
- Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrsanbindung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschleißen.

Grundsätze:
- Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung (Grundsatz 5.1 LEP HR)

Der Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Regionalplan

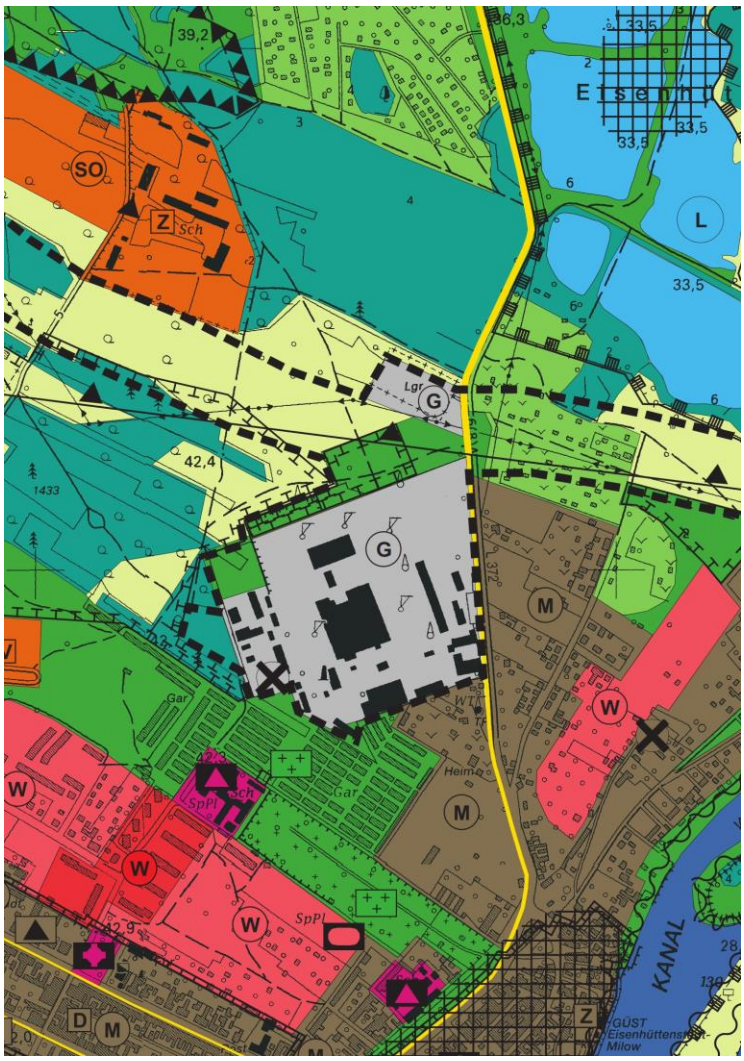
Die Stadt Eisenhüttenstadt ist als Mittelzentrum festgelegt.
Sie besitzt damit eine regional bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie eine überregionale Verkehrsknotenfunktion.
Das 20 ha große B-Plangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen gewerblichen Siedlungsflächen westlich der Berliner Straße. Die geplante planungsrechtliche Steuerung der gewerblichen Entwicklung im Nordosten des Stadtgebietes entspricht den regionalen Zielsetzungen, den bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete Priorität einzuräumen und die Funktion des Mittelzentrums und Regionalen Wachstumskerns Eisenhüttenstadt zu stärken.

3.3 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Die aktuelle Planungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt, welcher erstmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. April 1999 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt wurde letztmalig 2018 geändert sowie 2020 berichtigt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ wurde der Flächennutzungsplan geändert. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Fürstenberg (Oder)-Nord ist seit dem 05.04.2016 wirksam.
Bei der B-Plangebietsfläche handelt es sich um die Teilfläche 3 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt für den Bereich Fürstenberg (Oder)-Nord.

Abb. 7 Auszug aus dem FNP Eisenhüttenstadt



Legende:

Der geänderte Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Wald und Grünflächen vor.

3.4 Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt

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.

Der Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt weist die Fläche des Plangebietes als Siedlungsfläche (Bestand) aus. Zum Übergang zur offenen Landschaft wird eine landschaftstypische Ortsrandgestaltung mit einer dichten Bepflanzung dargestellt. Die beabsichtigte Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Eisenhüttenstadt. Er muss somit nicht geändert werden.
Das Plangebiet befindet sich nicht in EU-Schutzgebieten und nicht in Schutzgebieten nach Landesnaturschutzrecht. Geschützte und gefährdete Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.
Die im Planentwurf vorgesehenen Bauflächen befinden sich auf Flächen, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut waren oder wo eine Bebauung zulässig gewesen wäre. Unter diesen Voraussetzungen liegt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB für ein Großteil der Flächen, die durch den Bebauungsplan überplant werden, kein Eingriffstatbestand vor.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

3.5.1 GI/GE-Flächenuntersuchung im Regionalen Wachstumskern

Ende 2005 wurde Eisenhüttenstadt zusammen mit Frankfurt (Oder) als einer von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) ausgewiesen. Die daraufhin erarbeiteten, wirtschaftsorientiert ausgerichteten Standortentwicklungskonzepte (SEK) für den RWK Frankfurt (Oder)/ Eisenhüttenstadt wurden mit der interministeriellen Arbeitsgruppe Aufbau Ost der Landesregierung abgestimmt. In diesem Rahmen wurde im Jahre 2010 die „Vertiefende Untersuchung zur Sicherung des GI-/GE-Flächenangebots für die Schwerpunktbranchen im Regionalen Wachstumskern (RWK) Frankfurt (Oder)/Eisenhüttenstadt“ erarbeitet, welche die Entwicklungspotenziale der GI/GE-Flächen aufgezeichnet und Handlungsstrategien abgeleitet hat.

Im Rahmen der Untersuchung wurden für die standortbezogene Bewertung die unterschiedlichen Anforderungen von Unternehmen an Gewerbe- und Industriegebiete in fünf Kategorien zusammengefasst:

- Unternehmen ohne spezifische Anforderungen (Kategorie I)
- Unternehmen mit mittelhohem Verkehrsaufkommen (Kategorie IIa)
- Unternehmen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen (Kategorie IIb)
- Unternehmen mit hohen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung (Kategorie III)
- Unternehmen mit hohen Emissionen (Kategorie IV)

Für jede Kategorie wurden die für die Rahmenbedingungen definierten Bewertungskriterien (Infrastruktur, Flächengröße und Zuschnitt sowie Festsetzungen gem. Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt und ggf. Bebauungsplan) mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten verglichen. Daraus konnte die Eignung der Flächen für die jeweilige Unternehmensanforderung abgeleitet werden.
Die in der Untersuchung erarbeiteten Handlungsempfehlungen wurden 2013 an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und weiterentwickelt.

<u>Bewertung des Standortes Berliner Straße und Schlussfolgerung im gesamtstädtischen Zusammenhang</u>
Das Gewerbe- und Industriegebiet in der Berliner Straße ist im Vergleich zu anderen gewerblichen Flächen in der Stadt relativ ungünstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.
Durch die Errichtung der Nordanbindung haben die gewerblichen Flächen im Nordwesten des Stadtgebietes eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung mit wenigen Einschränkungen erhalten. Im Vergleich dazu hat der Standort Berliner Straße, trotz der Lage an einer Landesstraße (L 372), keine für eine gewerbliche Nutzung hinreichend leistungsfähige straßenseitige Erschließung. Insbesondere die Rücksichtnahme auf anliegende Wohnbebauung ist zu beachten. Die L 372, die den Standort im Osten erschließt, mündet erst nach mehreren Kilometern nach Südwesten auf die B 112. Zudem ist diese Straße zur B 112 im OT Fürstenberg (Oder) teilweise mit Granitkleinpflaster belegt. Zusätzlich die direkte Verbindung zur B 112 wegen der Tonnagebeschränkung auf der Brücke über den Oder-Spree-Kanal (Zwillingsschachtschleuse) für LKW nicht nutzbar. Nach Nordwesten mündet die L 372 auf die L 371 und dann auf die B 112. Dabei müssen die Ortsdurchfahrten von Ziltendorf und Vogelsang mit hauptsächlich Wohnhäusern entlang der Straße passiert werden.

Der Standort Berliner Straße hat in den letzten Jahren wenig Entwicklungsdynamik erfahren. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Bündelung von hochwertigen Industrieflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen ist das Gebiet für Unternehmen mit einem höheren Verkehrsaufkommen nicht attraktiv. Aufgrund der Nähe zu angrenzenden Wohnbebauungen im Mischgebiet Buchwaldstraße treten verstärkt Nutzungskonflikte auf. Eine industriell-gewerbliche Nutzung ist nur unter deutlich eingeschränkten Bedingungen zu realisieren.
In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis der standortbezogenen Bewertung zusammengefasst.

Tab. 3 Überarbeitung der standortbezogenen Bewertung

Anforderungsprofil	erfüllt	nur unter Einschränkungen	nicht erfüllt
I - ohne spezifische Anforderungen		x	
IIa - mittelhohes Verkehrsaufkommen		x	
IIb - sehr hohes Verkehrsaufkommen			x
III - hohe Anforderungen an die Ver- und Entsorgung			x
IV - hohe Emissionen			x

Die im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ausgewiesenen GI- und GIe-Flächen westlich der Berliner Straße[2] sind mit ihren Standortbedingungen weniger für die industrielle Nutzung, welche charakterisiert ist durch hohes Verkehrsaufkommen, hohe Anforderungen an Ver- und Entsorgung und hohe Emissionen, als vielmehr für die klassische gewerbliche Nutzung mit geringem oder mit mittel hohem Verkehrsaufkommen geeignet.

In der industriell-gewerblichen Entwicklungsstrategie ist der Standort Berliner Straße als „Anpassungsgebiet“ an die Stadtentwicklungsziele gekennzeichnet.
Angesichts der eingeschränkten Erschließungsbedingungen der stärker werdenden Nutzungskonflikte und der besser geeigneten Industrieflächen (GI-Flächen) im Norden der Stadt wird eine Standortanpassung durch die Umwandlung von GI-Flächen in GE-Flächen empfohlen. Für die bisher nicht baulich genutzten Flächen im Randbereich wird die Ausweisung von Grünflächen empfohlen.
Diesen Empfehlungen soll im weiteren Planungsverfahren gefolgt werden.

3.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Jahre 2008 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet, das einen Zeithorizont bis 2020 berücksichtigt.
Ein Schwerpunkt im Leitbild Wirtschaft/Handel des INSEK 2008 war der leistungsfähige Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, welcher u. a. durch den Bau der Nordanbindung für die Erschließung der Industrieflächen im Norden der Stadt umgesetzt wurde.
In Konsequenz dieser Entwicklung verloren die gewerblichen Bauflächen im nördlichen Bereich des OT Fürstenberg (Oder) durch die vergleichsweise schlechtere Verkehrsanbindung für Industrie- und Gewerbenutzungen an gesamtstädtischer Bedeutung.

[2] Die Flächendarstellung wurde 2016 in gewerbliche Bauflächen, Grün- und Waldflächen geändert.

In den Jahren 2012/2013 wurde das INSEK fortgeschrieben und im April 2014 beschlossen. Im Rahmen der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass es trotz der vorhandenen großzügig gewerblich nutzbaren und genutzten Flächen in Einzelfällen Ordnungsbedarf für eine harmonische Entwicklung als Industriestadt mit den Standortanforderungen der Industriebetriebe einerseits und einer hohen Lebensqualität für die dort benötigten Fachkräfte andererseits gibt. Neben der Innenstadt sollen weitere Bereiche zur Sicherung einer urbanen Vielfalt entwickelt werden.
Eine Handlungsaufgabe und zugleich Zentrales Vorhaben ist die Entwicklung von Fürstenberg (Oder) als kleinstädtisch geprägter Ortsteil mit historischer Verwurzelung in der Region. Für den Bereich Fürstenberg (Oder)-Nord ist damit die städtebauliche Umstrukturierung und Regulierung von Gewerbe und Wohnen verbunden.

3.5.3 Städtebaulicher Rahmenplan Fürstenberg (Oder) - Nord

Für das Gebiet Fürstenberg (Oder)-Nord wurde im Februar 2013, aufbauend auf die Leitziele und Handlungsempfehlungen des SEK des RWK und des INSEK, ein Rahmenplan erarbeitet, in welchem die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Fürstenberg (Oder)-Nord untersucht wurden.
Durch die in der vorangegangenen Analyse beschriebenen geänderten gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Rahmenbedingungen ergeben sich für das Plangebiet aus dem Rahmenplan folgende Leitziele:

- Anpassung an die gesamtstädtische industriell-gewerbliche Entwicklungsstrategie
- Bestandssicherung für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen
- Reduzierung der Flächendarstellungen im Randbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung
- Keine Neuerrichtung von öffentlichen Verkehrsflächen
- Verringerung und Vermeidung von Immissionskonflikten
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch eine verbindliche Bauleitplanung mit Festlegung von Baugebieten

und die nachfolgenden Handlungsempfehlungen:
Auf Basis des Rahmenplanes sollte für das Gebiet westlich der Berliner Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und um die bestehenden Nutzungskonflikte zu verringern bzw. aufzuheben. In diesem Bebauungsplan sollten Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen werden. In den Randbereichen zur offenen Landschaft und zu den Mischgebieten sollten Grünbereiche in unterschiedlicher Ausprägung (Baumreihen, Rückbau- und Grünflächen bzw. Flächen für die Forstwirtschaft) vorgesehen werden.

Abb. 8 Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Fürstenberg (Oder) - Nord“

3.6. Fachplanungen

3.6.1 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Jahre 2002 einen Lärmminderungsplan aufgestellt, welcher neben den Verkehrsgeräuschen auch die Gewerbegeräusche betrachtet.

Lärmminderungsplan Teil Gewerbe

Die städtebauliche Situation der Stadt Eisenhüttenstadt ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnquartieren und eine große 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 Lärmminderungsplanes, Teil Gewerbe, wurde aufbauend auf die Kontingentie-

rungsrechnung des Lärmkontingentierungsvertrages eine weitere Verfeinerung/Detaillierung durchgeführt.
Im Lärmminderungsplan, Teil Gewerbe ist die Fläche des B-Plangebietes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ mit G 11 (Berliner Straße) bezeichnet.

Der Lärmminderungsplan - Teil Gewerbe - der Stadt Eisenhüttenstadt sieht für den Bereich G 11 eine eingeschränkte Nutzung mit flächenbezogenem Schallleistungspegel (Gesamtemissionskontingent für die Fläche G 11) von 60 dB(A)/m² tags und 47 dB(A)/m² nachts vor.

Diese Werte wurden zu einem Zeitpunkt festgelegt, als das ehemalige Plattenwerk noch betrieben wurde. Im südlich angrenzenden Bereich mussten die Immissionsrichtwerte teilweise auf Grund der Gemengelage aus Industrie und Wohnen z. B. für die Wohnstätte „Vergißmeinnicht“ erhöht werden. Diese Werte wurden bisher weder durch einen Vertrag noch durch einen verbindlichen Bauleitplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung gesichert.
Mit der Aufgabe der Nutzung der BImSchG-genehmigungspflichtigen Anlage zur Herstellung von Betonfertigteilen auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes hat sich die Situation geändert.
Zur Ermittlung der derzeitigen Situation wurde ein Geräuschgutachten erarbeitet, welches die Bestandssituation beschreibt. Das Gutachten ist als Anlage C der Begründung beigefügt.
Der Lärmminderungsplan Teil Gewerbe wurde letztmalig 2020 fortgeschrieben.
Gegenstand der Fortschreibung sind die Aktualisierung der Kartengrundlage und der Immissionsorte sowie die Berücksichtigung der in B-Plänen emissionskontingentierten Flächen im Lärmminderungsplan.

Lärmminderungsplan Teil Verkehr - Lärmaktionsplan Phase 2

Das Plangebiet wird entlang der Berliner Straße durch Verkehrsgeräusche von der L 372 beeinflusst.
Im Rahmen der Schallimmissionsbetrachtung Verkehr des Lärmminderungsplanes wurde auch 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 Lärmminderungsplan schätzt die Betroffenheit bezogen auf die Verkehrsgeräusche in diesem Bereich als gering bis keine Betroffenheit ein.
Im Jahre 2008 wurde in der Stadt Eisenhüttenstadt bezogen auf die Verkehrsgeräusche eine Lärmaktionsplanung durchgeführt.
Im Land Brandenburg wurden im Rahmen eines Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags. Sie bilden die Grundlage für die Lärmaktionsplanung, die sich in zwei Phasen unterteilt. In der Lärmaktionsplanung Phase 1 wurden nur Straßen mit einer Verkehrsbelastung von über 16.400 Kfz/Tag betrachtet. Die Verkehrsbelegung auf der Berliner Straße liegt unter diesem Wert und wurde deshalb nicht mit einbezogen.
Im Juni 2009 wurde in Vorbereitung der Phase 2 durch das Landesumweltamt Brandenburg eine erneute Verkehrszählung im Bereich der L 372 (Gubener Straße/Frankfurter Straße) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Verkehrszählung ermittelte Belegung wesentlich unter der im Jahr 2002 ermittelten liegt, welche die Grundlage für den

Lärmminderungsplan bildete. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionswerte für die Grundstücke entlang der Berliner Straße verringert haben.

Gemäß Lärmaktionsplanung Phase 2 aus dem Jahre 2013 liegt die Belegung der Berliner Straße mit 2.000 und 4.000 Kfz/Tag unter der Verkehrsbelastung, die für die Phase 2 der Lärmaktionsplanung relevant ist (über 8.000 Kfz/Tag).
Die Stadt Eisenhüttenstadt hat das Pflichtnetz der Phase 2 um weitere Straßen erweitert.
Die Berliner Straße wurde in das Erweiterungsnetz des Lärmaktionsplanes Phase 2 (weiteres Straßennetz) einbezogen.
Im Lärmaktionsplan Phase 2 wurde festgestellt, dass bezogen auf den Verkehrslärm in der Berliner Straße keine Lärmbetroffenheiten bestehen und somit auch keine Lärmminderungsmaßnahmen notwendig sind.

3.6.2 Einzelhandelskonzeption – Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt wurde prognostiziert, dass die künftigen Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Eisenhüttenstadt auf Grund eines stagnierenden Kaufkraftpotenzials sehr begrenzt sind.

Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lassen nach der Einzelhandelsanalyse die weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche erwarten. Dabei ist besonders in Eisenhüttenstadt im Hinblick auf den Stadtumbau, den INSEK-Prozess und das Projekt „Soziale Stadt“ die Sicherung und Stärkung der Zentren von besonderer Bedeutung für die Vitalität und Urbanität der Gesamtstadt. In der Einzelhandelskonzeption wurde zudem spezifisch für Eisenhüttenstadt eine Sortimentsliste erarbeitet, die die Sortimente entsprechend ihrer Bedeutung für die Zentren und für die Nahversorgung einteilt (Eisenhüttenstädter Liste - Anlage A der Begründung).
Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und Nahversorgungszentrum Fröbelring) werden wesentlich durch Einzelhandelsgeschäfte geprägt. Auf Grund ihres großen Einzugsgebietes sorgen diese Geschäfte gesamtstädtisch für zahlreiche Besucher und Nutzer und sichern so in der Innenstadt auch Nutzungen, die allein wirtschaftlich nicht bestehen können. Insoweit könnte mit dem Wegbrechen einzelner Handelssortimente die ausstrahlende Qualität der Standortgemeinschaft stark beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg. Die Flächen des ehemaligen Plattenwerkes unterlagen auf Grund der industriellen Nutzung und Prägung keinem wesentlichen Ansiedlungsdruck für die Neuansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen, somit bestand keine Notwendigkeit, die Einzelhandelsnutzung hier zu steuern.
Diese Einschätzung muss an die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleiteten Veränderungen angepasst werden, sodass der Intension der Einzelhandelskonzeption folgend, nun auch im B-Plangebiet die Einzelhandelsnutzung gesteuert werden soll. Entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen entlang der Hauptverkehrsstraße (Berliner Straße) werden textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

4 Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Das wesentliche Ziel der Planung besteht in der Entwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung).
Damit sollen die Gewerbebetriebe, die sich in den letzten Jahren nördlich und westlich des ehemaligen Plattenwerksgeländes angesiedelt haben, planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren soll auf dem ehemaligen Plattenwerksgelände ebenfalls ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Damit sollen mögliche Konflikte frühzeitig ausgeschlossen und eventuell bestehende Konflikte gelöst oder jedenfalls nicht weiter verschärft werden.
Generell sollen die Teilbaugebiete des Gewerbegebietes so angeordnet werden, dass die vorhandenen Straßen (Berliner Straße und Wilhelmstraße) zur Erschließung der Baugrundstücke ausreichen. Dadurch besteht nicht die Notwendigkeit für Neuerschließungen und für neue öffentliche Straßen.

Um eine lebenswerte Umwelt zu sichern und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, erfolgt eine räumliche Trennung des Geltungsbereiches.
In den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft sollen Grünbereiche in unterschiedlicher Ausprägung (Entsiegelungs- und Grünflächen sowie Flächen für Wald) festgesetzt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit den geplanten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen, Grün- und Waldflächen dar.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im Ortseingangsbereich der Stadt Eisenhüttenstadt. Es ist größtenteils bebaut. Durch den Bebauungsplan soll der Standort für gewerbliche Nutzung im Ortsteil Fürstenberg (Oder) der Stadt Eisenhüttenstadt gesichert und entwickelt werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich bei der weiteren baulichen Entwicklung im Plangebiet die Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und den benachbarten Wohnnutzungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen nicht weiter verschärfen bzw. keine neuen Konflikte auftreten. Ziel der Planung ist demnach die Ansiedlung von möglichst wohnverträglichem Gewerbe.

Da bauliche Anlagen in Gewerbegebieten im Allgemeinen sehr inhomogen sind, soll auf den Baugrundstücken ein möglichst großer Handlungsspielraum geschaffen werden. Dazu sollen große Baufelder festgesetzt und die Vorgaben zur Baukörpergestaltung auf ein Mindestmaß (Gebäudelänge und Höhe der Gebäude) reduziert werden.
Hinsichtlich der Gestaltung soll besonderes Augenmerk auf den Bereich entlang der Berliner Straße gelegt werden. Straßenseitig wird das Gebiet durch die Berliner Straße im Osten und die Wilhelmstraße im Südwesten erschlossen.
Im westlichen Plangebietsteil entlang der Wilhelmstraße sollen keine Gewerbeflächen neu erschlossen sondern neue Waldflächen angelegt werden.

Im östlichen Teil wird der öffentliche Raum dadurch erweitert, dass die baulichen Anlagen erst in einer Entfernung von 20 m zur Berliner Straße errichtet werden dürfen. Dieser Bereich (Vorzone) soll unbebaut bleiben, der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen dienen und sollte ursprünglich mit einer Baumreihe bepflanzt werden. Im nordöstlichen Bereich des ehemaligen Plattenwerkes befinden sich in der Vorzone zwei begrünte Erdwälle, die auf der Grundlage der BImSchG-Genehmigung für die Recyclinganlage errichtet wurden.

Durch die Regelungen zur maximalen Gebäudelänge wird eine Bebauung entlang der Berliner Straße entstehen, die durch Zufahrten und unbebaute Bereiche gegliedert wird.

Weitere öffentliche Straßen sollen im Plangebiet nicht vorgesehen werden. Die straßenseitige Erschließung der rückwärtigen Nutzungen soll durch Privatstraßen oder mittels Geh- und Fahrrechten gesichert werden.

In der Berliner Straße und am Friedensplatz befindet sich je eine Haltestelle des ÖPNV. Die Haltestelle Friedensplatz ist in das Streckennetz der Stadt- und Überlandlinien, die Haltestelle Berliner Straße in das Streckennetz der Überlandlinien eingebunden.

Das Plangebiet ist auf Grund der Vornutzung in das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt integriert. Des Weiteren wird das Gebiet durch Hauptleitungen (Schmutzwasser, Trinkwasser) tangiert, die größtenteils unterirdisch verlaufen. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Mobilfunkmast.

4.4. Gliederung des Gewerbegebietes

In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (sog. Trennungsgrundsatz). Da es im Plangebiet um die Überplanung einer bestehenden Gemengelage zwischen industrieähnlichen und gewerblichen Nutzungen auf der einen Seite und Wohn- und Kleingartennutzungen auf der anderen Seite geht, kommt dem Trennungsgrundsatz nach der Rechtsprechung keine strikte Geltung zu (st. Rspr. etwa BVerwG, Beschluss vom 08.03.2010 - 4 B 76/09, BRS 76 Nr. 23). Allerdings gilt auch bei der Überplanung von Gemengelagen der Grundsatz, dass die aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplanes bewältigungsbedürftigen Konflikte nicht ungelöst bleiben dürfen.

Diesem Grundsatz folgend sollen die Flächen des ehemaligen Industriegebietes und des eingeschränkten Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung des ehemaligen Plattenwerkes ist ein Großteil der Flächen des Plangebietes ungenutzt. Zudem haben sich außerhalb des ehemaligen Plattenwerksgeländes gewerbegebietstypische Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird den vorhandenen gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen. Die im nördlichen Plangebietsteil ansässige Recyclinganlage ist von ihrer Betriebsart zwar grundsätzlich nicht gewerbegebietstypisch. Da aber eine atypische Betriebsweise vorliegt und im Genehmigungsverfahren nach BImSchG nachgewiesen wurde, dass bei dieser Be-

triebsweise schädliche Umwelteinwirkungen auf das angrenzende Mischgebiet und die sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen nicht auftreten oder durch Lärmminderungsmaßnahmen (z. B. durch einen Erdwall) und durch Maßnahmen im Bereich der Betriebsorganisation (z. B. Beregnung und Befeuchtung der Haufwerke) minimiert werden, ist die Anlage in ihrer atypischen Betriebsweise ebenfalls in einem Gewerbegebiet zulässig (s. hierzu unter 2.2).

Gliederung auf der Grundlage einer Lärmkontingentierung (interne Gliederung)

Den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz folgend, wird die Gliederung des Gewerbegebietes nunmehr durch Lärmemissionskontingente und Einschränkungen der zulässigen Gewerbebetriebe auf Teilflächen erfolgen (s. hierzu unter 5.1.1).
Gegenüber dem Abstandsklassenkonzept des Vorentwurfes (s. sogleich) wurde die flächenmäßige Abgrenzung der Teilbaugebiete weitestgehend beibehalten, da dieser Abgrenzung auch städtebauliche Prämissen zu Grunde liegen. Zudem orientiert sich die Aufteilung an dem derzeitigen Nutzungsbestand. Das Gewerbegebiet ist nunmehr in 8 Teilbaugebiete gegliedert: Teilbaugebiete GE-1, GE-2, GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2, GE-5 und GE-6.

Die Stadt hat als Grundlage für die Geräuschemissionskontingentierung die Erarbeitung eines Immissionsgutachtens beauftragt. Das erarbeitete Geräuschgutachten des Ingenieurbüros Dr. Eckhof vom 09.02.2015, redaktionell geändert am 09.12.2015, ist als Anlage C der Begründung beigefügt. Im Rahmen des Geräuschgutachtens wurde geprüft, ob bei Anwendung der für die Teilbaugebiete GE-1 bis GE-6 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ unter den Rahmenbedingungen der Kontingentierung ermittelten Emissionskontingente für Geräusche nach DIN 45691 (2006) schädliche Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen) durch Schallimmissionen für die Allgemeinheit und für die Nachbarschaft zu erwarten sind (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG). Auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ wurden unter Verwendung des Programmsystems IMMI der Fa. Wölfel, Version 2014, iterative Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung von Geräuschemissionskontingenten und zur Ermittlung der Beurteilungsschallpegel an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten durchgeführt. Bei der Ermittlung des Gebietscharakters der jeweiligen Immissionsorte wurde auf die Ergebnisse und Festlegungen im Rahmen des Lärmkontingentierungsvertrages und des Lärmminderungsplanes Bezug genommen. Gleichzeitig wurde der Gebietscharakter der Immissionsorte bei den faktischen Baugebieten nochmals überprüft und neue repräsentative Immissionsorte festgelegt.

Für die beurteilungsrelevanten Immissionsbereiche der Kleingartenanlagen Hasenheide und Heuweg (Rand- und Kernbereiche), die westliche Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 01B - 1/91 „Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg“, die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 01B - 1/91 „Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg“, das Wohnhaus Berliner Straße 18, das Bettenhaus der Wohnstätte „Vergißmeinnicht“ (Berliner Straße 15a), die Kita Wilhelmina (Wilhelmstraße 98), der Jüdische Friedhof am Kirchhofweg, das Wohnhaus Erlenweg 16 und die Landesfeuerwehrschule wurden jeweils repräsentative Immissionsorte untersucht. Als maßgeblich wurden folgende Immissionsorte ermittelt:

- Immissionsort für den Randbereich der Kleingartenanlagen Hasenheide und Heuweg (KA Heuweg 34),
- Immissionsort für die westliche Grenze des B-Plangebietes Nr. 01B - 1/91 „Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg“ an der Baugrenze des Teilbaugebietes MI 1A,
- die Wohnhäuser Berliner Straße 19/19a,
- das Wohnhaus Berliner Straße 18,
- das Bettenhaus der Wohnstätte „Vergißmeinnicht“, Berliner Straße 15a,
- die Kita Wilhelmina, Wilhelmstraße 98.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die - bei Berücksichtigung der unter den Rahmenbedingungen der Kontingentierung ermittelten Emissionskontingente - von den geplanten Nutzungen innerhalb der Teilbaugebiete des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ ausgehenden Schallimmissionen an den repräsentativen Immissionsorten unter Hinzuziehen der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. die daraus abgeleiteten Immissionswerte nicht überschreiten. Die Beurteilung des bebauungsplangebundenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nummer 7.4 TA Lärm hat ergeben, dass die Prüfung weiterführender immissionsmindernder Maßnahmen nicht notwendig ist.

Die vorliegende Beurteilung der Schallimmissionen lässt den Schluss zu, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen - hervorgerufen durch die geplanten Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ - nicht zu erwarten sind. Gleichzeitig wurde an Hand der prognostizierten Immissionsanteile der Teilbaugebiete GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1, auf denen der Betrieb des Recyclingplatzes der BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. derzeit erfolgt, gezeigt, dass die durch die Emissionskontingente der Teilbaugebiete verursachten Beurteilungspegel von 58 dB(A) an dem Immissionsort Berliner Straße 19/19a und von 51 dB(A) auf dem Grundstück Berliner Straße 15a mit den in der Prognose der Geräusch-Immissionsbelastung vom 28.03.2008 ermittelten Beurteilungspegel übereinstimmen. Der Anlagenbetrieb wird durch die Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ nicht eingeschränkt.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Geräuschkontingenten im B-Plan stützt sich auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften). Diese in der internen Gliederung festgesetzten Emissionskontingente sind geeignet und erforderlich zur Sicherung einer geordneten Stadtentwicklung. Dabei werden für einen Teil der Grundstücke am Tage gewerbegebietstypische Emissionskontingente festgesetzt.
Für die Teilbaugebiete GE-3/1 und GE-3/2 wurden diese Emissionskontingente erhöht und damit der Betrieb am Tage aufgewertet, für das Teilbaugebiet GE-5 wurde das Emissionskontingent gesenkt und damit der Betrieb am Tage eingeschränkt.
Der Nachtbetrieb wurde bei allen Teilbaugebieten eingeschränkt. Damit ist kein Teilbaugebiet uneingeschränkt nutzbar.

Auf dem größten Teil des Plangebietes sind Nutzungen vorhanden. Lediglich im Teilbereich GE-4/2 und GE-5 gibt es aktuell keine Nutzungen. Alle vorhandenen Nutzungen finden nur im Tagbetrieb statt. Die Festsetzung des eingeschränkten Lärmkontingentes für die Nacht

führt somit nicht zu Einschränkungen bei genehmigten Nutzungen. Es wurden lediglich Lärmkontingente zur Sicherung von Anfahrt und Abfahrt vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr sowie für den Betrieb von ganztägig laufenden Anlagenteilen wie Ventilatoren, Kühlanlagen usw. festgesetzt.
In der DIN 18005 wird für geplante Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzungen, in denen die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ein flächenbezogener Schallleistungspegel (Emissionskontingent) von 60 dB (A)/m² tags und nachts genannt.
Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten für die Beurteilung von Geräuschimmissionen schutzbedürftiger Nutzungen im Gewerbegebiet, bezogen auf die anlagenbezogenen Geräuscheinwirkungen, Orientierungswerte von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes dürfte in der Regel auch dann noch gewahrt sein, wenn nachts geringere Emissionen zulässig sind, da im Gewerbegebiet auch Nutzungen zulässig sind, die einen Schutzanspruch gegenüber Nachtlärm haben.
Dazu gehören neben Tagungshotels u. ä. auch Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Der Umstand, dass im GE-2 Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorhanden sind, führt zur Berücksichtigung eines einzuhaltenden Nachtgrenzwerts von 50 dB (A) nach Nr. 6.1 b) TA Lärm bezogen auf das GE-2. Dies ist nur durch die Absenkung des Nachtwertes im GE-2 selbst und den weiteren Teilbaugebieten möglich.
Aktuelle Ansiedlungsvorhaben für Gewerbebetriebe mit Betriebsleiterwohngen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im GE-4/2 und im GE-5 in Vorbereitung, so dass die Aufnahme von dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung grundsätzlich in der Zukunft möglich erscheint. Um dem nachträglichen Hinzutreten schutzbedürftiger Nutzungen, für die eine Einhaltung eines Nachtgrenzwertes notwendig ist, Rechnung zu tragen, ist die Absenkung aller Nachtemissionskontingente notwendig.

Die nach der neuesten höchstrichterlichen Rechtsprechung gestellten Anforderungen an einen interne Gliederung des Gewerbegebiets nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind erfüllt.

Soweit erforderlich ist, dass auf einer Teilfläche jeder nach § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetrieb möglich sein muss, ist dies hier für das Teilbaugebiet GE-4/1 erfüllt. Das für dieses Teilbaugebiet festgesetzte Emissionskontingent von 63/45 dB(A)/m² genügt den Anforderungen. Bei der Höhe des Nachtkontingents ist zu beachten, dass es sich hierbei teilweise um ein nach § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränktes Gewerbegebiet handelt. Damit muss das festgesetzte Nachtkontingent keinen typischen Nachtbetrieb eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebs ermöglichen, sondern Bezugsobjekt ist ein mischgebietstypischer Gewerbebetrieb. Ein Nachtbetrieb solcher Gewerbebetriebe ist in dem Teilbaugebiet GE-4/1 ohne weiteres möglich. Auch die Größe des Teilbaugebietes ist ausreichend, einen mischgebietstypischen Gewerbebetrieb unterzubringen.

Keine Gliederung nach der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg und keine Gliederung nach der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen

Die ursprüngliche Absicht, im Plangebiet Anlagenarten, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (Sog. UVP-pflichtige Anlagen) generell auszuschließen und eine weitere Gliederung (Zonierung) des Gewerbegebietes gemäß der Abstandsliste der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vorzunehmen, wurde von der Stadt im Planverfahren aufgegeben.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Brandenburg Nr. 13 vom 2. April 2014, S. 471 wurde die Leitlinie „Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)“ des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (ABl. S. 590) aufgehoben und konnte somit nicht mehr zur Gliederung des Gewerbegebietes herangezogen werden.

Der in der 1. öffentlichen Auslegung ausgelegte Planentwurf sah eine Gliederung der Teilbaugebiete auf Basis des Anhanges 1 Abstandsliste 2007 vor, welche mit dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 - MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007) veröffentlicht wurde. Damit sollte der Staub- und Geruchsproblematik im B-Plan Rechnung getragen werden. Hiervon wurde im weiteren Verfahrensablauf Abstand genommen, weil Zweifel an der rechtlichen Eignung und Erforderlichkeit dieses Steuerungsinstruments bestanden.

Keine Gliederung auf der Grundlage einer Geruchs- und Staubkontingentierung

Auf eine weitergehende Gliederung des Gewerbegebiets durch die Festsetzung von Geruchs- und Staubemissionskontingenten wird ebenfalls verzichtet. Die Stadt hat insoweit die Erarbeitung eines Immissionsgutachtens zu Gerüchen und Stäuben in Auftrag gegeben. Das Geruchs- und Staubgutachten des Ingenieurbüros Dr. Eckhof vom 09.02.2015 ist als Anlage D der Begründung beigefügt. In dem Gutachten werden zur Konfliktlösung Kontingentierungen vorgeschlagen. Von der Festsetzung von Geruchs- und Staubemissionskontingenten wird aus folgenden Gründen Abstand genommen:

Von den vorhandenen Anlagen im Plangebiet gehen nach Auskunft durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz keine Gerüche aus. Ein Regelungsbedürfnis besteht demnach nur für die Zukunft bei Ansiedlung neuer Betriebe. In der Stadt liegt keine gesamtstädtische Untersuchung zu Geruchsemissionen vor, die aber erforderlich wäre, um die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten zu bestimmen.

Für die vorhandene Recyclinganlage wurde im Rahmen des BImSchG-Genehmigungsverfahrens eine Staubprognose erstellt. Die rechnerische Abbildung dieser Staubprognose im Rahmen des Bebauungsplanes hat sich als schwierig erwiesen. Das vom Gutachter erarbeitete Konzept zur Kontingentierung der Staubemissionen spiegelt zwar die Eigenschaften der genehmigten Recyclinganlage in Bezug auf den Gesamtstaub wider, bei

der Unterteilung in Fein- und Grobstaub wurde aber von der Prognose aus dem Jahre 2008 auf Grund der Ergebnisse neuerer Untersuchungen abgewichen. Ähnlich wie für die Geruchsemissionen gibt es für die Staubemissionen derzeit keine gesamtstädtische Untersuchung. Damit es im Plangebiet nicht zu einer Einschränkung der vorhandenen Recyclinganlage kommt, werden keine Staubemissionskontingente festgesetzt.

Des Weiteren wird auf Grund der Ausführungen zu Staub und Geruchsstoffen in dem vorliegenden Geruchs- und Staubgutachten eingeschätzt, dass der B-Plan mit diesen Regelungen übermäßig belastet wäre. Auch die Überwachung der Einhaltung festgesetzter Geruchs- und Staubemissionskontingente erscheint sehr schwierig. Ein Nachweis könnte nach heutiger Kenntnis ausschließlich rechnerisch im Rahmen weiterer Anlagengenehmigungen erfolgen.

Eine gewisse Entlastung bei künftigen Konflikten im Hinblick auf Stäube und Gerüche entsteht dadurch, dass derzeit im Plangebiet zulässige erheblich belästigende Gewerbebetriebe in Zukunft in dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht mehr zulässig sein werden. Zudem erfolgt für die Teilbaugebiete GE-4/1, GE-4/2 und GE-5 zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen eine weitere Nutzungseinschränkung dahingehend, dass nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauGB zulässig sind (Ziff. 1.5.1 der textlichen Festsetzungen). Der Betrieb der vorhandenen Recyclinganlage bleibt aber zulässig.

Grundsätzlich muss jeder B-Plan die von ihm geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte lösen. Die Verlagerung von Problemen auf ein nachfolgendes Verfahren ist aber zulässig, wenn der Konflikt im Genehmigungsverfahren sachgerecht gelöst werden kann. Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung (hierzu etwa BVerwG, Beschluss vom 06.03.1989 - 4 NB 8.89, NVwZ 1989, 960) folgend, wird somit auf detaillierte Festsetzungen zu Staub- und Geruchsemissionen im Bebauungsplan verzichtet. Zur Lösung möglicher künftiger Immissionskonflikte wird auf nachfolgende Genehmigungsverfahren verwiesen. Im Rahmen dieser Genehmigungsverfahren sind in Einzelnachweisen zum Immissionsschutz die Einhaltung der maßgeblichen Grenz- und Richtwerte der TA Luft und der GIRL nachzuweisen. Sowohl im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren als auch im Rahmen der Baugenehmigung sind diese Regelwerke anwendbar und enthalten Regelungen für einen ausreichenden Schutz benachbarter Wohnnutzungen.

4.5 Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet (externe Gliederung)

Auf Grund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen schutzbedürftigen Betriebswohnungen im Plangebiet widerspricht eine denkbare weitergehende interne Gliederung mit einem nachts uneingeschränkten Teilbaugebiet den städtebaulichen Zielen. Die nicht eingeschränkte Teilfläche kann nicht abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden, da ein Anspruch auf gerechte, gleichmäßige Verteilung der Emissionschancen aller Eigentümer im Plangebiet besteht. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Geräuschimmissionskonflikte zu minimieren und nicht durch Festsetzung eines Teilbereichs ohne nächtliche Einschränkungen neue Konfliktlagen zu schaffen.

Für den Fall, dass die vorgesehene interne Gliederung nicht den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht, soll vorsorglich zusätzlich auch von der Möglichkeit einer gebietsübergreifenden (externen) Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Die Rechtsprechung fordert hierfür, dass die Gemeinde über wenigstens ein Gewerbegebiet verfügt, das mit keiner Geräuschkontingentierung oder einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Ferner muss ein planerischer Wille der Gemeinde dokumentiert sein, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen.

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Eisenhüttenstadt ist Gegenstand umfangreicher Planungen und Konzepte.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt sind die Gewerbe- und Industrieflächen einerseits nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen (gewerbliche Baufläche), andererseits nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiete (Industriegebiet, eingeschränktes Industriegebiet und Gewerbegebiet) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt sind im Stadtgebiet ca. 900 ha gewerbliche Bauflächen, Industriegebiete, eingeschränkte Industriegebiete und Gewerbegebiete dargestellt, das sind ca. 15 % der Gesamtfläche der Stadt und 55 % der dargestellten Bauflächen im Stadtgebiet. Während sich die Hauptzahl der Gewerbe- und Industrieflächen im Norden der Stadt befinden, sind die Wohnbauflächen im südlichen Teil des bebauten Stadtgebietes zu finden. Beide Bauflächen werden durch Sonderbauflächen und gemischte Bauflächen getrennt.

Alle im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt dargestellten gewerblichen Bauflächen waren bereits vor 1990 im Generalbebauungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt, welcher 1990 als Flächennutzungsplan übergeleitet wurde, als Industrie- und Arbeitsstättengebiete ausgewiesen. Die Flächen wurden im Wesentlichen durch Gewerbebetriebe und Industriebetriebe genutzt.

Zur Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung wurde, bezogen auf die nichtbetriebsnotwendigen Flächen des ehemaligen VEB Bandstahlkombinates (Stahlwerk - EKO), der Rahmenplan Gewerbestadt Nord erarbeitet.

Der Rahmenplan Gewerbestadt Nord umfasst eine Fläche von 400 ha und zeigt Möglichkeiten zur baulichen und sonstigen Nutzung der im Jahre 1993 als nicht betriebsnotwendig angesehenen Flächen des ehemaligen VEB Bandstahlkombinates (Stahlwerk - EKO) auf.
Ein Teil der Flächen wurde für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorbereitet.
Parallel wurde in der Rahmenplanung eine zeitliche Reihenfolge der Entwicklung der potenziellen gewerblichen Bauflächen definiert. Die Reihenfolge berücksichtigt die Flächenverfügbarkeit, die Erschließungssituation, die Voraussetzungen der technischen Infrastruktur und die vorhandenen Altlasten.

Aufbauend auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgte, wie im Punkt 3.5.1 dargestellt, in den Jahren 2010/2013 eine weitere Untersuchung zu den Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt.

Damit liegt ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die gewerblichen Bauflächen vor, welches, bezogen auf die Gewerbegebiete und hinsichtlich der Regelungen zu Emissionen fortgeschrieben wurde.

Die Nachnutzung der vor 1990 vorhandenen Gewerbeflächen hat in der Stadtentwicklung den Vorrang vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete mittels „Angebotsplanung“. Aus diesem Grund wurden keine neuen Gewerbeerweiterungsflächen einer verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
Auch die Überplanung von faktischen Gewerbeflächen war nur in Ausnahmefällen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig und erforderlich.

Aus diesem Grund sind neben dem B-Plan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ sind bisher im Stadtgebiet nur 6 Bebauungspläne mit festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten vorhanden. Diese Bebauungspläne hatten das Ziel der Nachverdichtung oder dienten der Lösung von Immissionskonflikten. Bei allen festgesetzten Bebauungsplänen erfolgte eine Gliederung über Lärmemissionskontingente oder nach Abstandsklassen.

Damit sichergestellt ist, dass in den festgesetzten und faktischen Gewerbegebieten tatsächlich Gewerbebetriebe ohne Emissionsbeschränkungen zulässig sind, ist ein ausreichend großer Abstand zwischen den uneingeschränkten Gewerbegebieten zu den festgesetzten und faktischen Wohn- und Mischgebieten erforderlich. In uneingeschränkten Gewerbegebieten werden flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und nachts angenommen. Bei einem 2,0 ha großen Gewerbegebiet muss der Abstand mindestens 150 m zu einem Mischgebiet und 350 m zu einem Wohngebiet, bei einem 5,0 ha großen Gewerbegebiet muss der entsprechende Abstand mindestens 250 m zu einem Mischgebiet und 500 m zu einem Wohngebiet betragen.[3]

Als Ergänzungsgebiet ohne Emissionseinschränkungen für den B-Plan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ fungiert ein faktisches Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB im Bereich östlich der Oderlandstraße.

Die Fläche des Ergänzungsgebietes im Bereich östlich der Oderlandstraße ist ca. 3,5 ha groß. Die Entfernung zu Wohngebäuden in Mischgebieten beträgt mindestens 550 m, zu Wohngebäuden in Wohngebieten mindestens 600 m. Somit sind im Ergänzungsgebiet allein auf Grund der großen Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen Gewerbebetriebe ohne Geräuschemissionseinschränkungen zulässig.
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie befindet sich an der Nordanbindung und ist damit verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Die Lage des Ergänzungsgebietes und des emissionskontingentierten Gewerbegebietes sind in der beigefügten Übersicht gekennzeichnet.

[3] Prof. Dr. Torsten Heilshorn/Guido Kohnen Abhandlung Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Anwendungsprobleme und -spielräume nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16, Freiburg, Freinsheim (UPR 3/2019)

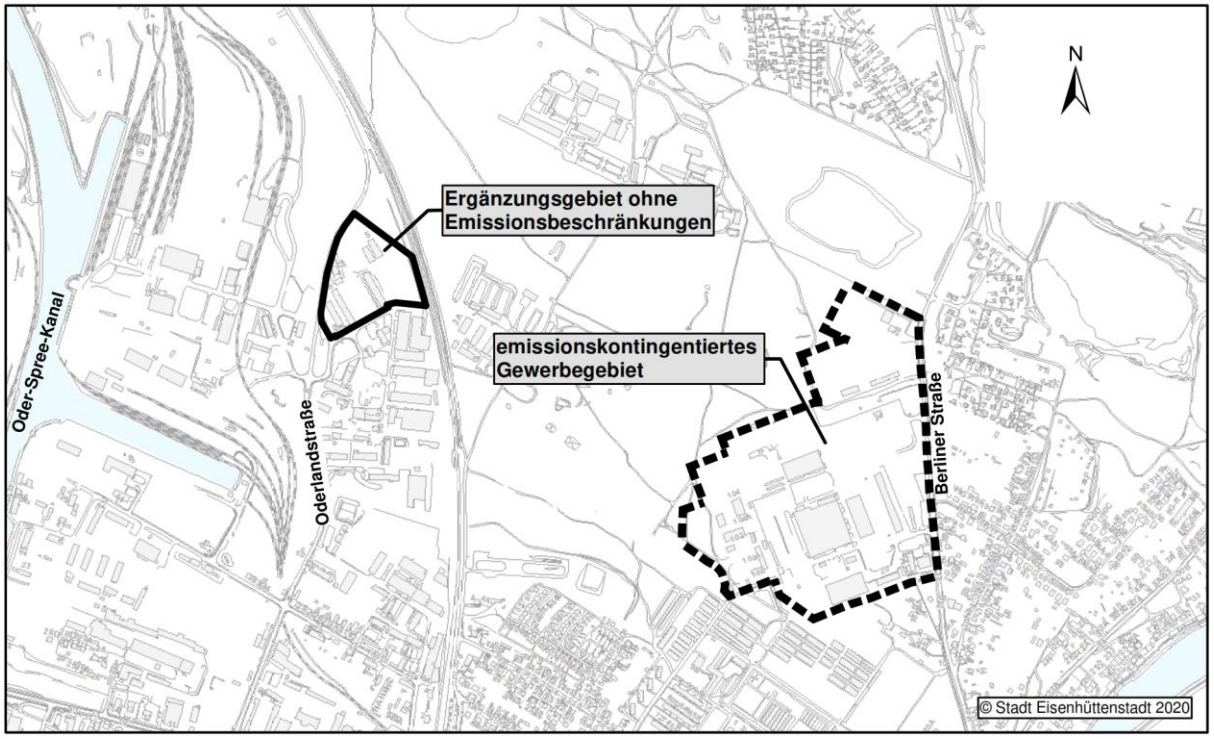


Abb. 9 Darstellung des Ergänzungsgebietes

Die Aufstellung eines B-Planes für das Ergänzungsgebiet ist wegen fehlender städtebaulichen Erfordernisse nicht notwendig, da der B-Plan nur zu dem Zweck aufgestellt werden würde, in einem anderen Gebieten Beschränkungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO vornehmen zu können. Die Anforderungen für die externe Gliederung erfüllt auch ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Durch die FNP-Darstellung des Ergänzungsgebietes als gewerbliche Baufläche ist sichergestellt, dass das Ergänzungsgebiet nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes übernehmen kann.

5 Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet
Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (s. hierzu unter 4.4) weitgehend gerecht zu werden und gleichzeitig den vorhandenen Recyclingbetrieb zu sichern, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich mehrerer Parameter gegliedert:

So wird im § 8 BauNVO zwischen den allgemein zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterschieden.

Die in der BauNVO gemäß § 8 Abs. 2 als allgemein zulässig benannten Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

sollen grundsätzlich im Gewerbegebiet allgemein zugelassen werden. In unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich aber auch Wohngebäude und sonstige schützenswerte Nutzungen wie die Wohnstätte für behinderte Erwachsene „Vergissmeinnicht“, die Kindertagesstätte „Wilhelmina“, die Kleingartenanlagen und die Friedhöfe. Aus diesem Grund wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen, die zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, in Teilbaugebiete gegliedert und damit von § 8 Abs. 2 bis 3 BauNVO Abweichendes bestimmt. Ziel der Gliederung ist es, die vorhandenen Anlagen- und Bertriebstandorte planerisch zu sichern. Gleichzeitig soll auch Raum für Neuansiedlungen und Anlagenerweiterungen geschaffen werden. Dabei soll gewährleistet werden, dass es zu keinen neuen erheblichen Immissionskonflikten zwischen den schutzbedürftigen Nutzungen und der Gewerbenutzung kommt und die vorhandenen Konfliktpotenziale nicht weiter verschärfen werden.

Das Gewerbegebiet wird in 8 Teilbaugebiete untergliedert.
Die Abgrenzung und Lage der Teilbaugebiete ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der in der Begründung (Abb. 10) beigefügte Plan gilt nur zur Information.

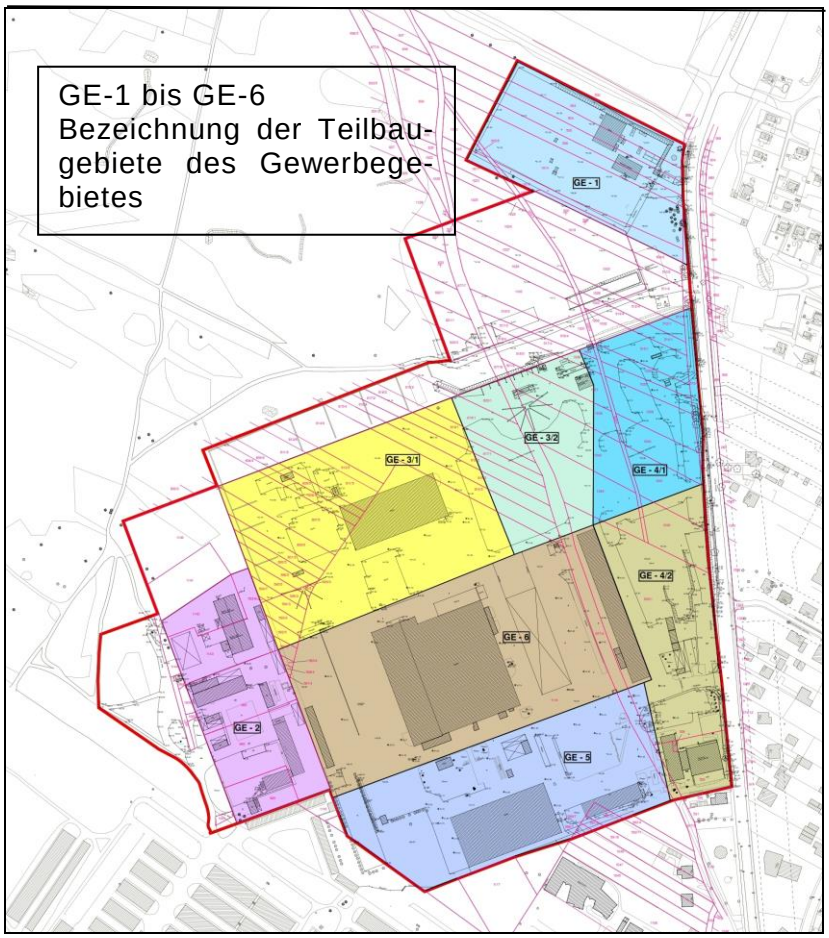


Abb. 10 Lage der Teilbaugebiete des Gewerbegebietes

<u>Grobgliederung des Gewerbegebietes in Bezug auf die Art der zulässigen Nutzungen</u>

Die Grobgliederung des Gewerbegebietes erfolgte hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen

- <u>durch Ausschluss von einzelnen Gewerbebetrieben und Nutzungen</u>
  Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich des allgemeinen Störgrades in zwei Bereiche gegliedert.
  Der 1. Bereich umfasst die Teilbaugebiete GE-1, GE-2, GE-3/1, GE-3/2, und GE-6.
  Dieser Bereich dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
  Der 2. Bereich umfasst die Teilbaugebiete GE-4/1, GE-4/2 und GE-5. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) nicht zulässig, außer sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Gliederung hinsichtlich des allgemeinen Störgrades ist erforderlich, da sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes der überwiegend wohngenutzte Teil eines festgesetzten Mischgebietes, das Bettenhaus einer Betreuungseinrichtung für Behinderte und die Einzelwohnhäuser Berliner Straße 18, 18a und 18b befinden. Die Beschränkung dient dem Schutz dieser schutzbedürftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie etwa Gerüche und Stäube.

- durch Umwandlung von Anlagenarten der Lagerung in Ausnahmen
  Im Teilbaugebiet GE-4/1 sind abweichend dazu Lagerplätze für Abfälle nur ausnahmsweise zulässig. Lagerplätze für Abfälle können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn z. B. beim Betrieb der Lagerplätze für Abfälle keine anderen als die bisher genehmigten Staubemissionen und keine relevanten Geruchsemissionen auftreten sowie keine Erhöhungen der Lagerkapazitäten vorgenommen werden.

  Die Umwandlung in eine Ausnahme ist städtebaulich erforderlich, da sich der Lagerplatz in der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen befindet und in Auswertung der Immissionsprognose für die vorhandene Recyclinganlage bereits Überschreitungen bei den zulässigen Staubimmissionen festgestellt wurden.

- durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder ihre Umwandlung in Ausnahmen
  Die Gliederung hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen erfolgt des Weiteren durch Ausschluss bestimmter Betriebsarten im Zusammenhang mit einer Einzelhandelsnutzung.
  So wird festgesetzt, dass in den Teilbaugebieten GE-1, GE-4/1 und GE-4/2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich der zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung gemäß der Sortimentsliste der Stadt Eisenhüttenstadt (Eisenhüttenstädter Liste - Anlage A der Begründung), welche im Mai 2009 in der „Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen wurde, ausgeschlossen sind.

  Ausnahmsweise können in den Teilbaugebieten GE-1, GE-4/1 und GE-4/2 untergeordnete Verkaufsstellen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte, Tankstellenshops und Kioske zugelassen werden. Dies ist der Fall, wenn die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist.

  Der Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen oder ihre Umwandlung in Ausnahmen soll dazu beitragen, dass das Gewerbegebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen und Handelsunternehmen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten bleibt. Damit wird zugleich sichergestellt, dass der angrenzende zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg“ in seiner Existenz und Entwicklung nicht gefährdet wird.

- durch Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet, außer im Teilbaugebiet GE-6, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diskotheken, Spielhallen u. ä. gehören stadtstrukturell in die Siedlungsbereiche von Städten.
  In der Stadt Eisenhüttenstadt wurde bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Kerngebiet aufgestellt (VE-Plan „Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Nordpassagen“). Ziel dieses VE-Planes ist unter anderem die Schaffung von Angeboten für Versorgungs-, Vergnügungs- und Dienstleistungseinrichtungen. In diesem VE-Plan sind Vergnügungsstätten außer Spielhallen und Bordellen zulässig.

Da somit bereits Flächen für Vergnügungsstätten an andere Stelle im Stadtgebiet planungsrechtlich gesichert sind, erfolgt die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im B-Plangebiet. Sie zukünftig nur im GE-6 ausnahmsweise zulässig.
Die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes erfolgte auf Grund der unverträgliche Nachbarschaft zwischen verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten und sonstigen empfindlichen Einrichtungen, die im Umgebungsbereich planungsrechtlich zulässig sind, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sonstige Zwecke aber auch bezogen auf die vorhandenen Wohnnutzungen und auf Grund der von der Vergnügungsstätte selbst ausgehenden Störungen (z. B. Geräusche, aber auch Lichtemissionen) sowie die Geräusche der ankommenden und abfahrenden Besucher dieser Einrichtungen, hierbei insbesondere der Störungen der Nachtruhe.

In den Teilbaugebieten des Gewerbegebietes GE-4/1, GE-3/1, GE-3/2 und GE-6 sind auch die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Teilflächen sind teilweise bereits derzeit durch erhebliche Lärmquellen geprägt. Auch zukünftig soll dort eine Konzentration der Lärmemittenten erfolgen. Dem würde die Zulassung von Betriebswohnungen entgegenstehen.

Sofern Betriebswohnungen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den anderen Teilbaugebieten errichtet werden dürfen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen im Wege architektonischer Selbsthilfe (z.B. Stellung der Gebäudekörper, Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite) erforderlich.

- <u>durch Umwandlung der Zulässigkeit von Lagerplätzen in Ausnahmen (nur ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen)</u>
  Zusätzlich wird geregelt, dass in den Teilbaugebieten GE-4/2 und GE-5 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Lagerplätze - nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Ausnahmsweise zulässig sind z. B. Lagerplätze für Stückgüter. Lagerplätze von staubenden Gütern oder von Gütern von denen Gerüche ausgehen, sind dagegen nicht zulässig. Die Errichtung von Lagerhäusern bleibt allgemein zulässig.

  Städtebauliches Ziel ist für den weitgehend noch nicht baulich genutzten Bereich entlang der Berliner Straße (Teilbaugebiet GE-4/2) und den südlichen Teil des Gewerbegebietes (Teilbaugebiet GE-5) eine kleinteilige offene ein- bis zweigeschossige Bebauung. Damit wird die Bebauungsstruktur, welche im südlichen Teil des Teilbaugebietes GE-4/2 bereits vorhanden ist, fortentwickelt. Die Nutzung dieser Fläche als Lagerplatz, ähnlich wie in den angrenzenden Teilbaugebieten, soll ausgeschlossen werden. Ein weiteres Heranrücken von Lagerplätzen an das östlich vorhandene Mischgebiet und an die südlich angrenzenden Wohngebäude und die Wohnstätte für behinderte Erwachsene soll aufgrund der damit typischerweise einhergehenden Staubimmissionen damit nur noch ausnahmsweise zugelassen werden.

- durch Umwandlung der Zulässigkeit von Anlagen und Betriebsarten in Ausnahmen
  Im Teilbaugebiet GE-6 sind Lagerplätze für Abfälle und Anlagen für Behandlung von Abfällen nur ausnahmsweise zulässig. Bei dieser Nutzung handelt es sich in aller Regel um eine erheblich belästigende Nutzung, die in ein Industriegebiet gehört. Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit soll die Möglichkeit der Betriebserweiterung für die vorhandene Recyclinganlage eröffnet werden. Entsprechende Ausnahmen können etwa zugelassen werden, wenn die Behandlung von Abfällen in geschlossenen Hallen durchgeführt wird oder es sich bei den Lagerplätzen für Abfälle um die Verlagerung von Anlagen und Anlagenteilen aus den Teilbaugebieten GE-3/2 und GE-4/1 in das Teilbaugebiet GE-6 handelt.

Feingliederung des Gewerbegebietes durch Geräuschemissionskontingente

Mit der Geräuschemissionskontingentierung soll das Emissionsverhalten der im Gebiet zulässigen Anlagen und Betriebe derart gesteuert werden, dass eine gerechte Verteilung der Lärmemissionen im Plangebiet gewährleistet wird.
Dabei sind die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, aber auch die Lage der Teilbaugebiete bezogen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Bei der Festlegung der Emissionskontingente ist die Stadt von Folgendem ausgegangen:

- In den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1 sind Anlagen vorhanden, von denen erhebliche Lärmemissionen ausgehen. Die Anlagen werden im Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr betrieben. Diese Anlagen sollen auch zukünftig planerisch allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein. In den Teilbaugebieten GE-1, GE-2, GE-4/2, GE-5 und GE-6 befinden sich hingegen derzeit keine Nutzungen, von denen erhebliche Lärmbelästigungen ausgehen.
- Im Teilbaugebiet GE-3/2 sind auf Grund der vorhandenen Nutzungen höhere Lärmemissionen als im Teilbaugebiet GE-4/1 vorhanden.
- Die Teilbaugebiete GE-4/1 und GE-4/2 grenzen an einen überwiegend wohngenutzten Teil eines festgesetzten Mischgebietes, das Teilbaugebiet GE-5 an das Bettenhaus einer Betreuungseinrichtung für Behinderte.
  In den Teilbaugebiete GE-4/1, GE-4/2 und GE-5. sind Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) nicht zulässig, außer sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Unabhängig davon sind im Teilbaugebiet GE-4/1 Lagerplätze für Abfälle und in den Teilbaugebieten GE-5 und GE-4/2 Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.
  Die anderen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht eingeschränkt.
- In den Teilbaugebieten GE-1, GE-2, GE-3/1, GE-3/2 und GE-6 wird die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe und der anderen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt.
- In allen Teilbaugebieten findet keine gewerbliche Tätigkeit in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) statt, sodass eine Variierung der Nachtwerte auf Grund bestehender gewerblicher Nutzungen nicht erforderlich ist.
- In Teilbaugebieten mit ähnlichen Eigenschaften wurden ähnliche Emissionskontingente festgesetzt.

Auf der Grundlage dieser Prämissen wird das Gewerbegebiet wird wie folgt gegliedert:
In den Teilbaugebieten GE-1, GE-2 und GE-6 wurden die Standardeingangswerte für Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m² als flächenbezogener Schallleistungspegel (Geräuschemissionskontingent) für den Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) festgesetzt. Entsprechend der Regelungen der DIN 18005-1 und der TA Lärm wurden diese Werte für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) um 15 dB(A)/m² abgesenkt.

Auf Grund des besonderen Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilbaugebieten GE-4/1 und GE-4/2 (Festsetzung eines nicht überbaubaren Bereiches entlang der Berliner Straße - Vorzone) konnten auch hier die Standardeingangswerte für Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m² als flächenbezogener Schallleistungspegel (Geräuschemissionskontingent) für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) festgesetzt werden. Entsprechend der Regelungen der DIN 18005-1 und der TA Lärm wurden auch diese Werte für den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) um 15 dB(A)/m² abgesenkt.

Auf Grund der besonderen Lage des Teilbaugebietes GE-5 unmittelbar angrenzend an das Bettenhaus der Wohnstätte für Behinderte (schutzbedürftige Nutzung) bedarf es einer Variierung des Emissionskontingentes am Tage und in der Nacht. Um schalltechnische Konflikte auszuschließen, konnte lediglich ein Emissionskontingent von 50 dB(A)/m² am Tage und 39 dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt werden. Das am Tage freiwerdende Kontingent wurde zur Erhöhung der Tagespegel in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1 verwendet.

Ein Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, den Bestand der vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu sichern. Einer dieser Gewerbebetriebe ist die Recyclinganlage, welche sich in den als GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1 gegliederten Teilbaugebieten befindet. Um den vom Anlagenbestand ausgehenden Geräuschemissionen Rechnung zu tragen, müssen die Emissionskontingente in den Teilbaugebieten GE-3/1 und GE-4/1 gegenüber den Standardeingangswerten für Gewerbegebiete um 3 dB(A)/m² am Tage erhöht werden. Im GE-4/1 befinden sich aktuell Anlagen zur Lagerung - hier kommen Radlader zum Einsatz - und die Grundstückszufahrt. Gemäß des Maschinenaufstellplanes der BImSchG-Genehmigung vom 06.11.2008 ist im GE-4/1 auch der Einsatz einer Bodensiebmaschine und der temporäre Einsatz eines Baggers mit Pulverisierer vorgesehen. Zudem besteht die Entwicklungsabsicht des Flächeneigentümers, im GE-4/1 fast 5 m hohe Lagerboxen zu errichten.

Im Teilbaugebiet GE-3/2 wurde das Emissionskontingent um 8 dB(A)/m² erhöht. Dort befinden sich die geräuschintensivsten Anlagenteile des Recyclingplatzes. Dies sind die Anlagen zum Brechen und zum Sieben sowie der Bagger mit dem Pulverisierer. Eine Konzentration der Bearbeitungstechnik im GE-3/2 ist planerisch durchaus gewollt, da der Abstand zur Wohnnutzung hier größer ist.
Diese erhöhten Werte gelten so auch für eventuelle Folgenutzungen.

Eine Variierung des Nachtwertes ist nicht erforderlich, da die Recyclinganlage in der Nacht nicht betrieben wird. Es wird somit ein Emissionskontingent von 45 dB(A)/m² in allen Teilbaugebieten, außer im Teilbaugebiet GE-5, festgesetzt.

Die Bezugsfläche für die Ermittlung der Schallleistung ist die überbaubare Grundstücksfläche, da davon ausgegangen wird, dass von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine zu berücksichtigenden Geräuschemissionen ausgehen.

Die festgesetzten Kontingente für Lärmemissionen (Geräuschemissionskontingente) können im Rahmen von Anlagengenehmigungen nicht unmittelbar vollzogen werden. Ein Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen beurteilungsrelevanten Immissionsorten nicht den Immissionsanteil überschreitet, der im Rahmen der Kontingentierung für die in Anspruch genommene Fläche festgelegt ist. Dabei muss die Summe der Immissionsanteile für alle Teilflächen oder Teile von Teilflächen berücksichtigt werden.

Wenn der Beurteilungspegel einer Anlage oder eines Betriebes höher als die kontingentierten Immissionsanteile ist, sind die Beeinträchtigungen durch technische Maßnahmen wie Schutzwände, Einhausungen von Anlagen u. a. zu reduzieren, damit die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Immissionsanteile eingehalten werden.

Tab. 4 Immissionsanteile der Teilbaugebiete GE-1 bis GE-6 an den für die Kontingentierung maßgeblichen Immissionsorten

Immissionsorte	Emissions-kontingente flächenbez. Schallleistungs-pegel [dB(A)/m²]		Immissionsanteile der Zusatzbelastung durch die Teilbaugebiete [dB(A)]											
			Berliner Straße 18		Berliner Straße 15a		maßgeb. I-Ort Grenze B-Plan Nr. 01B - 1/91 (MI 1A)		Berliner Straße 19/19a		Kita Wilhelmina (keine nächtliche Nutzung)		maßgeb. I-Ort Randbereich Kleingarten-anlagen (KA Heuweg 34)	
Quellenbezeichnung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE-1	60	45	35,4	20,4	34,8	19,8	42,9	27,9	41,3	26,3	32,1	-	43,8	28,8
GE-2	60	45	38,1	23,1	40,9	25,9	36,8	21,8	37,2	22,2	42,0	-	35,9	20,9
GE-3/1	63	45	45,2	27,2	46,4	28,4	47,0	29,0	47,2	29,2	43,7	-	45,7	27,7
GE-3/2	68	45	48,0	25,0	47,6	24,6	54,2	31,2	54,2	31,2	43,1	-	52,0	29,0
GE-4/1	63	45	42,4	24,4	41,0	23,0	54,8	36,8	54,3	36,3	36,2	-	50,8	32,8
GE-4/2	60	45	54,1	39,1	44,8	29,8	45,7	30,7	48,5	33,5	35,8		43,0	28,0
GE-5	50	39	40,2	29,2	45,3	34,3	31,7	20,7	32,9	21,9	32,1	-	30,4	19,4
GE-6	60	45	47,7	32,7	49,3	34,3	45,9	30,9	47,0	32,0	43,2	-	44,2	29,2
Zusatzbelastung	-	-	57	41	54	39	59	40	59	40	50	-	56	38
Vorbelastung	-	-	48	32	48	33	51	38	51	38	51	-	51	38
Gesamtbelastung	**-**	**-**	**58**	**42**	**55**	**40**	**60**	**42**	**60**	**42**	**54**	**-**	**57**	**41**
Immissionswerte	-	-	**60**	**45**	**55**	**40**	**60**	**45**	**60**	**45**	**55**	**-**	**57**	**55**

Durch die Gliederung des ca. 15,7 ha großen Gewerbegebietes in 8 Teilbaugebiete mit einer Größe von 1,0 bis 3,5 ha und die Kontingentierung der Geräuschemissionen nach DIN 45691 ist sichergestellt, dass auch bei der Errichtung einer Anlage am Rand der Teilbaugebietsflächen ein ausreichender Abstand zu den Immissionsorten besteht oder durch Lärmminderungsmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsanteile gesichert wird.

Die DIN-Vorschriften zur Geräuschkontingentierung (DIN 45691) und zum Schallschutz im Städtebau (DIN 18005-1, Teil 1 sowie das Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1) können jederzeit bei der Stadt Eisenhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau, Zentraler Platz 1, 15890 Eisenhüttenstadt eingesehen werden.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, bezogen auf die Teilbaugebiete des Gewerbegebietes, sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tab. 5 Übersicht über die Art der baulichen Nutzung in den Teilbaugebieten des Gewerbegebietes

§ 8 BauNVO	Nutzung / Teilbaugebiet	GE-1	GE-2	GE-3/1	GE-3/2	GE-4/1	GE-4/2	GE-5	GE-6
Abs. 2, Nr. 1.	Gewerbebetriebe alle Art	z.	z.	z.	z.	n.z.	n. z.	n. z.	z. Anlagen zur Behandlung von Abfällen ausnahms-weise zulässig
	sonstige Gewerbebetriebe i. S. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.
	Lagerplätze	z.	z.	z.	z.	z. Lagerplätze für Abfälle ausnahmsweise zulässig	a.z.	a.z.	z. Lagerplätze für Abfälle ausnahmsweise zulässig
	Lagerhäuser öffentliche Betriebe	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.
	Einschränkungen hinsichtlich:								
	Emissionskontingent tags XX dB(A)/m²/nachts XX dB(A)/m²	60/45	60/45	63/45	68/45	63/45	60/45	50/39	60/45
	Einzelhandelsbetriebe	n.z	z.	z.	z.	n.z.	n.z.	z.	z.
	Werksverkauf	a.z.	z.	z.	z.	a.z.	a.z.	z.	z.
	Tankstellenshops/Kioske	a.z.	z.	z.	z.	a.z.	a.z.	z.	z.
Abs. 2, Nr. 2.	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.
Abs. 2, Nr. 3.	Tankstellen	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.
Abs. 2, Nr. 4.	Anlagen für sportliche Zwecke	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.	z.
Abs. 3, Nr. 1.	Betriebswohnungen	a.z.	a.z.	n.z.	n.z.	n.z.	a.z.	a.z.	n.z.
Abs. 3, Nr. 2.	Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-ziale und gesundheitliche Zwecke	a.z.	a.z.	n.z.	n.z.	n.z.	a.z.	a.z.	n.z.
Abs. 3, Nr. 3.	Vergnügungsstätten	n.z.	n.z.	n.z.	n.z.	n.z.	n.z.	n.z.	a.z.

m²	überbaubare Grundstücksfläche
z.	zulässige Art der baulichen Nutzung
a.z.	ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung
n.z.	nicht zulässige Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Mobilfunkanlagen -
Zusätzlich zum Gewerbegebiet wird der Bereich nördlich des ehemaligen Plattenwerkes als ein sonstiges Sondergebiet ‚Gebiet für Mobilfunkanlagen‘ nach § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt.
Es dient der Unterbringung von Mobilfunkanlagen.
Zulässig sind:

- Antennen und Masten und zugehörige Versorgungseinrichtungen
- Mobilfunkanlagen und
- der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.

Das Sondergebiet hat eine Größe von 685 m².

Von der Mobilfunkanlage gehen keine Geräuschemissionen aus. Aus diesem Grund wurde die Fläche bei der Geräuschkontingentierung nicht berücksichtigt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder durch die maximale Gebäudehöhe sowie durch die Geschossflächenzahl bestimmt.

Die GRZ bleibt mit 0,4, 0,5 oder 0,6 unterhalb der Möglichkeiten des § 17 BauNVO bezogen auf Gewerbegebiete, um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ ist durch die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis 0,6 (GE-2), 0,75 (GE-4/2 und GE-5) oder bis 0,8 (GE-1, GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1 und GE-6) zulässig.
Im Sondergebiet für Mobilfunkanlagen beträgt die festgesetzte Grundfläche der Mobilfunkanlage 150 m². Unter Einbeziehung der Zufahrt und der weiteren zur Mobilfunkanlage gehörenden Nebenanlagen darf eine Grundfläche von 500 m² nicht überschritten werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Teilbaugebieten des Gewerbegebietes GE-1, GE-2, GE-3/2, GE-4/1 und GE-4/2 beträgt 6 m, wobei der untere Bezugspunkt bei 41,50 m ü. NN liegt. In diesen Teilbaugebieten sind maximal II Vollgeschosse zulässig.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Teilbaugebieten des Gewerbegebietes GE-3/1, GE-5 und GE-6 beträgt 15 m, wobei der untere Bezugspunkt bei 41,50 m ü. NN liegt. In diesen Teilbaugebieten sind maximal III Vollgeschosse zulässig.
Bei den baulichen Anlagen mit einer Höhenbegrenzung handelt es sich um Gebäude und bauliche Anlagen mit einer gebäudegleichen Wirkung. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Masten innerhalb des Gewerbegebietes.
Technische Einrichtungen wie Schornsteine, Antennen und Kamine unterliegen keiner Höhenbegrenzung.
Für das Sondergebiet Mobilfunk beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen 40 m.
Die Gebäudehöhe bemisst sich an den Gebäudehöhen der vorhandenen baulichen Anlagen, im Sondergebiet an der Höhe des vorhandenen Mastes.

Mit den Festsetzungen von unterschiedlichen Gebäudehöhen soll eine Höhenstaffelung der Baukörper erreicht werden und somit ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Baugebieten und zur offenen Landschaft gesichert werden.
Die Kopplung der Zahl der Vollgeschosse mit der Festsetzung einer absoluten Höhe ist städtebaulich darin begründet, dass in dem geplanten Gewerbegebiet, z. B. eingeschossige Gebäude entstehen können, die durch ihre absolute Höhe das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes negativ beeinflussen. Hohe Gewerbehallen, die im Sinne der Bauordnung als eingeschossig zu bezeichnen sind, wären ohne die Regelungen zur absoluten Gebäudehöhe in den Teilbaugebieten, welche sich im Übergangsbereich zur offenen Landschaft oder zum Mischgebiet befinden, nicht zu verhindern, wobei bei der Festlegung der Gebäudehöhe die vorhandene Bebauung berücksichtigt wurde.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich im GE-2 und GE-5 mit 0,6 ebenfalls am Bestand. Die Neuerrichtung von zusätzlichen Gebäuden mit Hauptnutzungen ist im GE-5 nur noch eingeschränkt möglich, da bereits auf Grund der sehr kompakten 3-geschossigen Bebauung die festgesetzte Geschossflächenzahl größtenteils ausgeschöpft ist. Dem Konzept der geringeren Baudichte im Übergangsbereich zum Mischgebiet folgend, beträgt auch im Teilbaugebiet GE-4/2 die Geschossflächenzahl 0,6.

In den anderen Teilbaugebieten des Gewerbegebietes wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Regelungen, die in den anderen Gewerbegebieten der Stadt Anwendung gefunden haben und sich bei der Neuansiedlung und bei der Nachverdichtung bewährt haben.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung soll sich ausschließlich auf die Baufelder beschränken, lediglich Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Privatstraßen und Anlagen zur Niederschlagswasserverbringung können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Im Gewerbegebiet wird von einer Bauweise ausgegangen, in der Gebäude

- im GE-1, GE-2, GE-4/2 bis 50 m Länge,
- im GE-3/2 und GE-4/1 bis 65 m Länge,
- im GE-3/1 und GE-5 bis 80 m Länge und
- im GE-6 bis 100 m Länge

zulässig sind. Dies entspricht zum einen den Anforderungen an Gebäude im Gewerbegebiet, zum anderen wird mit den Regelungen der das Plangebiet prägende Bestand erhalten.

Bauliche Anlagen mit einer Höhe von über 2,00 m haben eine gebäudegleiche Wirkung. Auf diese baulichen Anlagen sind die Regelungen zu den Gebäudelängen anzuwenden.

Die Baufenster werden im Bebauungsplan sehr großzügig bemessen, um einen möglichst weitgehenden Handlungsspielraum bei der Anordnung von Baukörpern zu erhalten und Möglichkeiten der Nutzungsverdichtung, besonders in den Teilbaugebieten GE-4/2, GE-5 und GE-6, zu schaffen.

Entlang der Berliner Straße wird bis zur südlichen Einfahrt eine einheitliche Vorzone festgesetzt. Dies entspricht einer Entfernung von 20 m zur westlichen Fahrbahnkante der Berliner Straße. Der Erhalt dieses unverbauten Bereiches entlang der Berliner Straße ist städtebauliches und gestalterisches Ziel.
Im Bereich der Vorzone ist teilweise Leitungsbestand von Hauptleitungen vorhanden. Schon aus diesem Grund ist die Bebaubarkeit des Bereiches eingeschränkt. Zusätzlich wird die Vorzone derzeit teilweise durch einen Radweg genutzt.
Durch die straßenbegleitenden unbebauten Bereiche soll der Übergang vom Mischgebiet zum Gewerbegebiet gestaltet werden. Gleichzeitig soll im Zusammenhang mit den Regelungen zur Bauweise und zur der Baukörperlänge einer bedrängenden Wirkung von Baukörpern direkt an der östlichen Baugebietsgrenze entgegengewirkt werden.

Die Vorzone dient auch dem Immissionsschutz, da mit dieser Vorzone sichergestellt wird, dass z. B. geräuschintensivere Nutzungen nicht direkt an der östlichen Grenze der Teilbaugebiete GE-1, GE-4/1 und GE-4/2 errichtet werden.

Auf Grund der Vorzone konnten für die Baufelder der Teilbaugebiete GE-1, GE-4/1 und GE-4/2 höhere flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden, als ohne eine entsprechend große Vorzone.

Zur Sicherung des Baukörpers Berliner Straße 22 wurde aber von der einheitlichen Vorzone abgewichen.
Teile von baulichen Anlagen und bauliche Anlagen mit einer Höhe von unter 3 m können die Baugrenze entlang der Berliner Straße ausnahmsweise bis zu 3 m überschreiten. Damit kann durch diese baulichen Anlagen die Breite der Vorzone reduziert werden.
Die Überschreitung ist nur möglich für bauliche Anlagen und Teilen von baulichen Anlagen, wenn vom Betrieb dieser Anlagen selbst keine Geräusche ausgehen.

Ansonsten beträgt die Entfernung der Baufelder zu den Teilbaugebietsgrenzen oder zur Plangebietsgrenze 5,0 m, außer im Bereich der westlichen Baugrenze im Teilbaugebiet GE-2 und im Bereich der südlichen Baugrenze des Teilbaugebietes GE-5. Auch hier wird zur Sicherung der vorhandenen Hauptbaukörper von der einheitlichen Baugrenze abgewichen.

Unter Würdigung der Eigentumsverhältnisse und der historischen Flächennutzung wurden die Baufelder, welche sich in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2, GE-5 und GE-6 befinden, zu einem großen Baufeld zusammengefasst. Die Teilbaugebiete GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2, GE-5 und GE-6 werden somit nicht durch nicht überbaubare Grundstücksflächen geteilt.

5.2 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Die Verkehrsfläche Wilhelmstraße unterteilt sich in eine öffentliche Verkehrsfläche und eine private Verkehrsfläche. Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst die gewidmete Verkehrsfläche zzgl. des geplanten Wendehammers.

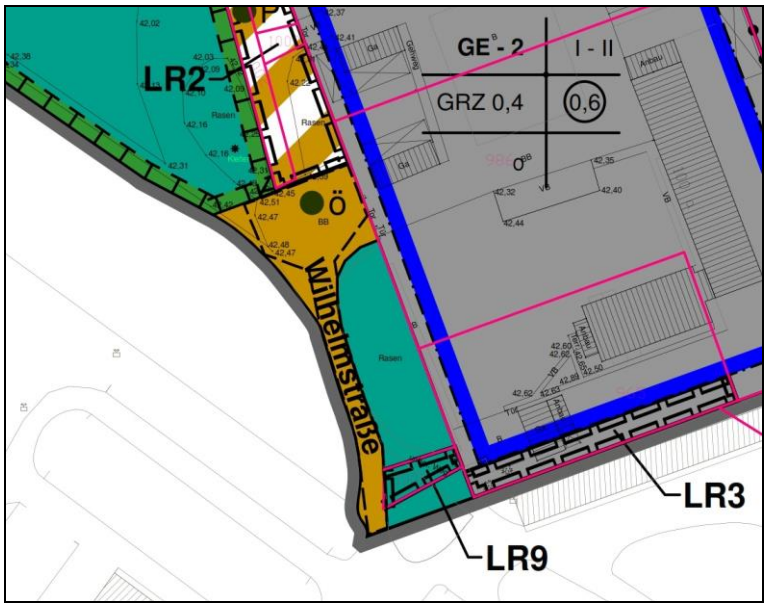


Abb. 11 Öffentlicher Teil der Wilhelmstraße mit geplantem Wendehammer

Auf der privaten Verkehrsfläche wird ein Geh- und Fahrrecht LR1 und LR2 festgesetzt. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind bereits grundbuchrechtlich gesichert worden. Zusätzlich wurde das Geh- und Fahrrecht LR 9 festgesetzt. Die entsprechende Dienstbarkeit ist ebenfalls grundbuchrechtlich gesichert. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen dienen der Sicherung der straßenseitigen Erschließung der Baugrundstücke Wilhelmstraße 100, 102, 104 und 104a und der privaten Grünfläche nördlich des Teilbaugebietes GE-2.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen werden ebenfalls zur straßenseitigen Erschließung der Teilbaugebiete vorgesehen, die nicht direkt an die Berliner Straße oder an die Wilhelmstraße anbinden. Dies sind:

- die Teilbaugebiete GE-3/1 und GE-3/2, die über die Zufahrt im Bereich des Teilbaugebietes GE-4/1 straßenseitig erschlossen und
- die Teilbaugebiete GE-5 und GE-6, die über die Zufahrt im Bereich des Teilbaugebietes GE-4/2 straßenseitig erschlossen werden.

Bei den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (LR4, LR5, LR6, LR7 und LR8) handelt es sich um Betriebswege auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes, welche im Bestand tatsächlich vorhanden sind. Durch die Festsetzung wird der betroffenen Grundstückseigentümer daran gehindert die entsprechend festgesetzten Flächen in einer Weise, z. B. durch Errichtung von baulichen Anlagen, zu nutzen, die die geplante Ausübung des Geh- und Fahrrechts behindern oder unmöglich machen würde. Das Wegerecht selbst bedarf einer Begründung z.B. durch Bestellung und Eintragung einer (öffentlich-rechtlichen) Baulast oder (privatrechtlichen) Dienstbarkeit (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 - 4 NB 2/87, NVwZ 1988, 822). Gegenwärtig befinden sich die Grundstücke in den genannten Teilbaugebieten GE-3/1 bis GE-6 im Eigentum eines Eigentümers. Ob die Sicherung des Wegerechtes erforderlich ist, muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Das Teilbaugebiet GE-1, das Sondergebiet – Gebiet für Mobilfunkanlagen und Teile des Teilbaugebietes GE-4/1 befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 372. Für diese Baugebiete besteht ein Anbauverbot nach Brandenburgischem Straßengesetz. Neue Zufahrten müssen gesondert genehmigt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Mobilfunkanlage wurde eine Ausnahme vom Anbauverbot an die Landesstraße erteilt.

5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Planzeichnung wird auf alle bisher bekannten Leitungen (außer Hausanschlussleitungen und Leitungen der Eigenversorgung) hingewiesen. So wird das Plangebiet im Bereich des Teilbaugebietes GE-5 in Ost-West-Richtung von einer Schmutzwasserleitung (Stz. 400) und einer Elektroleitung (15kV), im Bereich des Teilbaugebietes GE-1 ebenfalls in Ost-West-Richtung von einer Trinkwasser- (Az 200) und einer Elektroleitung (15kV) durchquert. Westlich der Berliner Straße werden die Teilbaugebiete GE-5, GE-4/1, GE-4/2 und GE-1 im Bereich der Vorzone in Nord-Süd-Richtung von einer Trinkwasserleitung (Az 200) tangiert.
Alle diese Leitungen verlaufen unterirdisch und sind als Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gekennzeichnet. Die entsprechenden Abstandsflächen zu den Leitungen sind von der Bebauung freizuhalten.
Im Bereich des Teilbaugebietes GE-2 erfolgt die Abwasserentsorgung über eine Objektleitung. Diese Objektleitung, welche in die Abwasserleitung des TAZV einbindet und die Grundstücke in GE-2 in Nord-Süd-Richtung durchquert, konnte nicht im Bebauungsplan gekennzeichnet werden, da der konkrete Verlauf nicht bekannt ist. Auf das Vorhandensein von Leitungen, deren Leitungsträger, Zustand und Lage nicht bekannt ist, wird im Rahmen der Hinweise ohne Normencharakter hingewiesen.

5.4 Grünflächen und Flächen für Wald

Die Fläche westlich angrenzend an die Straßenverkehrsfläche Wilhelmstraße wird als Fläche für Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist gemäß der Maßnahme V 4 mittels gelenkter Sukzession zu Wald zu entwickeln. Vor Beginn der Maßnahme ist der Bestand an Zauneidechsen auf der Fläche zu erfassen und ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Vergrämung oder das Absammeln zu beantragen.

Durch die gelenkte Sukzession werden langfristig die vorhandenen Waldflächen sinnvoll arrondiert.
Östlich der Verkehrsfläche befindet sich eine ca. 600 m² große Gehölzfläche, die in Richtung Süden an eine vorhandene Waldfläche angrenzt und aus diesem Grund ebenfalls als Waldfläche festgesetzt wird.

Die Flächen nördlich und westlich des ehemaligen Plattenwerksgeländes werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie bilden den Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Die vorhandenen Bodenversiegelungen in diesem Bereich sollen schrittweise auch unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange entfernt werden. Teilweise sind in den Randbereichen Offenstandorte mit spontanem Gehölzaufwuchs vorhanden. Diese Offenstandorte sind Lebensräume für Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter) und für Vögel.

Auf die ursprünglich geplante Festsetzung der Fläche südlich des Teilbaugebietes GE-1 als Baufläche wird verzichtet. Die Fläche hat eine besondere Bedeutung im Rahmen des Biotopverbundes, bezogen auf die Verknüpfung trockener Standorte und trägt zur Vernetzung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht bei. Diese Fläche wird nunmehr ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine wesentliche Fläche, die zu Konflikten mit Zauneidechsen führte, nunmehr nicht mehr einer Bebauung zugeführt.

Die privaten Grünflächen werden hinsichtlich der Zweckbestimmung in Brach- und Ruderalflächen sowie in Ruderalfläche unterschieden. Die Grünflächen, auf denen Reste von Gebäuden oder großflächige Bodenversieglungen vorhanden sind, sollen als Brach- und Ruderalflächen, die Grünfläche, die weitestgehend unbebaut ist, als Ruderalfläche festgesetzt werden. Ruderalflächen sind vom Menschen tiefgreifend veränderte Flächen. Durch die frühere Nutzung der Flächen ist die vorherige Vegetation (Wald) zerstört und das Bodengefüge verändert worden. Gegenüber den ursprünglichen Verhältnissen haben oder sollen sich abweichende Lebensräume entwickeln. Die Flächen werden nicht mehr oder nur sehr extensiv vom Menschen genutzt. Sie bilden oder sollen den Übergangsbereich zwischen dem bebauten Stadtgebiet (Gewerbegebiet) und der offenen Landschaft bilden.

Um die Lebensraumfunktion zu fördern, sollen zusätzlich auf einer Grünfläche A_{CEF}-Maßnahmen durchgeführt werden (A_{CEF} 1 und A_{CEF} 2). Es handelt sich hierbei um die reptiliengerechte Gestaltung (Maßnahme $A_{CEF}2$) und die artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen für bedrohte Vogelarten (Maßnahmen $A_{CEF}1$). Die von diesen Maßnahmen betroffene Grünfläche wird im Plan zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der entlang der Berliner Straße vorhandene Gehölzbestand wird als zu erhaltene Bäume und Sträucher festgesetzt. Auf die ursprünglich in diesem Bereich zusätzlich vorgesehene Baumpflanzung wurde im weiteren Verfahren verzichtet, da die Maßnahme nicht umsetzbar ist.

Alle weiteren Festsetzungen, bezogen auf die Teilbaugebiete des Gewerbegebietes, sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

Tab. 6 Übersicht der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (außer Art der baulichen Nutzung - siehe Tab. 5)

Festsetzung / Teilbaugebiet	GE-1	GE-2	GE-3/1	GE-3/2	GE-4/1	GE-4/2	GE-5	GE-6
Grundflächenzahl	0,6	0,4	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,6
GRZ mit Überschreitung	0,8	0,6	0,8	0,8	0,8	0,75	0,75	0,8
Geschossflächenzahl	1,0	0,6	1,0	1,0	1,0	0,6	0,6	1,0
Zahl der Vollgeschosse	I-II	I-II	I-III	I-II	I-II	I-II	I-III	I-III
Höhe der baulichen Anlagen	6,0 m	6,0 m	15,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	15,0 m	15,0 m
Bauweise	o	o	a	a	a	o	a	a
Länge der Baukörper	bis 50 m	bis 50 m	bis 80 m	bis 65 m	bis 65 m	bis 50 m	bis 80 m	bis 100m
Baufeld wird von Hauptleitungen durchquert	Trinkwasser, Elektro	Objektleitung Abwasser		Löschwasserbrunnen		Elektro, Schmutzwasser	Elektro, Schmutzwasser	
Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze entlang der Berliner Straße					3 m mit bis zu 3 m hohen baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen	3 m mit bis zu 3 m hohen baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen		
Ausnahmsweise Überschreitung von Baugrenze	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen
Baufeld wird von Geh- und Fahrrechten durchquert				Zufahrt Löschwasserbrunnen + GE-3/1	Zufahrt Löschwasserbrunnen + GE-3/2 + GE-3/1	GE-5 + GE-6	GE-6	
außerhalb des Baufeldes Erhalt von Bäumen und Sträuchern	Erhalt von Bäumen und Sträuchern				Erhalt von Bäumen	Erhalt von Bäumen und Sträuchern		
Zugeordnete Artenschutzmaßnahmen			Maßnahmen $A_{CEF}1+2$	Maßnahmen $A_{CEF}1+2$	Maßnahmen $A_{CEF}1+2$	Maßnahmen $A_{CEF}1+2$		Maßnahme $A_{CEF}1+2$
außerhalb des Baufeldes Hauptleitungen	Trinkwasser, Elektro	Elektro, Abwasser			Trinkwasser	Trinkwasser	Trinkwasser	
Sonstiges/Hinweise					Kampfmittelverdacht	Kampfmittelverdacht		

5.5 Hinweise

1 Das B-Plangebiet ist nicht an das Regenwassernetz der Stadt Eisenhüttenstadt angeschlossen.

2 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3 Bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken, die nicht an der öffentlichen Straße liegen, sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

4 Die Löschwasserversorgung im Teilbaugebiet GE-1 bedarf der Überprüfung, eventuell ist die Errichtung eines Löschwasserhydranten erforderlich.

5 Im Plangebiet sind Flächen mit Kampfmittelverdacht enthalten.
Sie befinden sich in den Teilbaugebieten GE-4/1 und GE-4/2.

6 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist zu beachten, dass eventuell in tieferen Bodenhorizonten Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Wenn auffälliger Bodenaushub anfällt, ist mit diesem entsprechend der gesetzlichen Vorgaben umzugehen.

7 Im Plangebiet sind weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, deren Leitungsträger, Zustand und Lage nicht bekannt sind.

8 Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Bergwerksfeldes Vogelsang.
(Das Bergwerksfeld Vogelsang dient der Aufsuchung und Gewinnung von Kiesen und Kiessanden.) Davon betroffen ist das Teilbaugebiet GE-1.

9 Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten können im Planvollzug erforderlich sein:

- V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
- V 2: Absammeln von Zauneidechsen
- V 3: Sicherung des Brutplatzes für Heidelerchen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1.
- V 5: Sicherung des Schwerpunktgebietes der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1
- $A_{CEF}3$: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

10 Die Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ($A_{CEF}1$ und $A_{CEF}2$ sowie $A_{CEF}3$) sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

11 Für die Maßnahmen V 2, $A_{CEF}2$ und V 4 bedarf es vor Maßnahmenbeginn einer artenschutzrechtlichen Genehmigung.
Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass sich in nachgelagerten Genehmigungsverfahren Einschränkungen aus Gründen des Artenschutzes, z. B. bezogen auf gebäudebrütende Arten, ergeben können.

12 Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – (Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e. V, Stand: Dezember 2006) wird bei der Stadt Eisenhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau, Zentraler Platz 1, 15890 Eisenhüttenstadt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

13 Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes dann, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen beurteilungsrelevanten Immissionsorten nicht den Immissionsanteil

überschreitet, der im Rahmen der Kontingentierung für die in Anspruch genommene Fläche festgelegt wurde (vgl. DIN 45691, Kapitel 5).

14 Zusätzlich werden folgende weitere Unterlagen bei der Stadt Eisenhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau, Zentraler Platz 1, 15890 Eisenhüttenstadt, zur Einsichtnahme bereitgehalten:

- DIN 18005-1 Teil 1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Normenausschuss Bauwesen und Normenausschuss Akustik und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Stand: Juli 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 - Berechnungsverfahren und Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Normenausschuss Bauwesen und Normenausschuss Akustik und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e. V, Stand: Mai 1987
- Die Erläuterungsberichte zu jeder Betriebsart der in der Abstandsliste 2007 (Anlage 1 des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 - MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007) genannten Anlagen und Betriebsarten
- Allgemeine Weisung gemäß § 31 BbgNatSchAG i. V. m. § 121 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BbgKVerf des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (MUGV - 2014) Hier: Maßnahmen zur sogenannten „Vergrämung“ von Zauneidechsen – vom 10.07.2014 (unveröffentlicht)

6 Umweltprüfung/Artenschutz/Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil (Teil B + Anhang 01 bis 03) der Begründung des Bebauungsplanes ist, dargestellt.
Ergänzt wird der Umweltbericht durch die Gutachten zu Geräuschen, zu Staub und Gerüchen (nur zur Information) sowie zu Altlasten und durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Gutachten sind als Anlagen B bis E der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ beigefügt.

Die Planung wurde auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 4 BauGB untersucht, namentlich die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen betrachtet.

In einer Bestandsaufnahme sind die Biotoptypen im Plangebiet und deren Ist-Zustand erfasst worden. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen wurde ermittelt, ob diese sich als Sommerlebensraum, Eiablageplatz oder Überwinterungsstruktur für Reptilien (z. B. Zauneidechse, Glattnatter) eignen. Ausgehend von dieser Beurteilung soll ein Konzept für die künftige Entwicklung dieser Flächen erstellt werden. Für das Plangebiet wurden ferner eine Brutvogelkartierung und eine Kartierung der Reptilien durchgeführt. In der Bestandsaufnahme wurden des Weiteren einerseits die Art der Nutzungen und das tatsächlich zulässige Emissionspotenzial der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet ermittelt, andererseits die schutzbedürftigen Nutzungen im Umgebungsbereich des Plangebietes erfasst. Diese Bestandserfassungen bilden die Grundlage für die Ermittlung des Umfangs der bestehenden oder möglichen immissionsschutzrechtlichen sowie der naturräumlichen und artenschutzrechtlichen Konflikte.

Zur Ermittlung der vorhersehbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen wurden die Auswirkungen der Planung mit der Bestandssituation und der Vornutzung verglichen. Bei der Bewertung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Umweltauswirkungen wurden Konflikte mit den betrachteten Schutzgütern festgestellt. Zu den Einzelheiten wird auf den Umweltbericht hingewiesen, der als Teil B der Planbegründung beigefügt ist.

Für die Prüfung der Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Planvollzug wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Durch die Planung werden Lebensräume, bezogen auf die Zauneidechsen zum einen im Bereich von bereits baulich genutzten Flächen und zum anderen im Bereich der geplanten Waldflächen in Anspruch genommen.

Der Schwerpunktbereich der Zauneidechse wird als private Grünfläche - Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche - festgesetzt. Damit ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche ausgeschlossen (V 5). Von der noch im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfes und des Entwurfes für die 1. Behördenbeteiligung (September 2014) vorgesehene Entwicklung dieses

Bereichs als Gewerbefläche wurde im weiteren Verfahren Abstand genommen, da diese Fläche, bezogen auf den Artenschutz, von besonderer Bedeutung ist. Für die Entwicklung dieser Gewerbefläche wäre eine Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Artenschutz erforderlich. In der Stadt sind ausreichend bisher nicht genutzte kleinteilige Gewerbeflächen vorhanden, sodass eingeschätzt wird, dass die Ausnahmevoraussetzungen nicht vorliegen. Des Weiteren wird eine Vermeidungsmaßnahme im Bereich der geplanten Waldfläche vorgesehen (V 4).

Ferner wurden im Artenschutzbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dies sind im Einzelnen:

Maßnahmen zur Vermeidung:
V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
V 2: Absammeln von Zauneidechsen
V 3: Sicherung des Brutplatzes für Heidelerchen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1
V 4: Gelenkte Sukzession auf den festgesetzten Flächen für Wald
V 5 Sicherung des Schwerpunktgebietes der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
$A_{CEF}1$: Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten
$A_{CEF}2$: Reptiliengerechte Gestaltung von Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
$A_{CEF}3$: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

Die Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (A_{CEF}-Maßnahmen) sichern und entwickeln den räumlichen Zusammenhang von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen und Brutvögeln durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Dies sind zu einen die artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des vorhandenen Recyclingplatzes für bedrohte Vogelarten ($A_{CEF}1$), zum anderen die reptiliengerechte Gestaltung von Grünflächen ($A_{CEF}2$). Beide außerhalb von Baugrundstücken festgesetzte Maßnahmen werden den Teilbaugebieten zugeordnet, in denen die Hauptbeeinträchtigungen, bezogen auf die Brutvögel und Reptilien, stattfinden. Dies sind die Teilbaugebiete GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2 und GE-6.

Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden sind Kontrolluntersuchungen hinsichtlich des Vorhandenseins von Brutnischen vorzunehmen. Außerhalb der Brutzeit können die Brutnischen zur Vermeidung von Bruten verschlossen werden. Parallel sind bei Bedarf Ersatzbrutplätze durch Anbringung von Nisthilfen zu schaffen ($A_{CEF}3$). Da diese Maßnahme keinen bodenrechtlichen Bezug hat, ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens über die Notwendigkeit des Anbringens von Nisthilfen zu entscheiden. Sie wurde rein vorsorglich als Hinweis in den Plan aufgenommen, da auf Grund fehlender eigener Untersuchungen das Vorkommen von gebäudebrütenden Arten im Plangebiet nicht vollständig ermit-

telt werden konnte. Für den Teil des ehemaligen Plattenwerkes liegen nur Angaben des Flächeneigentümers zum Vorkommen von Arten/Artengruppen, z. B. gebäudebrütende Arten, vor, für die eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist. Hier kann es eventuell zu Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsausschlüssen auf Grund des Artenschutzes kommen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der A_{CEF}-Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, Diese Aussage wird im Rahmen der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 01.07.2015 bestätigt, in der es heißt:
„Auf Grundlage der CEF-Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegenüber.“

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen findet zudem kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Der B-Plan trägt im Gegenteil zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet bei.

7 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

7.1 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen

Mit Beschluss vom 01.10.2014 wurde über die während der vorgezogenen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Abwägungsrelevante Hinweise wurden zu folgenden Themen abgegeben, der Umgang mit diesen Hinweisen ist nachfolgend erläutert:

Immissionsschutz/Art der baulichen Nutzung

- Hinweise zur Aufhebung der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg und Anregungen zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen
  Mit Bekanntmachung vom 02. April 2014 wurde die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg aufgehoben. Damit bestand die Notwendigkeit zur Überarbeitung des Konzeptes zur Gliederung des Gewerbegebietes.
  Die Gliederung des Plangebietes erfolgt nunmehr auf eine andere Art und Weise. Damit diese Gliederung rechtssicher ist, hat die Stadt Eisenhüttenstadt ein Immissionsgutachten zu Geräuschen, und ein Immissionsgutachten zu Gerüchen und Stäuben in Auftrag gegeben.
  Die Ergebnisse sind die Grundlage der Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften. [4]

- Anregungen zur Berücksichtigung der bestandsgeschützten Gewerbebetriebe
  Im Rahmen einer Bestandserfassung wurden die vorhandenen Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit und der von der Nutzung ausgehenden Beeinträchtigungen bewertet.
  Alle das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sind weiterhin uneingeschränkt zulässig.
  Für die wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen wurde ein Konzept zur Gliederung des Gewerbegebietes erarbeitet, welches entsprechend dem Standort Einschränkungen (Minderungsmaßnahmen, Verschiebungen des Anlagestandortes bei mobilen Anlageteilen usw.) vorsieht.
  Die vorhandene Recyclinganlage in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1 genießt Bestandsschutz und ist aber auf Grund ihrer Atypik auch zukünftig planungsrechtlich allgemein oder ausnahmsweise zulässig.
  Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung schutzbedürftigen Wohnnutzungen unterbunden, was zur Bestandssicherung der gewerblichen Nutzungen beiträgt.

[4] Es erfolgt nunmehr eine Grobgliederung durch Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und durch die Festlegung von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie eine Feingliederung nach Geräuschemissionskontingenten.

- Anregungen zur Berücksichtigung der Recyclinganlage und zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten am Standort

  Die Firma BSV betreibt auf einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Plattenwerkes eine Bauschuttrecyclinganlage. Des Weiteren betreibt die BSV eine Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Schlacken und eine Anlage zur Behandlung von Holz. [5]
  Die Behandlungsanlagen schließen auch die zeitweilige Lagerung von Stoffen (In- und Outputmaterial) ein.

  Gegenüber der im Jahre 2008 zugelassenen Anlage wurde/wurden
  - im Jahre 2010 die Lagerkapazität (In- und Output) der Anlage erhöht,
  - im Jahre 2011 die Palette der Inputmaterialien erweitert und neue Maschinen zugelassen und
  - im Jahre 2014 die Anlagenflächen verdoppelt.

  Damit sind dem Unternehmen bereits weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt worden.

  Das Unternehmen plant eine weitere Verdopplung der bereits verdoppelten Anlagenfläche. Die dafür notwendigen Anzeigen nach § 15 BImSchG erhielten vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (nunmehr Landesamt für Umwelt - LfU) einen positiven Prüfbescheid.
  Zusätzlich soll ein weiterer Recyclingplatz errichtet werden, auf dem weitere Abfälle zeitweilig gelagert und behandelt werden sollen. Die Palette der Einsatzstoffe soll um gefährliche Stoffe erweitert werden. Mit diesem geplanten Vorhaben erhöhen sich der Durchsatz- und die Lagermengen wesentlich. Auch andere im Plangebiet ansässige Unternehmen und Grundstückseigentümer haben ebenfalls Entwicklungsabsichten angezeigt, die unter anderem auf eine Neubegründung von Wohnnutzungen im Plangebiet zielen.
  Diese unterschiedlichen Entwicklungsabsichten bedürfen einer Steuerung durch einen Bebauungsplan.

  Die Stadt Eisenhüttenstadt hat zur Erfassung des derzeitigen Zustandes mehrere Gutachten in Auftrag gegeben. Dazu zählen auch Gutachten zu Geräuschen, Stäuben und Gerüchen. Sie geht davon aus, dass die vorhandene Recyclinganlage im Plangebiet weiterhin zulässig ist. Diese Aussage bezieht sich auf die Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz aus den Jahren 2008 und 2010 sowie auf die erteilten Baugenehmigungen nach der Brandenburgischen Bauordnung. Der B-Planvorentwurf sieht ausnahmsweise weitere Flächenerweiterungen vor. Dies ist aber nur möglich, wenn in anderen Teilbaugebieten zukünftig nur Anlagenteile vorhanden sind, von denen wenig bzw. keine Beeinträchtigungen ausgehen. Hier könnte eine Verlagerung von Anlagenteilen erforderlich werden. [6]

[5] Die Firma BSV betreibt auf einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Plattenwerkes eine Anlage zur Behandlung und zeitweisen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen (Recyclinganlage), welche aus einer Bauschuttrecyclinganlage mit diversen Nebenanlagen (z. B. Bodensiebanlage und Holzshredder) und einer Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Schlacken in der Halle XI/X besteht.

[6] Auch in den nachfolgenden B-Planentwürfen werden weitere Flächenerweiterungen bezogen auf den vorhandenen Recyclingplatz vorgesehen.

Durch die Aufhebung der Abstandsleitlinie wird das erarbeitete Abstandsklassenkonzept nicht mehr angewendet. [7]

Bereits im Jahre 2008 war dem Unternehmer bekannt, dass sich östlich seines Betriebsgeländes ein Mischgebiet befindet. Des Weiteren war ihm bekannt, dass es südlich des Grundstückes eine Wohnstätte für behinderte Erwachsene gibt. Daraus resultierende Einschränkungen und Auflagen waren bereits Gegenstand der 1. Genehmigung nach Landesamt für Umwelt - BImSchG im Jahre 2008.

Maß der baulichen Nutzung

- Anregungen zur Grundflächenzahl (GRZ) im GE-1
  Die GRZ wird auf 0,6 erhöht. Es besteht zusätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit bei Berücksichtigung von Nebenanlagen, Zufahrten usw., sodass in diesem Fall eine GRZ von 0,8 gilt.

Umwelt– und Naturschutz

- Einwendungen zur Notwendigkeit von Bodengutachten zur Abgrenzung der belasteten Böden
  Durch die Stadt erfolgte bereits im Jahre 1994 eine Untersuchung der Flächen im heutigen B-Plangebiet. Der Einwender stellt in der Stellungnahme vom 05.06.2014 fest, dass damals eine Untersuchung mit einer recht hohen Probenahmedichte durchgeführt wurde. Die Ergebnisse sind auf die heutige Situation übertragbar. Lediglich zwei Nachuntersuchungsbereiche wurden vorgeschlagen.
  Die Nachuntersuchung der vorgeschlagenen Bereiche und Erarbeitung eines Altlastengutachtens unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Jahre 1994 ist in Vorbereitung[8]. Nach Vorliegen der Gutachten kann die Abgrenzung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden erfolgen und eingeschätzt werden, welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. [9]

- Einwendungen gegen die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung
  Die Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich der Versickerbarkeit von Niederschlagswasser und die Erarbeitung eines Versickerungskonzeptes sind im Rahmen des B-Planes nicht möglich und nicht erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde werden keine entsprechenden Regelungen und Hinweise im B-Plan aufgenommen.
  Die Verbringung des Niederschlagswassers ist in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu klären.

- Anregungen zur Festsetzung der Baumreihe im GE-1
  Die auf dem Grundstück der Firma SCANBAU GmbH vorhandene Feldgehölzgruppe und der vorhandene Baum werden zum Erhalt festgesetzt, dafür entfällt die Festsetzung zur Baumpflanzung im Teilbaugebiet GE-1.

---

[7] Es wurde eine andere Gliederung des Plangebietes erarbeitet. Nunmehr erfolgt eine Grobgliederung durch Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und durch die Festlegung von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie eine Feingliederung nach Geräuschemissionskontingenten.

[8] Die Nachuntersuchungen wurden im Jahre 2014 durchgeführt.

[9] In Auswertung des Altlastengutachtens wurde von der für Bodenschutz zuständigen Behörde des Landkreises Oder-Spree festgestellt, dass es keiner Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bedarf.

- Anregungen hinsichtlich der Baumreihe allgemein
  Die geplante Baumpflanzung entlang der Berliner Straße befindet sich außerhalb des Straßenraumes der Landesstraße. Sie befindet sich in der Vorzone der Baugrundstücke. Für die Durchführung der Maßnahme sind Abstimmungen mit dem jeweiligen Flächeneigentümer erforderlich. Eventuell besteht die Notwendigkeit der Sicherung des Pflanzstreifens in einem Bodenordnungsverfahren. [10]

- Anregungen Festsetzung einer Niederschlagswasserversickerung
  Wenn die Fassung, Sammlung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Verantwortung eines jeden Grundstückseigentümers übertragen werden soll, bedarf es des Erlasses einer entsprechenden Satzung nach Wasserrecht. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung ist der Nachweis, dass der Boden im Plangebiet für eine Versickerung geeignet ist. Dieser Nachweis setzt entsprechende Bodenuntersuchungen voraus, die nicht im Rahmen des B-Planverfahrens geleistet werden können. Deshalb wird keine Regelung zur Niederschlagswasserversickerung im B-Plan aufgenommen.

Straßenseitige Erschließung

- Anregungen zur Notwendigkeit des Straßenausbaus der Wilhelmstraße
  Auf den erforderlichen Ausbau der Wilhelmstraße wurde in der Begründung hingewiesen.

- Anregung zum Verzicht auf weitere Grundstückszufahrten entlang der Berliner Straße
  Der Plan schließt weitere Zufahrten entlang der L 372 nicht aus. Sie sind mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.
  Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss sollen im Plangebiet keine öffentlichen Straßen neu errichtet werden.

- Anregung zur Verlagerung der Grundstückszufahrt zum Recyclingplatz in Richtung Norden
  Die Stadtverwaltung hatte den Auftrag, die Machbarkeit einer Verlagerung der Zufahrt in Richtung Norden zu prüfen.
  Die Anregung zur Verlagerung der Zufahrt wird in der Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligungen erneut behandelt.

7.2 Auswertung der Anregungen der förmlichen Beteiligungen

Die während der förmlichen Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 2 und nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

- Anregung zur Berücksichtigung der bestandsgeschützten Gewerbebetriebe einschließlich der Klarstellung der Eigenschaften des Recyclingbetriebes
  Der Bebauungsplanentwurf (Stand 1. Behördenbeteiligung, September 2014), die Begründung und die vorläufigen Fassungen des Gutachtens zu den Geräuschen wurden in der Art und Weise überarbeitet, dass die genehmigte Recyclinganlage durch den Bebauungsplan planerisch gesichert wird.

[10] Auch in den Teilbaugebieten GE-4/1 und GE-4/2 entfällt im weiteren Verfahren die Baumpflanzung in der Vorzone. Auch in diesen Teilbaugebieten wurden die vorhandenen Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt.

Die Prognose der BImSchG-Genehmigung für die Recyclinganlage, bezogen auf die Staubimmissionen, konnte nicht exakt im beauftragten Gutachten zum Staub abgebildet werden. Einerseits hat sich die rechnerische Abbildung dieser Staubprognose im Rahmen des Bebauungsplanes sich als schwierig erwiesen, andererseits gibt es für die Staubemissionen derzeit keine gesamtstädtische Untersuchung zur Ermittlung der Vorbelastung.
Das von der Stadt beauftragte Konzept zur Kontingentierung der Staubemissionen spiegelt zwar die Eigenschaften der genehmigten Recyclinganlage in Bezug auf den Gesamtstaub wider, bei der Unterteilung in Fein- und Grobstaub wurde von der Prognose aus dem Jahre 2008 auf Grund der Ergebnisse neuerer Untersuchungen abgewichen. Damit es im Plangebiet nicht zu einer Einschränkung der vorhandenen Recyclinganlage kommt, werden keine Staubemissionskontingente festgesetzt.

- Anregungen zur vorläufigen Fassung der Immissionsgutachten
  Die Gutachten wurden überarbeitet. Die nunmehr vorliegenden Gutachten vom 09.02.2015 sind gemäß der Beurteilung der für Immissionsschutz zuständigen Behörde nachvollziehbar und plausibel.
  Unabhängig davon sieht der im B-Planentwurf (Stand: erneute öffentliche Auslegung, Februar 2016) keine Regelungen zur Geruchs- und Staubkontingentierung vor, weil Festsetzungen zu Staubemissionskontingenten vor Ort nicht überprüfbar sind und eine Festsetzung von Geruchsemissionskontingenten nicht erforderlich ist, da Anlagen mit erheblichen Gerüchen nicht vorhanden sind und auch zukünftig nicht zulässig sind.

- Anregung zur möglichen Unzulässigkeit der Festsetzung eines Ausschlusses von Vorhaben, die einer Umweltprüfung unterliegen
  Auf den pauschalen Ausschluss von UVP-pflichtigen Anlagen wird verzichtet.

- Hinweis auf die Unzulässigkeit der direkten (unmittelbaren) Anwendung der Abstandsliste 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen
  Die Abstandsliste 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen wird nicht mehr angewendet.
  Es erfolgt nunmehr eine Grobgliederung durch Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und durch die Festlegung von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie eine Feingliederung nach Geräuschemissionskontingenten.

- Anregungen zur Abgrenzung der Teilbaugebiete des Gewerbegebietes
  Die räumliche Abgrenzung der Teilbaugebiete des Gewerbegebietes wurde geändert und berücksichtigt nunmehr die Grenzen des Geländes der Recyclinganlage.
  Die Recyclinganlage befindet sich in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1.

- Anregung zur Festsetzung des im Geräuschgutachten für das Teilbaugebiet GE-3/2 ermittelte Emissionskontingent
  Das Emissionskontingent im GE-3/2 wird nicht mehr in ein allgemein zulässiges Kontingent und ein ausnahmsweise zulässiges Kontingent (Zusatzkontingent) unterteilt.

- Anregungen zur Art der Berücksichtigung von Kleingärten bei der Geräuschkontingentierung
  Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1, Teil 1 für die Kleingartenanlagen werden nur um 2 dB(A) erhöht.

Es wird ein Immissionsrichtwert für die Kleingärten am Tage von 57 dB(A) festgelegt. Laut Kommentierung zur TA Lärm wird der Schutzbedürftigkeit von Dauerkleingärten i. d. R. mit einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) (Nr. 6.1 Buchst. d) bis 60 dB(A) (Nr. 6.1 Buchst. c) entsprochen.“[(11)]

- Anregung zur Erhöhung des Emissionskontingentes für das Teilbaugebiet GE-4/1, da auch hier „geräuschintensive Anlagenteile“ betrieben werden und ein Schutzwall vorhanden ist

  Das Emissionskontingent für die Fläche GE-4/1 umfasst die Standardeingangswerte für Gewerbegebiete erhöht um 3 dB(A)/m². Eine weitere Erhöhung des Kontingentes vom Teilbaugebiet GE-4/1 kann, wenn überhaupt, nur durch die Absenkung anderer Kontingente kompensiert werden, wenn der Immissionswert für die Kleingärten nicht weiter erhöht werden soll (siehe auch Punkt 7.3)

  Die geräuschmindernde Wirkung des Erdwalles kann nur im Rahmen der Anlagengenehmigung bei der Ermittlung des Beurteilungspegels berücksichtigt werden. Wenn der ermittelte Beurteilungspegel den kontingentierten Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, sind die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

- Anregung zur Prüfung, ob die Emissionskontingente für die Immissionsorte Hasenheide/ Heuweg und Jüdischer Friedhof der Anlagengenehmigung des Recyclingplatzes nicht entgegenstehen

  Ein Vergleich der Beurteilungspegel wird nicht vorgenommen. Zur Abschätzung der Immissionen reichen die vorhandenen Untersuchungen aus. Für weitergehender Untersuchungen wäre ein detailliertes Immissionsgutachten für die Anlage(n) der BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. notwendig. Diese Untersuchungen sind aus Sicht der Stadt Eisenhüttenstadt nicht erforderlich.

  Die Beurteilungspegel werden bezogen auf die Kleingartenanlage im Randbereich zur Berliner Straße über den Orientierungswerten der DIN 18005-1 von 55 dB(A) liegen, da die Entfernung zwischen dem Immissionsort Berliner Straße 19/19a mit einem Beurteilungspegel von 58 dB(A) (wie bei der Anlagenzulassung prognostiziert) zur angrenzenden Kleingartenanlage Heuweg nicht so groß ist (lediglich 80 m), dass der Beurteilungspegel um 3 dB(A) gemindert wird.

  Beim Standort Jüdischer Friedhof handelt es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort, d. h. es gibt im Umgebungsbereich Immissionsorte mit einem höheren Schutzanspruch, die bereits bei der Anlagengenehmigung Berücksichtigung fanden.

- Hinweis, dass der Ausschluss der zeitweiligen Lagerung von Autowracks im GE-4/1 der vorliegenden Genehmigung widerspricht

  Die Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen zur Lagerung von Autowracks im Teilbaugebiet GE-4/1 entfällt, da keine Gliederung nach der Abstandsliste vorgenommen wird.

(11) Feldhaus, Gerhard und Tegeder, Klaus: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) - Kommentar -, c.f.müller, 2014 Nr. 6.6 Rn. 53; vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.Oktober 2009 (Az. 7 D 106/08.NE)

- Anregung zur Berücksichtigung der geplanten Änderungen und Erweiterungen
  Die geplanten Änderungen und Erweiterungen der Recyclinganlage werden im B-Plan nur teilweise berücksichtigt, da damit teilweise städtebaulich nicht gewollte Flächennutzungen verbunden sind und sich andererseits die Konfliktsituation weiter verschärfen könnte.

- Hinweis, dass die beim LUGV im Teilbaugebiet GE-4/2 angezeigte Änderung zur Zwischenlagerung nicht gefährlicher Abfälle nach dem B-Plan nicht zulässig ist
  Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Lagerplätzen, zum Baufeld und zur Bauweise im Teilbaugebiet GE-4/2 werden nicht geändert. Somit sind weiterhin in diesem Teilbaugebiet Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig. Die angezeigte Änderung des Zwischenlagers widerspricht auch weiterhin den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Hinweis, dass Entwicklungsabsichten des Anlagenbetreibers durch den B-Plan nur teilweise entsprochen wird und in der Begründung dazu keine Aussagen enthalten sind.
  Die Begründung wird um einen Punkt „Auswirkungen der Planung auf die durch die Flächeneigentümer geplanten Nutzungen“ ergänzt. Damit werden die Auswirkungen der Planung transparenter gemacht.

Natur- und Artenschutz

- Zur Konkretisierung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen A_{CEF}
  Die Maßnahmenbeschreibungen der vorgezogenen Maßnahmen $A_{CEF}1$ (Ersatzbrutplatz für Vögel) und $A_{CEF}2$ (Ersatzhabitat für die Zauneidechse) wurden konkretisiert und die Fläche der Ersatzhabitate - Grünfläche nördlich des Teilbaugebietes GE-3/1 – als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahme V 4 (ehemals $A_{CEF}3$ - gelenkte Sukzession auf den festgesetzten Flächen für Wald) wurde neu in den Plan aufgenommen.

- Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbote bezogen auf die Zauneidechsen und zur Notwendigkeit eines Artenschutzkonzeptes für Zauneidechsen
  Im Bereich nördlich des Mobilfunkmastes und südlich des Gewerbegrundstückes Berliner Straße 26 (Teilbaugebiet GE-1) wird kein Baugebiet festgesetzt. Damit entfällt die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bezogen auf diese Teilfläche. Die Maßnahme V 5 dient der Sicherung des Schwerpunktgebietes der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1.
  Bezogen auf die Bauflächen und die Aufforstungsfläche wird im Bebauungsplan auf das mögliche Vorhandensein von Zauneidechsen und die Notwendigkeit der Beantragung von Ausnahmegenehmigungen bei der Inanspruchnahme hingewiesen. Für das Absammeln und die Vergrämung der Zauneidechsen sind artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen mit Artenschutzkonzept erforderlich. Auf Grundlage der CEF-Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegenüber.

- Anregung zur Festsetzung der Maßnahme $A_{CEF}4$ (neu $A_{CEF}3$: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter
  Die Maßnahme $A_{CEF}4$ (neu $A_{CEF}3$) kann nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug hat und zudem es nicht hinreichend gesichert ist, dass im Bereich des Gewerbegebietes gebäudebrütende Arten vorhanden

sind. Auf die Maßnahme $A_{CEF}4$ (neu $A_{CEF}3$) wird im Teil B des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Überprüfung hinsichtlich der gebäudebrütenden Arten muss im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen. Dort ist auch über die Notwendigkeit des Anbringens von Nisthilfen zu entscheiden.
Bezüglich der gebäudebrütenden Arten auf dem ehemaligen Plattenwerksgelände wurde durch den Eigentümer eine separate Untersuchung beauftragt. Der Eigentümer hat der Stadt schriftlich mitgeteilt, dass entsprechende Arten nicht festgestellt wurden.
Die Aufnahme der Regelung als Hinweis erfolgte somit rein vorsorglich.

- Zum Umgang mit Brutplätzen innerhalb des Gewerbegebietes
  Der Brutplatz (wahrscheinliches Brüten) der Vogelart Steinschmätzer befand sich im Jahre 2014 im Bereich der Haufwerke des In- bzw. Outputmaterials. Der Brutplatz kann für die Zukunft nicht gesichert werden, ein geeigneter Ausweichstandort könnte auf der mit $A_{CEF}1$/$A_{CEF}2$ bezeichneten Fläche artgerecht hergerichtet werden.
  Der Brutplatz der Rauchschwalbe befindet sich nicht innerhalb des Gewerbegebietes, sondern im Bereich einer geplanten Grünfläche. Eine Regelung zur Sicherung des Brutplatzes der Rauchschwalbe wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Anregungen zur Festsetzung und zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen
  Über die tatsächliche Erforderlichkeit artenschutzrechtlicher Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG und damit über die tatsächliche Erforderlichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren entschieden. Es wurde eingeschätzt, dass auf den gewerblich genutzten Flächen keine ausreichend großen Flächen vorhanden sind, um alle die im Zusammenhang mit weiteren Baumaßnahmen eventuell notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen, die bei der weiteren baulichen Nutzung eventuell erforderlich sind, können auf den Flächen, die räumlich an die gewerblichen Flächen angrenzen, durchgeführt werden. Zur Sicherung der Maßnahmen $A_{CEF}1$ und $A_{CEF}2$ wird eine Festsetzung zur Zuordnung der Maßnahmen zu den Baugebieten in den Bebauungsplan aufgenommen.
  Auf die Festsetzung der Baumpflanzung entlang der Berliner Straße wird im weiteren Verfahren verzichtet. Damit entfällt auch die Notwendigkeit der Zuordnung.

- Anregungen zur Festsetzung der aktuellen Baumschutzsatzung im Bebauungsplan
  Der Hinweis auf die Baumschutzsatzung entfällt. Es ist immer die Baumschutzsatzung anzuwenden, die bei der Beantragung von Baumfällungen aktuell gilt.

- Einwendungen gegen die Kennzeichnung von Flächen mit erheblicher Bodenbelastung
  Im B-Plan wird keine Fläche mit erheblicher Bodenbelastung gekennzeichnet. Als Hinweis wird angefügt, dass bei Erd- und Tiefbauarbeiten zu beachten ist, dass eventuell in tieferen Bodenhorizonten Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Sonstiges

- Einwendungen hinsichtlich der Notwendigkeit der Überprüfung der Löschwasserversorgung
  In der Planbegründung wird auf die Notwendigkeit der Überprüfung der Löschwasserver-

sorgung und auf die Notwendigkeit der Einrichtung einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle, bezogen auf das Teilbaugebiet GE-1, hingewiesen.

- Hinweise zur Refinanzierbarkeit der Straßenbaumaßnahmen
  In der Planbegründung wird auf die Nichtrefinanzierbarkeit der Straßenbaumaßnahme in der Wilhelmstraße hingewiesen.

- Einwendungen gegen eine geplante neue Anbindung im Bereich nördlich des Mobilfunkmastes
  Die Zufahrt zum Recyclingplatz wird nicht in Richtung Norden verschoben.

- Anregung zur Änderung der Flächenfestsetzung im Bereich einer Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten
  Die Festsetzung Wald im Bereich der Fläche, die zusätzlich als mit Wege- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt ist, wird nicht geändert.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurden von 3 Stellen Stellungnahmen abgegeben, zusätzlich wurde eine Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erneut behandelt.
Abwägungsrelevante Hinweise wurden zu folgenden Themen abgegeben, der Umgang mit diesen Hinweisen ist nachfolgend erläutert:

Allgemeine Planungskonzeption

- Einwendungen zur Festsetzung des Plangebietes, hauptsächlich in den Teilbaugebieten GE-3/1 bis GE-6 als Industriegebiet
  Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Gebietscharakters nicht geändert. Es wird weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt.
  Der Gliederung des Gewerbegebietes in Teilbaugebieten und den Festsetzungen des gegliederten Gewerbegebietes bezogen auf die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Grundstückes des Einwenders wurden geändert. Auf die Gliederung nach Abstandsliste 2007 wird verzichtet, vielmehr folgt nunmehr eine Grobgliederung des Gewerbegebietes durch Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen und durch die Festlegung von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie eine Feingliederung nach Geräuschemissionskontingenten.

  So sind in den Teilbaugebieten GE-5, GE-4/1 und GE-4/2 nur sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauGB zulässig. In den Teilbaugebieten GE-4/2 und GE-5 sind Lagerplätze und im Teilbaugebiet GE-4/1 sind Lagerplätze für Abfälle nur ausnahmsweise zulässig.
  Die vorhandenen Anlagen in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1 genießen Bestandsschutz und sind auf Grund ihrer Atypik auch zukünftig planungsrechtlich zulässig.
  In den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-6 sind im Wesentlichen alle im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Im Teilbaugebiet GE-6 sind des Weiteren zusätzlich Lagerplätze für Abfälle und Anlagen zur Behandlung von Abfällen ausnahmsweise zulässig.

- Anregungen zur Einstellung des Planungsverfahrens wegen Nichterforderlichkeit und Hinweise auf mögliche Entschädigungszahlungen, wenn Planung weitergeführt wird
  Der Bebauungsplan ist erforderlich, da die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses angenommene Konfliktsituation sich im bisherigen Planungsverfahren bestätigt hat. Es gibt weiterhin konträre Nutzungsinteressen im Plangebiet und im Umgebungsbereich, die durch den B-Plan städtebaulich geordnet werden sollen. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ nicht eingestellt.
  Der Hinweis auf mögliche Planungsschäden wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird im Punkt Auswirkungen der Planung ein Unterpunkt ‚Entschädigungen‘ aufgenommen.

Immissionsschutz

- Anregungen zur Aufnahme von Regelungen in den B-Plan, die die in der Anlagengenehmigung enthaltenen Regelungen zu Geräuschen sowie zu Staub als Maximalwerte für den B-Plan verbindlich festschreiben
  Eine Festsetzung, dass die genehmigten Werte der Anlagengenehmigung des Recyclingplatzes die Maximalwerte der Geräusch- und Staubimmissionen, die vom Plangebiet ausgehen dürfen, sind, ist rechtlich nicht möglich, da sich die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes befinden. Im B-Plan werden stattdessen eine Grobgliederung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und eine Feingliederung mittels Geräuschkontingentierung vorgenommen.

- Einwendungen zur Gliederung des Gewerbegebietes und zur Festsetzung von Emissionskontingenten
  Das Planungskonzept zur Gliederung des Gewerbegebietes wird nicht nochmals geändert wird. Es bleibt bei der Grobgliederung durch Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und durch die Festlegung von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie bei der Feingliederung nach Geräuschemissionskontingenten.
  Auf die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten wird auch weiterhin nicht generell verzichtet.
  Die Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird nicht geändert.

Sonstiges

Baufeldabgrenzung:

- Anregung zum Verzicht auf die Festsetzung der Vorzone entlang der Berliner Straße
  Die Vorzone entlang der Berliner Straße entfällt nicht, die Bemaßung der Baugrenze entlang der Berliner Straße wurde aber korrigiert. Des Weiteren wird festgesetzt, dass diese Baugrenze ausnahmsweise mit baulichen Anlagen oder mit Teilen von baulichen Anlagen, die eine Höhe von 3 m nicht überschreiten, um 3 m überschritten werden kann.
  Die bereits in der Vorzone errichteten begrünten Erdwälle im Teilbaugebiet GE-4/1 genießen Bestandsschutz. Sie basieren auf Nebenbestimmungen der Anlagengenehmigung zum Recyclingplatz und sind somit bis zur Nutzungsaufgabe des Recyclingplatzes zu erhalten.

Die Einrichtung der Vorzone führt nicht zu einer Nutzungsbeschränkung der betroffenen Teilbaugebiete. Auf Grund der Vorzone und des damit verbundenen größeren Abstandes zur Wohnbebauung konnten die Emissionskontingente je m² überbaubarer Grundstücksfläche erhöht werden. Gleichzeitig ist die überbaubare Grundstücksfläche intensiver baulich nutzbar.
Durch den straßenbegleitenden unbebauten Bereich soll der Übergang vom Mischgebiet zum Gewerbegebiet gestaltet werden. Gleichzeitig soll im Zusammenhang mit den Regelungen zur Bauweise und zur der Baukörperlänge einer bedrängenden Wirkung von Baukörpern direkt an der östlichen Grundstücksgrenze entgegengewirkt werden.

Baumreihe und deren Zuordnung

- Anregung zum Verzicht auf die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Berliner Straße und Einwendung gegen die Zuordnung dieser Maßnahme zu den Teilbaugebieten GE-4/1 und GE-4/2
  Die Festsetzungen zur Baumpflanzung entfallen.

Verlegung der Zufahrt zum Recyclingplatz

Die Prüfung der Verlegung der Grundstückszufahrt zum Recyclingplatz in Richtung Norden (Stellungnahme eines Bürgers im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) kommt zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt nicht in Richtung Norden verlegt wird.

7.3 Auswertung der Anregungen der erneuten förmlichen Beteiligungen

Die während der förmlichen Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 2 und nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

- Anregung zur vollständigen Berücksichtigung der bestandsgeschützten Gewerbebetriebe
  Der Betrieb der genehmigten Recyclinganlage wird durch die festgesetzten Lärmkontingente bezogen auf die gesamte Anlagenfläche nicht eingeschränkt.
  Die Festsetzungen zur Gliederung des Anlagengeländes des vorhandenen Recyclingplatzes werden nicht geändert.

- Anregung zur Erhöhung des Emissionskontingentes für das Teilbaugebiet GE-4/1
  Zur Prüfung der Auswirkungen einer Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels für das Teilbaugebiet GE-4/1 um weitere 5 dB(A), hat die Stadt Eisenhüttenstadt ein Gutachten beauftragt, welches als Anlage der Abwägung beigefügt ist.
  In Ergebnis dieses Gutachtens konnte festgestellt werden, dass bei einer Erhöhung des Immissionsanteils um 5 dB(A) der Immissionsrichtwert am Immissionsort Berliner Straße 19/19a überschritten wird. Die erhöhten Werte liegen zudem über denen der Anlagengenehmigung der Recyclinganlage. Zum anderen widerspricht diese Erhöhung der planerischen Konzeption der Stadt, die beinhaltet, dass die wesentlich störenden Anlagen oder Anlagenteile in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-6 sowie im GE-1 und GE-2 konzentriert werden sollen. Dabei sollten die geräuschintensiveren Anlagen des nach BImSchG-genehmigten Recyclingplatzes auf die Fläche des GE-3/2 konzentriert werden.
  In den Teilbaugebieten des Gewerbegebietes können an jeder Stelle Anlagen betrieben werden, deren Schallleistung (Geräuschemissionen) über den auf Basis der B-Planfestsetzungen errechneten Schallleistung (Geräuschemissionskontingent) liegen,

wenn durch Lärmminderungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass die in der Geräuschkontingentierung errechneten Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Die Emissionskontingente (flächenbezogenen Schallleistungspegel) für das Teilbaugebiet GE-4/1 werden nicht erhöht.

- Hinweis, dass Entwicklungsabsichten des Anlagenbetreibers durch den B-Plan die Entwicklungs- und Planungsmöglichkeiten des Anlagenbetreibers erheblich eingeschränkt werden
  Die Gliederung des Gewerbegebietes mittels einer Grobgliederung durch Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und durch die Festlegung von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie eine Feingliederung nach Geräuschemissionskontingenten wird nicht geändert. Dies hat zur Folge, dass nicht alle Entwicklungsabsichten des BSV realisiert werden können.

Naturschutz

- Anregung zur Beibehaltung der Festsetzung einer Baumreihe entlang der Berliner Straße in den Teilbaugebieten GE-4/1 und GE-4/2
  Entlang der Berliner Straße wird keine Baumreihe festgesetzt.

- Anregung zur Festsetzung der Gestaltung der nicht bebauten Flächen, zum Umgang mit temporären Wasserflächen und zur Festsetzungen von weiteren Pflege- und Entwicklungsflächen
  Es werden keine Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen und zum Umgang mit temporären Wasserflächen in den Plan aufgenommen sowie keine weiteren Pflege- und Entwicklungsflächen festgesetzt.

- Anregung zur Minimierung der Beleuchtung
  Es werden keine Festsetzungen zur Minimierung der Beleuchtung im Bebauungsplan aufgenommen.

Erschließung

- Anregung, dass die innere Erschließung in den Teilbaugebieten, die nicht an die öffentliche Straße anliegen, geklärt wird
  Es werden keine Privatstraßen zur Erschließung der Teilbaugebiet GE-3/1 bis GE-6 vorgesehen. Gemäß Planungskonzept soll die straßenseitige Erschließung der rückwärtigen Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2, GE-5 bis GE-6 mittels Geh- und Fahrrechten erfolgen. Es handelt sich um ein Baugrundstück, auf dem ausreichend Betriebsstraßen vorhanden sind. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen Gebäude ist somit gesichert.

- Hinweis auf Abstufungen Bundesstraße 112 durch die Inbetriebnahme der Ortsumgehung Brieskow-Finkenheerd/Wiesenau
  In der Begründung wird auf die Abstufung der B 112 zur Landestraße L 371 hingewiesen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Anregung zur Festsetzung von Gebäudehöhen über 6,00 nur auf sehr kleine Bereiche
  Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden nicht geändert**.**

- Anregung zum Ausschluss von spiegelnden Fassaden
  Es werden keine Festsetzungen zur Gebäudegestaltung im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Abwägungsrelevante Hinweise wurden zu folgenden Themen abgegeben, der Umgang mit diesen Hinweisen ist nachfolgend erläutert:

Allgemeine Planungskonzeption

- Einwendungen zur Festsetzung des Plangebietes, hauptsächlich in den Teilbaugebieten GE-3/1 bis GE-6 als Industriegebiet
  Der Planentwurf wird hinsichtlich der planerischen Gesamtkonzeption nicht geändert.
  Das Bebauungsplangebiet wird weiterhin im Bereich des Grundstückes des Einwenders als Gewerbegebiet festgesetzt.

- Anregungen zur Einstellung des Planungsverfahrens wegen Nichterforderlichkeit und Hinweise auf mögliche Entschädigungszahlungen, wenn Planung weitergeführt wird
  Der Bebauungsplan ist erforderlich, da die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses angenommene Konfliktsituation sich im bisherigen Planungsverfahren bestätigt hat. Es gibt weiterhin konträre Nutzungsinteressen im Plangebiet und im Umgebungsbereich, die durch den B-Plan städtebaulich geordnet werden sollen. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ nicht eingestellt.
  Der Hinweis auf mögliche Planungsschäden wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird im Punkt Auswirkungen der Planung ein Unterpunkt ‚Entschädigungen‘ aufgenommen.

Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

- Einwendungen zur Gliederung des Gewerbegebietes
  Das Planungskonzept zur Gliederung des Gewerbegebietes wird nicht geändert. Es bleibt bei der Grobgliederung durch Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und durch die Festlegung von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie bei der Feingliederung nach Geräuschemissionskontingenten.
  Die Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird nicht geändert.

Sonstiges

Baufeldabgrenzung:

- Anregung zur Änderung der Baufeldabgrenzung und zur Bauweise im Teilbaugebiet GE-4/2
  Die Festsetzungen zur Bauweise und zum Baufeld im Bereich des GE-4/2 werden nicht geändert.

Betriebswohnungen

- Anregung, dass Betriebswohnungen auch in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1 und GE-6 ausnahmsweise zulässig sind
  Die Festsetzungen zu den Betriebswohnungen werden ebenfalls nicht geändert.

A_{CEF}-Maßnahmen und deren Zuordnung

- Anregung zum Verzicht auf A_{CEF}-Maßnahmen und Einwendung gegen die Zuordnung dieser Maßnahme zu den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2 und GE-6
  Die A_{CEF}-Maßnahmen sind erforderlich. Auf Grundlage der CEF-Maßnahmen als Festsetzung im Bebauungsplan stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegenüber.
  Die Festsetzungen zur Zuordnung der A_{CEF}-Maßnahmen werden nicht geändert. Die A_{CEF}-Maßnahmen sind vor der jeweiligen Baumaßnahme vom Bauherrn bei Bedarf durchzuführen. Nur wenn die Stadt Eisenhüttenstadt die Maßnahmen an Stelle des Bauherrn durchführt, ist eine Kostenübernahme durch den Bauherrn erforderlich.

8 Wesentliche Auswirkungen und Monitoring

Durch den künftigen Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung im Plangebiet gesteuert und eine mögliche Fehlentwicklung des Gebietes verhindert werden.

Durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ besteht die Möglichkeit, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Des Weiteren kann eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.
Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Eisenhüttenstadt Gebrauch gemacht. Nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2013 ist die Satzung der Stadt Eisenhüttenstadt über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ am 26.09.2013 in Kraft getreten. Da die Gründe für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin vorliegen und absehbar war, dass bis zum Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2015 die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr bis zum Ablauf des 25.09.2016 verlängert. Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am 12. August 2016 trat die Veränderungssperre außer Kraft.

Die Veränderungssperre ist erforderlich, weil im räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ ein Antrag auf die Errichtung einer „Anlage zur Lagerung und Bearbeitung von gefährlichen und nichtgefährlichen Abfällen“ (Recyclinganlage II) gestellt wurde. Diese Anlage ist nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtig. Von dieser Anlagenart können wesentlich störende Umweltbeeinträchtigungen ausgehen, so dass sie in der Regel nur in Industriegebieten zulässig sind.

8.1 Wesentliche Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen

Durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oder-Spree wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet nur Wohnnutzungen genehmigt wurden, die in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung stehen. Sollte im Plangebiet eine Wohnnutzung ausgeübt werden, die nicht in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung steht, muss sie aufgegeben werden. Eine Wohnnutzung ohne ein dazugehöriges Gewerbe könnte durch die Störempfindlichkeit dieser Nutzung zu Einschränkungen der festgesetzten gewerblichen Nutzungen in den Teilbaugebieten führen.

Die vorhandene Recyclinganlage genießt Bestandsschutz, d. h. die Bestimmungen der Genehmigungen bestehen fort.
Die im Zusammenhang mit diesen Genehmigungen zulässigerweise errichteten und genutzten Gebäude sowie die sonstigen Anlagen können im genehmigten Umfang weiter genutzt oder betrieben werden. Bei flächenmäßigen Erweiterungen der Recyclinganlagen oder bei Änderungen von baulichen Anlagen auf dem Recyclingplatz finden die Regelungen des Bebauungsplanes Anwendung. Auf Grund der Atypik der Recyclinganlage ist sie auch zukünftig

planungsrechtlich allgemein oder ausnahmsweise in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2 und GE-4/1 zulässig.

Die Beschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Recyclinganlage ist angemessen, da ansonsten genau die Effekte eintreten können, die zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnbebauung, Kleingärtenanlage, Behindertenwohnheim vermieden werden sollen. Es besteht die Gefahr, dass es zur Entwicklung einer Nutzung kommt, die nur im Industriegebiet zulässig ist und somit die städtebauliche Ziele für das Plangebiet und das GI- und GE-Flächenkonzept in der Stadt Eisenhüttenstadt beeinträchtigt oder gefährdet.

Die Anlage zur Herstellung von Betonblöcken im Teilbaugebiet GE-6 und die sonstigen genehmigten Gewerbebetriebe in den Teilbaugebieten GE-2 und GE-1 bleiben über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich ebenfalls zulässig.

8.2 Wesentliche Auswirkungen auf Verkehr, Ver- und Entsorgung, Löschwasser

Der Zustand der Wilhelmstraße erfordert deren bauliche Herstellung als Gewerbestraße gemäß RASt-06. Am Ende dieser Gewerbestraße soll sich ein Wendehammer anschließen, welcher der RASt-06 - Wendeanlagen entsprechen muss.
In einer Kostenschätzung für den entsprechenden Ausbau wird von ca. 100.000 € ausgegangen. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass diese Kosten nicht über Erschließungs- oder Ausbaubeiträge refinanziert werden können. Die Errichtung des Wendehammers in der Wilhelmstraße im gewidmeten Straßenabschnitt kann somit erst erfolgen, wenn das Ausbauprogramm beschlossen und die finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Teilbaugebiet GE-1 zu prüfen. Eventuell muss die Löschwasserversorgung durch die Errichtung eines weiteren Löschwasserhydranten ertüchtigt werden.
Der geplante Standort des Löschwasserbrunnens im GE-3/2 wurde mehrfach geändert. Der Löschwasserbrunnen befindet sich nunmehr an der nördlichen Grenze des Plangebietes im Teilbaugebiet GE-3/2. Zur Sicherung der Zuwegung zum Löschwasserbrunnen wurde von der nördlichen Zufahrt im Teilbaugebiet GE-4/1 eine Fläche zur Begründung eines Wegerechtes zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt (Feuerwehr) vorgesehen.

8.3 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Es sind somit keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich.
Der Erhalt der Bäume und der Feldgehölze entlang der Berliner Straße wird einen Beitrag zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes leisten.

Gemäß Artenschutzbeitrag sind Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs- und A_{CFE}-Maßnahmen) erforderlich. Bei dem Bebauungsplan

handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Daher sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens, vor der baulichen Inanspruchnahme, der artenschutzrechtliche Aspekt erneut zu prüfen. Entsprechend den Vorgaben/Voruntersuchungen lt. B-Plan ist ein Artenschutzkonzept speziell für die jeweilige Art zu erarbeiten, in dem konkrete Maßnahmen, z. B. Absammeln der Zauneidechsen, festgelegt werden. Die Entscheidung über eine artenschutzrechtliche Ausnahme erfolgt in dem jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Durch die Festsetzung der Fläche nördlich des Mobilfunkmastes südlich des GE-1 als Grünfläche - Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche - wird sichergestellt, dass keine neuen Flächen als Bauflächen entwickelt werden, da diese Flächen eine besondere Bedeutung für den Artenschutz haben.

Die Umsetzung der gemäß Artenschutzbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs- und A_{CFE}-Maßnahmen) wird durch die Stadt Eisenhüttenstadt überwacht. Dazu ist eine jährliche Begehung der Maßnahmenflächen durch eine qualifizierte Person durchzuführen.

Die Einhaltung der auf Basis der Immissionsgutachten festgesetzten Maßnahmen und Regelungen werden durch die Genehmigungs- und Überwachungsbehörden im Rahmen der jeweiligen Anlagengenehmigungen überwacht.

Die Schallemissionskontingentierung im vorliegenden B-Plan erfolgt auf Basis der DIN 45691 Geräuschkontingentierung. Die festgesetzten Kontingente für Lärmemissionen (Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691) können im Rahmen von Anlagengenehmigungen nicht unmittelbar vollzogen werden. Ein Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen beurteilungsrelevanten Immissionsorten nicht den Immissionsanteil überschreitet, der im Rahmen der Kontingentierung für die in Anspruch genommene Fläche festgelegt ist. Wenn der tatsächliche Beurteilungspegel einer Anlage oder eines Betriebes höher als die festgesetzten Immissionsanteile ist, sind die Beeinträchtigungen durch technische Maßnahmen wie Schutzwände, Einhausungen von Anlagen u. a. zu reduzieren, damit die jeweiligen Immissionsanteile eingehalten werden.
Die Überschreitung der Immissionsanteile durch an die Plangebietsgrenze heranrückende emittierende Anlagen ist damit ausgeschlossen.

In Auswertung des Altlastengutachtens wurde von der für Bodenschutz zuständigen Behörde des Landkreises Oder-Spree festgestellt, dass es keiner Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bedarf.

8.4 Notwendige bodenordnerische Maßnahmen

Die Flurstücke in den Teilbaugebieten GE-3/1 bis GE-6 sind im Grundbuch vereinigt worden. Auf Grund der unterschiedlichen Belastungen kann jedoch keine Verschmelzung vorgenommen werden. Hier wäre eine bodenordnerische Maßnahme denkbar, um neue Grundstücks-

grenzen entsprechend der geplanten Nutzung zu bilden und somit auch eine Vielzahl von Rechten neu zu ordnen.
Die Flurstücke in den Teilbaugebieten GE-3/1 bis GE-6 sind zwischenzeitlich verschmolzen worden.

8.5. Auswirkungen auf die von den Flächeneigentümern geplanten Nutzungen

8.5.1 Bereits durch Antrag vorbereitete geplante Nutzungen

- BImSchG-Antrag zur Errichtung einer Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und gefährlichen Abfällen
  Durch die Firma BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. wurde im Jahre 2012 beim Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) eine Genehmigung nach BImSchG zur Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und gefährlichen Abfällen beantragt. Der Antrag wurde in einer überarbeiteten Fassung am 19.12.2013 vorgelegt und zuletzt am 17.03.2014 ergänzt.
  Die als Anlagenbereich gekennzeichnete Fläche hat eine Größe von 27.000 m² auf der sich die ca. 2.800 m² große Halle IX/X befindet. Die Anlagenfläche befindet sich innerhalb der Teilbaugebietsfläche GE-3/1 des Bebauungsplanes. Es ist geplant, in der neuen Anlage gefährliche und nicht gefährliche Schlacken, grobkörnige Rost- und Kesselaschen mit einer Körnung größer als 3 mm sowie mineralische Abfälle mit metallischen Bestandteilen zeitweilig zu lagern und in der bereits vorhandenen Halle IX/X zu behandeln.

  Die Abfallbehandlung und Abfalllagerung von nicht gefährlichen Abfällen ist entsprechend der vorhandenen Genehmigungen zulässig. Da die Abfallbehandlung und Abfalllagerung von nicht gefährlichen Abfällen bereits mit der Genehmigung des vorhandenen Recyclingplatzes zugelassen wurde und beide Anlagen über die gleiche Zufahrt erschlossen werden, ist bei der Prüfung der Zulässigkeit die Agglomeration in Bezug auf die Lagerkapazität, Flächengröße und Durchsatz mit zu betrachten. Durch die neue Anlage kommt es zu einer Lagerkapazitätserhöhung und zu einer wesentlichen Erhöhung des Durchsatzes. Damit wird eine Größenordnung erreicht, die nicht mehr gewerbegebietstypisch ist. Dem BImSchG-Antrag stehen demnach die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen.

  Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB zur Ausnahme von der Veränderungssperre und das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB wurden versagt. Infolgedessen wurde der o. g. BImSchG-Antrag zur Errichtung einer Anlage zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und gefährlichen Abfällen mit Bescheid vom 17.08.2015 durch die zuständige Behörde abgelehnt. Gegen den Ablehnungsbescheid hat der Vorhabenträger am 16.09.2015 Widerspruch eingelegt. Zu dem Ablehnungsbescheid G 1312 wurde bislang kein Widerspruchsbescheid erlassen.

- Bauantrag zur Errichtung eines Erdwalls (als Verlängerung des vorhandenen Walls) und die Errichtung von Lagerboxen aus Betonblöcken auf dem Recyclingplatz
  Durch die Firma BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. wurde im Jahre 2013 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Erdwalls (als Verlängerung des vorhandenen Walls) und die Errichtung von Lagerboxen aus Betonblöcken auf dem Recyclingplatz beantragt. Die Fläche des geplanten Erdwalls befindet sich im Teilbaugebiet GE-4/2 und die Fläche zur Errichtung der Lagerboxen aus Betonblöcken in den Teilbaugebieten GE-3/2 und GE-4/1.
  Beide Vorhaben fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein oder entsprechen hinsichtlich der Bauweise, insbesondere der Baukörperlänge und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht dem Bebauungsplanentwurf.
  Des Weiteren sollte eine Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Zufahrt zum Löschwasserbrunnen) mit baulichen Anlagen (Lagerboxen) überbaut werden.

  Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB zur Ausnahme von der Veränderungssperre und das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB wurden versagt. Der Bauantrag wurde abgelehnt. Gegen den Ablehnungsbescheid hat der Bauherr Widerspruch eingelegt. Über den Widerspruch wurde bisher noch nicht abschließend entschieden.

- Bauantrag zur Errichtung von Lagerboxen aus Betonblöcken auf dem Recyclingplatz
  Durch die Firma BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. wurde im Jahre 2015 eine Baugenehmigung zur Errichtung von Lagerboxen aus Betonblöcken auf dem Recyclingplatz beantragt. Die Fläche zur Errichtung der Lagerboxen aus Betonblöcken befindet sich in den Teilbaugebieten GE-3/2 und GE-4/1.
  Das geplante Vorhaben hält die künftigen Festsetzungen zur Bauweise, insbesondere zur Baukörperlänge, nicht ein.
  Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB zur Ausnahme von der Veränderungssperre und das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB wurden versagt.
  Der Bauantrag wurde abgelehnt. Gegen den Ablehnungsbescheid legte der Antragsteller Widerspruch ein, welcher zurückgewiesen wurde. Der Widerspruchsbescheid ist noch nicht bestandskräftig.

- Bauantrag zur Errichtung einer Betriebswohnung mit Gewerbe (Hausmeisterservice)
  Im Oktober 2015 wurde eine Baugenehmigung für die teilweise Umnutzung des Bürogebäudes Berliner Straße 20 für eine Betriebswohnung mit Betriebssitz eines Handwerkerservice beantragt. Das Bauvorhaben liegt im Teilbaugebiet GE-5. Nach den künftigen Festsetzungen sind in diesem Teilbaugebiet Betriebswohnungen planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig

  Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB und das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB wurden bei dem o. g. Bauantrag versagt, da die Voraussetzungen für die Zulassung einer Betriebswohnung nicht vorliegen. Das Erfordernis des „aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvollen Wohnens“ konnte im Bauantrag nicht nachgewiesen werden.

Des Weiteren ist die Unterordnung der Wohnung hinsichtlich der Grundfläche gegenüber dem Betrieb nicht gegeben. Der Bauantrag wurde abgelehnt. Der Bescheid ist bestandskräftig.

- Voranfrage zur Nutzungsänderung von Kantinengebäude zu Gewerberaum mit Betriebswohnung
  Im Juni 2020 wurde eine Voranfrage zur Nutzungsänderung von Kantinengebäude (Berliner Straße 22) zu Gewerberaum mit Betriebswohnung gestellt.
  Das Bauvorhaben liegt im Teilbaugebiet GE-4/2. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im diesem Teilbaugebiet mischgebietstypische Gewerbebetriebe allgemein zulässig, Betriebswohnungen planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig.
  Das Erfordernis des „aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvollen Wohnens“ konnte im Antrag nachgewiesen werden. Der Vorbescheid wurde abschließend bearbeitet.

8.5.2 Sonstige geplante Nutzungen

Die Firma BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. plant

- eine Ausweitung der Lagerflächen in Richtung Süden in die Produktionshallen (Halle III bis VII) des ehemaligen Plattenwerkes, in die staub- und lärmintensive Prozesse verlagert werden sollen
  Diese Lagerflächen befinden sich im Teilbaugebiet GE-6. Ausnahmsweise sind hier Anlagen zur Behandlung von Abfällen und Lagerplätze für Abfälle zulässig. Da die Abfallbehandlung und Abfalllagerung von nicht gefährlichen Abfällen bereits mit der Genehmigung des vorhandenen Recyclingplatzes zugelassen wurde und es sich augenscheinlich um eine Verlagerung von bereits zugelassenen bisher im Freien ablaufenden Prozessen handelt, kann einer Ausnahme zugestimmt werden.

- eine Ausweitung der Behandlung und Lagerung von wertstoffhaltigen Abfällen auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Plattenwerkes (Berliner Straße 20 – 24) verbunden mit einer Erhöhung der Produktionskapazität
  Die Ausweitung der Behandlung und Lagerung von wertstoffhaltigen Abfällen auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Plattenwerkes widerspricht den künftigen Festsetzungen. Zum einen sind in den Teilbaugebieten GE-4/2 und GE-5 nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich stören, zum anderen sind in diesen Teilbaugebieten Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig. Eine Ausnahme für einen offenen Lagerplatz mit staubenden Stoffen oder Stoffen von denen Gerüche ausgehen, wird nicht in Aussicht gestellt, da sich dadurch die Situation im Umgebungsbereich bezogen auf Staub- und Geruchsimmissionen weiter verschlechtern kann. Des Weiteren sind im Teilbaugebiet GE-5 reduzierte Geräuschemissionen festgesetzt worden.
  Wenn das gesamte Betriebsgelände über die gleiche Zufahrt erschlossen werden soll, ist bei der Prüfung der Zulässigkeit einer Produktionskapazitätserhöhung die Agglomeration bezogen auf die Menge der Einsatzstoffe und den Durchsatz mit zu betrachten.
  Im Teilbaugebiet GE-6 sind die Anlagen zur Behandlung von Abfällen und Lagerplätze für Abfälle nur ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren sind im Teilbaugebiet GE-6 bereits zwei gewerbliche Nutzungen vorhanden (Betonblockherstellung und Lagerhalle eines anderen Gewerbebetriebes). Die von diesen Nutzungen ausgehenden Geräusche sind bei

der Ermittlung des Beurteilungspegels einer Betriebserweiterung ins GE-6 als Vorbelastung zu berücksichtigen.

- die Einrichtung eines Mehrschichtbetriebes mit Nutzung des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr)
  Gewerbliche Aktivitäten in der Nacht sind bei Einhaltung der Emissionskontingente für die Nacht zulässig. Die Nachtwerte sind gegenüber den Werten des Tages um 15 bis 23 dB(A)/m^2 abgesenkt, sodass ein analoger Betrieb wie am Tage nicht möglich ist.
- die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Energiegewinnung und eines Laborbereichs
  Da Art und Umfang der Anlagen nicht näher benannt wurden, kann keine Einschätzung zu den Auswirkungen der Planung vorgenommen werden.

Durch die kleineren Gewerbebetriebe am westlichen Rand des Gewerbegebietes (im GE-2) sind folgende Nutzungen geplant:

- die Errichtung von Einfamilienhäusern und die Einrichtung von Wohnungen
  Diese Nutzungen widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
  Im Plangebiet sind nur betriebsbezogene Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) zulässig.
- die Errichtung eines Schulungszentrums sowie die Einrichtung eines Labors
  Da Art und Umfang der Anlagen nicht näher benannt wurden, kann keine Einschätzung zu den Auswirkungen der Planung vorgenommen werden.

8.6 Entschädigungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Juni 2014 eine Betriebsverlagerung der vorhandenen Recyclinganlage geprüft. Dazu wurden der Stadt durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, die vom Flächeneigentümer übermittelten Eckdaten für einen realisierbaren Umzug mitgeteilt. Dies sind:

- Grundstück im Industriegebiet, festgesetzt in einem B-Plan
- insgesamt mind. 13 ha Fläche, davon 1 ha massive Hallen
- ausreichend Abstand zu schützenswerter Bebauung und Nutzung, so dass keine Überschreitungen von Vorgaben TA Luft und TA Lärm zu erwarten sind bzw. durch den geplanten Anlagenbetrieb Schutzgüter nicht unzulässig beeinträchtigt werden können
- Vorabklärung der naturschutzfachlichen Belange (Nachweis, dass sich aus naturschutzfachlicher Sicht keine Konsequenzen für den Anlagenbetreiber ergeben)
- Flächenversiegelung bei ca. 90 %, so dass keine zusätzlichen Befestigungen notwendig werden
- gesicherte Erschließung in Bezug auf alle Medien (Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Energie)
- gesicherte Zufahrt
- vollständige Umfriedung
- ausreichende Löschwasserverfügbarkeit, Einhaltung aller bauseits vorgeschriebene Brandschutzvoraussetzungen (bestätigt durch die Brandschutzdienststelle)
- Sozial- und Verwaltungsbereich, Waage.

Diese mitgeteilten Eckdaten konnten bei den 5 Flächen, die im Stadtgebiet geprüft wurden, nicht ansatzweise erfüllt werden, sodass eine Betriebsverlagerung nicht weiter Gegenstand der Planung war.

Planungsrechtliche Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Ein Anspruch nach § 39 BauGB setzt voraus, dass der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Ein solcher Anspruch scheidet hier aus, da durch den Bebauungsplan erstmals eine Gemengelage bzw. ein faktisches Industriegebiet überplant wird. Auf Überplanungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB findet § 39 BauGB keine - auch nicht analoge - Anwendung (s. BVerwG, Urt. v. 11.04.2013 - 4 CN 2.12, NVwZ 2013, 1017).

Ein Anspruch nach § 42 BauGB scheidet ebenfalls aus. Die derzeit vorhandenen Anlagen und Gewerbebetriebe in den Teilbaugebieten GE-3/1 bis GE-6 werden durch die planerischen Festsetzungen nicht berührt und bleiben zulässig. Für sonstige bislang nicht verwirklichte Nutzungen besteht nach § 42 Abs. 3 bis 7 BauGB kein Entschädigungsanspruch, da die 7-Jahres-Frist abgelaufen ist und keine ausgeübte oder zugelassene Nutzung vorliegt. Ob sich der Wert des Grundstückes durch den Bebauungsplan zudem nicht nur unwesentlich geändert hat, kann im Rahmen der Bebauungsplanung, nicht abschließend geklärt werden. Zweifel bestehen insoweit, als der Bodenrichtwert für Industrieflächen in der Stadt Eisenhüttenstadt zum Teil niedriger als für Gewerbeflächen ist. Über mögliche Schadensersatzansprüche ist in einem nachfolgenden Verfahren zu befinden.

Des Weiteren befinden sich die zukünftigen privaten Grünflächen – Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche – größtenteils im privaten Eigentum. Durch die Festsetzung wird die bauliche Nutzung des Grundstückes beschränkt. Die privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Brach- und Ruderalflächen - bilden den Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Die Flächen liegen bislang im planungsrechtlichen Außenbereich. Auf der Grünfläche nördlich des Teilbaugebietes GE-2 wurde seit 1990 keine erkennbare bauliche Nutzung ausgeübt. Die Grünfläche nördlich des Teilbaugebietes GE-3/1 diente bis zur Nutzungseinstellung des ehemaligen Plattenwerkes als Lagerfläche. Eine genehmigte bauliche Nutzung ist auf der Fläche nicht vorhanden. Die Stadt wird die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen in die Haushaltplanung aufnehmen.
Auf der Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1 wurden nach 1990 Baugenehmigungen für einen Baubetrieb erteilt. Hierbei handelt es sich um eine befristete Baugenehmigung für einen provisorischen Betriebssitz und eine Baugenehmigung für ein Werkstattgebäude. Die Nutzung wurde im Jahre 1994 ohne Begründung einer Folgenutzung eingestellt. Im Werkstattgebäude befindet sich der Brutplatz der Rauchschwalbe. Auf den angrenzenden Ruderalflächen befinden sich der Schwerpunktbereich der Zauneidechse und der Brutplatz der Heidelerche.

Da von der Grünflächenfestsetzung Außenbereichsflächen betroffen sind, ist die Bebaubarkeit ohnehin stark eingeschränkt. Insbesondere kann sich eine gewerbliche Nutzung hierauf nicht erstrecken, da es sich bei allen früheren Nutzungen nicht um ortsgebundene und damit privilegierte Gewerbebetriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB handelte. Die Überplanung von Außenbereichsflächen löst grundsätzlich mangels eigentumsrechtlicher Rechtsposition keinen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB aus (s. BVerwG, Urt. v. 11.04.2013 - 4 CN 2.12, NVwZ 2013, 1017).

Eventuell haben die Flächeneigentümer der Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1 einen Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB, da diese Flächen zum Erhalt von streng geschützten Arten (Zauneidechsen, Brutplatz der Heidelerche) dient. Der Schutz von streng geschützten Arten liegt im öffentlichen Interesse. Die Grundstückseigentümer der zukünftigen privaten Grünfläche werden demnach auch für öffentliche Interessen in Dienst genommen. Bei der Grünfläche nördlich des Teilbaugebietes GE-3/1 verhält es sich ähnlich. Auch hier werden Flächen Dritter zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Durch das ergänzende Verfahren zur Behebung von Fehlern kann der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft treten. Gründe des Vertrauensschutzes sprechen nicht gegen ein rückwirkendes Inkrafttreten. Insbesondere werden die bereits mit dem Bebauungsplan vom 04.08.2016 gewährten Baurechte nicht reduziert.

8.7. Monitoring

Die Umsetzung der im B-Plan festgesetzten und gemäß Artenschutzbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs- und A_{CFE}-Maßnahmen) wird, wenn entsprechende Maßnahmen erforderlich sind, durch die Stadt Eisenhüttenstadt überwacht. Dazu ist eine jährliche Begehung der Maßnahmenflächen durch eine qualifizierte Person durchzuführen.
Eine Überprüfung der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente für Geräusche erfolgt durch Ermittlung der Immissionswerte an den festgelegten Immissionsorten. Dazu sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Immissionsmessungen erforderlich.
Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zudem zu prüfen, ob das geplante Vorhaben den Belangen des Artenschutzes entspricht.

9 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren.

Verfahrensschritt	erfolgte am/von - bis
Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	27.02.2013
Aufstellungsbeschluss	18.06.2013
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.06.2013	18.09.2013
Aufstellungsbeschluss	18.09.2013
Planungsanzeige	02.09.2013
Vorgezogene Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger	02.09. bis 07.10.2013
Vorgezogene Beteiligung weiterer Behörden und sonstiger Träger und Beteiligung der Nachbargemeinden	März /April 2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25.03. bis 14.04.2014
Informationsveranstaltung	31.03.2014
Abwägung eingegangener Anregungen zu den frühzeitigen Beteiligungen	01.10.2014
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	12.11.2014
Förmliche Behördenbeteiligung	18.09. bis 13.11.2014
Beschluss der öffentlichen Auslegung	29.04.2015
Öffentliche Auslegung	27.05. bis 30.06.2015
Erneute Behördenbeteiligung	12.05. bis 30.06.2015
Erneute öffentliche Auslegung	10.03. bis 15.04.2016
Erneute Behördenbeteiligung	07.03. bis 15.04.2016
Abwägung eingegangener Anregungen zu den Förmlichen Beteiligungen	13.07.2016
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	01.08. und 02.08.2016
Satzungsbeschluss	13.07.2016
Ausfertigung	04.08.2016
Bekanntmachung	12.08.2016

Das ergänzende Verfahren ist nach § 214 BauGB erforderlich, um Fehler im Bebauungsplan zu beheben.

Prüfung Anwendung des alten Rechts

Das ergänzende Verfahren des B-Planes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ wird nach § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB – neue Fassung (n. F.) – auf Basis des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) - alte Fassung (a. F.) - durchgeführt

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan wurde vor dem 13.05.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 wurde vor dem 16.05.2017 eingeleitet.
Entsprechend finden auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in den vor dem 13.05.2017 geltenden Fassungen Anwendung.

Im ergänzenden Verfahren sind nur die Verfahrensschritte zu wiederholen, die vom Mangel betroffen sind.
Da der Inhalt des Bebauungsplanes nicht geändert wird, sind eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Behördenbeteiligung nicht erforderlich.

Satzungsbeschluss	08.10.2020
Ausfertigung	29.10.2020
Bekanntmachung	05.11.2020

Der Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ wird gemäß § 214 Absatz 4 BauGB rückwirkend zum 12.08.2016 in Kraft gesetzt. Dies ist das Datum des erstmaligen In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes.

10 Flächenbilanz

	Größe des Plangebietes		bebaubare Grundstücks-fläche nach § 23 Abs.1 BauNVO	Zulässige Grund-fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	Zulässige Grund-fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO
Plangebiet ∑	***200.400 m²***				
Baugebiet Gewerbe ∑	*157.720 m²*				
GE-1		*14.850 m²*	*12.021 m²*	*8.910,0 m²*	*11.880 m²*
GE-2		*14.654 m²*	*12.450 m²*	*5.861,5 m²*	*8.792,4 m²*
GE-3/1		*28.025 m²*	*26.315 m²*	*16.815 m²*	*22.420 m²*
GE-3/2		*12.725 m²*	*12.203 m²*	*7.635 m²*	*10.180 m²*
GE-4/1		*12.485 m²*	*9.940 m²*	*7.491 m²*	*9.988 m²*
GE-4/2		*15.615 m²*	*12.737 m²*	*7.807,5 m²*	*11.711,2 m²*
GE-5		*23.646 m²*	*22.355 m²*	*11.823,5 m²*	*17.734,5 m²*
GE-6		*35.720 m²*	*35.132 m²*	*21.432 m²*	*28.576 m²*
Baugebiet Sondergebiet	*691 m²*				
Flächen für Wald ∑	*6.886 m²*				
davon Flächen nach § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB		*6.230 m²*			
Grünflächen ∑	*34.459 m²*				
davon Flächen nach § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB		*6.679 m²*			
Verkehrsflächen ∑	*644 m²*				

11 Rechtsgrundlagen

- **§§ 233 Abs. 1 Satz 1 und 245c Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) - neue Fassung (n. F.)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) alte Fassung (a. F.)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) (a. F.)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) (a. F.)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328))
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm** (TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465).
- **Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände** (Abstandserlass) - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2004 – (MBl. NRW. 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007, S.659)
- **DIN 18005- 1 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1 - Grundlagen und Hinweise für die Planung**, Normenausschuss Bauwesen und Normenausschuss Akustik und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e. V, Stand: Juli 2002
- **Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 - Berechnungsverfahren und Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung**, Normenausschuss Bauwesen und Normenausschuss Akustik und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e. V, Stand: Mai 1987
- **DIN 45691 - Geräuschkontingentierung**, Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e. V, Stand: Dezember 2006
- **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 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]

- **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 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBI./16, [Nr. 5]
- **Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (MUGV - 2014)** Allgemeine Weisung gemäß § 31 BbgNatSchAG i. V. m. § 121 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BbgKVerf. Hier: Maßnahmen zur sogenannten „Vergrämung“ von Zauneidechsen – vom 10.07.2014 (unveröffentlicht)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- **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)

Bebauungsplan Nr. 36 – 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ Teil B - Umweltbericht

Inhalt Umweltbericht……1-71

1. Einleitung 2

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 3

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 7

2.1. Beschreibung des Plangebietes einschließlich des Untersuchungsraumes 7

2.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 9
2.2.1. Schutzgut Mensch und Siedlung 9
2.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen 11
2.2.3. Schutzgut Boden und Geologie 14
2.2.4. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser 14
2.2.5. Schutzgut Landschaft 15
2.2.6. Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz 15
2.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 16
2.2.8. Wechselwirkungen 16

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 17
2.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung 17
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 24
2.3.3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 25

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 25

2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 25

3. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung 26

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 26

3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 27

3.3. Erforderliche Sondergutachten 27

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung 28

5. Anhang 28

01 Faunistische Erfassungen……29-36
02 Karten zu den faunistischen Erfassungen……37-38
03 Artenschutzbeitrag……39-71

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bau GB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplans darzustellen (§ 2 a BauGB). Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegt.

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die geänderten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen, insbesondere die Gewerbeflächenentwicklung, erfordern die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern:

- Die Flächenausweisung von Industrieflächen in Eisenhüttenstadt erfolgte entlang der vorhandenen oder geplanten Hauptverkehrsstraßen. Nördlich des Plangebietes war eine Hauptverkehrsstraße mit einem Grenzübergang nach Polen geplant und wurde im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt vermerkt. Auf der Grundlage dieser Verkehrsplanung wurden Konzepte zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet und Industrie- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ausgewiesen.
- Im Dezember 2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens festgestellt, dass die Oderquerung bei Aurith, nördlich von Eisenhüttenstadt, mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung steht. Somit ist eine Straßenverbindung nach Polen nördlich des Plangebietes nicht mehr Gegenstand der übergeordneten Planungen. Demzufolge sind der im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt vermerkte Straßenkorridor und die im Zusammenhang mit dieser Verkehrsplanung entstandenen Konzepte der Stadt zur Flächenentwicklung nicht mehr aktuell.
- Im Nordwesten des Stadtgebietes werden durch den Anschluss an die Bundesstraße 112 durch die Nordanbindung hochwertige Industrieflächen mit einer sehr hohen Lageattraktivität entstehen. Die Flächen im Plangebiet hingegen sind für Unternehmen mit einem höheren Verkehrsaufkommen nicht mehr attraktiv.
- Außerdem muss auf Grund der Nähe zu den angrenzenden Wohnbebauungen und den sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen davon ausgegangen werden, dass die im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt dargestellte industrielle und gewerbliche

Nutzung im Norden des OT Fürstenberg (Oder) nur unter deutlich eingeschränkten Bedingungen zu realisieren ist.

- Die ursprüngliche Nutzung ‚Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen’ auf dem Gelände des Plattenwerkes wurde aufgegeben. Daraufhin wurden Teilflächen des Betriebsgeländes an ein Recyclingunternehmen, welches den Recyclingplatz I errichtet hat, verpachtet und später veräußert.

Diesen Rahmenbedingungen entsprechend ist in der aktuellen industriell-gewerblichen Entwicklungsstrategie der Stadt der ehemalige Industriestandort Berliner Straße (Gelände des ehemaligen Plattenwerkes) als „Anpassungsgebiet“ an die Stadtentwicklungsziele gekennzeichnet. Es wird eine Änderung des Gebietscharakters von dem im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet empfohlen.

Somit besteht das Erfordernis, die Art der baulichen Nutzung auf dem Gelände des Plattenwerkes durch eine verbindliche Bauleitplanung neu zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Diese Neuregelung erfolgt durch Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 36 – 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen industriell/gewerblichen Standort. Teile des Plangebietes sind brachgefallen.

Aufgrund der geänderten gesamtstädtischen Rahmensituation beabsichtigt die Stadt Eisenhüttenstadt eine Umwandlung des Großteils der industriell/gewerblichen Flächen in ein Gewerbegebiet. Ein Teil der Brachflächen sollen zukünftig als Grünfläche - Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche – festgesetzt werden. Des Weiteren soll eine Waldfläche arrondiert Flächen für Maßnahmen zur Durchführung von A_{CEF}-Maßnahmen festgelegt werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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 in 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.

Gesetz oder Richtlinie	Ziele & Grundsätze, die die Planung berühren
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt; Festlegung von Grenzwerten.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG)	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	Sicherung des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion)

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 B-B)

Die Stadt Eisenhüttenstadt ist als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg ausgewiesen (Ziel 2.9).

Gemäß LEP-BB ist der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung und Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (Ziel 5.2).

Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

Landschaftsrahmenplan

Lt. 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	▪ Ausbau von Biotopverbundstrukturen entlang der Gewässer ▪ Erhalt und Entwicklung kleinteiliger, städtischer Biotopstrukturen und Trittsteine ▪ Förderung von Trockenrasenbeständen ▪ Erhalt eines hohen Freiflächenanteils ▪ Begrünung von Gebäuden
Ortsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Qualifizierung der bestehenden Grünflächen ▪ Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung ▪ Schaffung ausreichender Grünflächen bei Entwicklung neuer Siedlungen
Schutzgut	**Erfordernisse und Maßnahmen**
Siedlungsentwicklung	▪ Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das die unterschiedlichen Orte der Stadt verbindet, ohne deren Identität zu verwischen ▪ schwerpunktmäßige Innenentwicklung und Flächenrecycling

<u>Landschaftsplan</u>

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.

Der Landschaftsplan beinhaltet folgende für die Planung relevante Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen:

Schutzgut	**Ziele / Erfordernisse und Maßnahmen**
Boden	▪ Schutz des Bodens vor Kontamination ▪ Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen ▪ sparsame neue Flächenversiegelung für bauliche Erweiterungen bzw. Flächenbefestigungen
Grundwasser	▪ Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen ▪ Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, ▪ weitgehende Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planungsraum
Klima/Luft	▪ Erhalt unversiegelter Offenflächen zur Sicherung kleinflächiger Kaltluftbildung ▪ Minderung der Aufheizung und damit verbundener Klimaextreme und Sicherung des Luftaustauschs durch möglichst intensive Durchgrünung (einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung) und Erreichen eines möglichst geringen Versiegelungsgrades → zugunsten des Luftaustauschs keine geschlossene Flächenüberdeckung durch Bäume ▪ konsequente Durchsetzung technischer Emissionsschutzmaßnahmen am Ort der Entstehung ▪ Lärmschutzmaßnahmen an stark befahrenen Straßen und Bahnlinien zur Verbesserung der Wohnqualität angrenzender Wohngebiete, Integration in das Grünsystem der Stadt
Arten- und Biotopschutz	▪ Erhalt und Verbund der Grünflächen zu einem unterbrechungsfreien Grünsystem, Schaffung standorttypischer Trittsteinbiotope ▪ Anlage von Gehölzstrukturen ist unter Berücksichtigung der bioklimatischen Bedingungen hö-

	her zu bewerten als die Anlage von Trockenrasen ▪ Erhalt von Brachflächen unterschiedlicher Sukzessionsstufen im Bereich der Industriebrachen ▪ Beachtung und Erhaltung vorhandener Besiedlung von Gebäuden durch Pflanzen- oder Tierarten bei Sanierungen
Ortsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt der Identifikationswerte und Besonderheiten der städtischen Teilgebiete unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung des Vegetationsbestandes ▪ Entwicklung eines Grünsystems ▪ Entwicklung der innerstädtischen Brachflächen zu neuen stark durchgrünten ‚Stadt-Flächen’ für Wohnen, Bildung, Gewerbe, Kultur, Einbeziehung in das städtische Grünsystem ▪ Änderung der Widmung stadtstrukturell wichtiger aber derzeit nicht oder unzweckmäßig genutzter Flächen und Einbeziehung dieser Flächen in das städtische Grünsystem ▪ Verbesserung des Ortsbildes durch Anlage und Entwicklung räumlich wirksamer Vegetationsstrukturen entlang der Verkehrstrassen und Freihaltung besonderer Sichtbeziehungen ▪ Sicherung des Naturerlebnisses auch im wohnungs- und unmittelbar stadtnahen Bereich

Sonstige Planungen

Der städtebauliche Rahmenplan Fürstenberg (Oder) - Nord sieht als Leitziel für das Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Berliner Straße die Verringerung und Vermeidung von Immissionskonflikten vor.

Weiter sind die Schutzgebietsausweisungen der Region zu beachten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Kiesgruben Eisenhüttenstadt“ befindet sich nordöstlich des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Oder-Neiße-Ergänzung“ liegt in einer Entfernung von 500 m und überlagert sich hier auf Teilflächen mit dem gleichnamigen EU-Vogelschutzgebiet „Mittlere Oderniederung“ sowie dem Naturschutzgebiet „Mittlere Oder“.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen in der Bestandsanalyse dargestellt und bewertet, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

2.1. Beschreibung des Plangebietes einschließlich des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20,0 ha und befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes, nördlich des Ortsteiles Fürstenberg (Oder). Es beinhaltet u. a. das Gelände des Plattenwerkes und die westlich und nördlich angrenzenden Gewerbeflächen.
Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ in der Untereinheit des Fürstenberger Odertals.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Talsandterrasse des Warschau-Berliner Urstromtales, dessen Untergrund von 10 - 20 m mächtigen Sandablagerungen mit einer geringen Rohhumusauflage geprägt ist. Östlich schließt sich die Aue des Fürstenberger Odertales mit tonigen Schlickböden bzw. gebleichten, mineralischen Nassböden an.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzungen

im Osten: durch Kleingartenanlagen, Wohn- und Gewerbegrundstücke in der Berliner Straße und im Heuweg,
im Süden: durch Wohngrundstücke einschließlich einer Wohnstätte für behinderte Erwachsene und durch den Garagenkomplex Wilhelmstraße,
im Westen: durch Wald- und Offenflächen und
im Norden: durch Wald- und Offenflächen und eine Kiesgrube, in der eine Recyclinganlage betrieben wurde und die gegenwärtig rekultiviert wird,

begrenzt.

<u>Bebauungsstruktur:</u>

Das Gelände des Plattenwerkes zeichnet sich durch große Hallengebäude mit bis zu 100 m Länge und ca. 15 m Höhe, 3-geschossige Bürogebäude im Süden und diverse eingeschossige Hallen und Unterstände aus.

Im nordwestlichen Teil des Plattenwerksgeländes befindet sich ein Recyclingplatz, welcher in südlicher und östlicher Richtung von ca. 5 m hohen Erdwällen umgeben ist. Der Wall entlang der Berliner Straße befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,0 m zur Straße, hat eine Tiefe von 10 m und eine Länge von ca. 60 m. Das Gelände des Plattenwerkes ist zu 90 % bebaut. Lediglich im Osten und Südwesten sind unbebaute Bereiche vorhanden. Für die Fläche im Osten liegen Anträge zur Errichtung weiterer Lagerflächen vor.

Im westlichen Bereich entlang der Wilhelmstraße sind kleinere Hallen und Baracken vorzufinden. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet entlang der Berliner Straße ist im Vergleich zum ehemaligen Plattenwerk eher durch kleinere Hallen und Baracken geprägt.

An der Berliner Straße nördlich des Plattenwerkes wurde im Jahre 2009 ein ca. 40 m hoher Mobilfunkmast errichtet.

Baufluchten entlang der öffentlichen Straßen sind nicht erkennbar.

Typisch ist aber entlang der Berliner Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt eine mindestens 20 m breite unbebaute Vorzone vor den vorhandenen Nutzungen, in der teilweise Baumbewuchs vorhanden ist.

Insgesamt macht das Gebiet einen ungeordneten Eindruck. Durch die Höhe der baulichen Auslastung des Plattenwerksgeländes fehlt es an gliedernden Grünelementen. Verstärkt wird der Eindruck durch die Reste der baulichen Anlage der bereits Mitte der 90er Jahre auf dem Grundstück Berliner Straße 24a aufgegebenen Nutzung.

Nutzungsstruktur:

Das Unternehmen BWE Betonwerk Eisenhüttenstadt GmbH & Co. KG war das letzte Nachfolgeunternehmen des Plattenwerkes und hat die Nutzung „Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen“ am 01.01.2007 eingestellt. Danach wurden Teilflächen an das Recyclingunternehmen BSV Baustoffverwertung Jens Schulze e. K. (alte Firmenbezeichnung: BSV Abbruch-, Tiefbau-, Baumaschinenservice GmbH) verpachtet. Seit November 2008 betreibt das Unternehmen eine Recyclinganlage auf dem nordöstlichen Teil des Geländes des Plattenwerkes. Für die Errichtung und den Betrieb der Anlage ist eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom Landesumweltamt erteilt worden. In der Recyclinganlage werden nicht gefährliche Abfälle behandelt und zeitweilig gelagert. Die Anlage wird montags bis freitags zweischichtig und sonnabends einschichtig betrieben. Es erfolgt kein Betrieb in der Nacht und am Sonntag. 2011 wurde das gesamte Grundstück des ehemaligen Plattenwerkes veräußert.

Auf Basis nachfolgender Anzeigen nach § 15 BImSchG wurde der Betrieb der Recyclinganlage in den Jahren nach 2011 schrittweise in Richtung Westen ausgedehnt. Die Betriebszeiten wurden nicht geändert. Diese Nutzungserweiterung wurde im Jahre 2014 bauordnungsrechtlich genehmigt.

Für einen weiteren Bauantrag auf Ausweitung des Betriebes in Richtung Süden und für den BImSchG-Antrag auf Behandlung und zeitweilige Lagerung von gefährlichen Stoffen hat die Stadt Eisenhüttenstadt das gemeindliche Einvernehmen versagt. Das gleiche gilt für die im Jahre 2104 beantragte Errichtung von Betonwänden auf den Recyclingplatz I und die Verlängerung des vorhandenen Erdwalles in Richtung Süden.

2.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.2.1. Schutzgut Mensch und Siedlung

In Bezug auf das Schutzgut Mensch stehen Aspekte der Gesundheit (Gefahren durch Lärm, Geruchs- und Staubimmissionen, Altlasten) und Regeneration (Freizeit-, Erholungsfunktion) im Vordergrund.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 20 ha und umfasst u. a. das Gelände des ehemaligen Plattenwerkes.

Das Gelände des ehemaligen Plattenwerkes wird teilweise durch ein Recyclingunternehmen genutzt, das hier eine vom Landesumweltamt gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Recyclinganlage für Baustoffe betreibt.

Der Bereich ist durch große Hallengebäude mit bis zu 100 m Länge und ca. 15 m Höhe, 3-geschossige Bürogebäude im Süden und diverse eingeschossige Hallen und Unterstände geprägt.

Im nordwestlichen Teil des Plattenwerksgeländes befindet sich ein Recyclingplatz, welcher in südlicher und östlicher Richtung von ca. 5 m hohen Erdwällen umgeben ist. Der Wall entlang der Berliner Straße befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,0 m zur Straße, hat eine Tiefe von 10 m und eine Länge von ca. 60 m. Das Gelände des Plattenwerkes ist zu 90 % bebaut. Lediglich im Osten und Südwesten sind unbebaute Bereiche vorhanden.

Im westlichen Teil entlang der Wilhelmstraße sind kleinere Hallen und Baracken, welche gewerbliche Nutzungen und Betriebswohnungen beinhalten, vorzufinden. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet entlang der Berliner Straße ist im Vergleich zum ehemaligen Plattenwerk eher durch kleinere Hallen und Baracken gekennzeichnet.

Immissionsschutz

Seit dem Sommer 2012 treten verstärkt Nutzungskonflikte bzw. Nachbarschaftsprobleme zwischen der Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes durch einen Recyclingbetrieb und der Wohnbebauung sowie der Wohnstätte für behinderte Erwachsene „Vergissmeinnicht“ in den angrenzenden Mischgebieten auf.

Seitens der Anrainer werden erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität, besonders durch Staubimmissionen, geltend gemacht.

Geräuschimmissionen

Grundlage der Betrachtungen zu den Geräuschemissionen ist die Ermittlung der Emissions- und Immissionssituation innerhalb des B-Plangebietes und in seinem Umfeld. Dabei sind insbesondere die Vorbelastungen durch geräuschemittierende Betriebe und Anlagen zu erfassen. Es wurde festgestellt, dass die Vorbelastung am Standort Berliner Straße 19 ohne Berücksichtigung der vom Recyclingplatz ausgehenden Emissionen bei tags 51 dB (A) und nachts 38 dB (A) am Standort Berliner Straße 15a (Bettenhaus) bei tags 47 dB(A) und nachts 33 dB (A) liegt. Von der Recyclinganlage gehen gemäß Prognose die im Rahmen der Anla-

gengenehmigung erstellt wurde , gehen am Tage am Standort Berliner Straße 19 58 dB(A), am Standort Berliner Straße 15a 51 dB (A) aus. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung liegen die Immissionswerte am Standort Berliner Straße 19 bei geringfügig unter den Immissionsrichtwerten des Mischgebieten, am Standort Berliner Straße 15a (Bettenhaus) unter den Immissionsrichtwerten des allgemeinen Wohngebietes. Dies entspricht auch den Annahmen und Ergebnissen die bei der Erstellung der Geräuschimmissionsprognose für den Recyclingplatz getroffen wurden.

Bezogen auf die nördlich des Standortes Berliner Straße 19 befindlichen Kleingärten werden die in der DIN 18005 -1 genannten Orientierungswerte (55 dB(A) am Tage) augenscheinlich allein durch den Betrieb des Recyclingplatzes überschritten.

Geruchsstoff- und Staubimmissionen

Nach Prüfung der verfügbaren Unterlagen zu den vorhanden Betrieben und Anlagen, die die Vorbelastung hinsichtlich der Geruchsstoffimmissionen im Umfeld des B-Plangebietes bestimmen, ist davon auszugehen, dass die Vorbelastung nicht mehr als die Hälfte des jeweiligen zulässigen Immissionswertes ausschöpft.

Gesicherte Messwerte liegen nur zu den Feinstaubimmissionen aus der bis 2012 betriebenen Messstelle Vogelsang vor. Die mittlere PM-10-Staub-Hintergrundbelastung der Messstelle Vogelsang (2012) liegt bei 22 µg/m³ und liegt weit damit unterhalb des Immissionswertes von 40 µg/m³ der TA Luft (Jahresmittel für die PM-10-Staubkonzentration).

Messwerte zu den Grobstaubimmissionen liegen nicht vor.

Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine orientierende Untersuchung zur Altlastensituation aus dem Jahre 1994 vor.

In der Orientierenden Untersuchung wurde an einem Standort eine erhebliche MKW-Verunreinigung bis in einer Tiefe von 1,50 m unter GOK festgestellt. In Auswertung dieses Gutachtens wurden ausgewählte Flächen im Jahre 2014 gem. Bodenschutzverordnung nachuntersucht. Die in der orientierenden Untersuchung festgestellten Verunreinigungen sind in ihrer Lage als ortsfest, durch die Nachuntersuchung nachweislich als sukzessive rückläufig oder nicht mehr vorhanden zu bezeichnen.
Die gegenwärtige Altlastensituation wird in dem neu erstellten Altlastengutachten aus dem Jahr 2014 beschrieben. Das Gutachten weist keine Areale aus, die infolge erheblicher Bodenbelastungen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden müssen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist zu beachten, dass eventuell in tieferen Bodenhorizonten weiterhin Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Wenn auffälliger Bodenaushub anfällt, ist mit diesem entsprechend der gesetzlichen Vorgaben umzugehen.
Das entsprechende Gutachten wird als Anlage E der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Erholungsnutzungen sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.
Hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitfunktion besitzen die vorwiegend eingezäunten, also nicht öffentlich zugänglichen, teil- bzw. vollversiegelten Brachflächen sowie die in Betrieb befindlichen Gewerbestandorte keine Bedeutung. Lediglich dem frei zugänglichen Bereich westlich der Wilhelmstraße kommt zumindest potenziell eine gewisse Erholungs- und Freizeitfunktion zu, da er in westlicher Richtung über das Plangebiet hinaus führt und Teil eines großräumigen unverbauten Landschaftraumes ist.

Bewertung:

Auf Grund der gegenwärtigen Nutzung und den damit verbundenen Emissionen sowie auf Grund der hohen Vorbelastung hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

2.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Die Erfassung des Biotoptypenbestands im Plangebiet erfolgte anhand der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung aus CIR-Luftbildern 2009 des Landes Brandenburg.
Der überwiegende Teil des Standortes ist mit Industrie- und Gewerbegebäuden sowie mit Lagerflächen und Halden einer Recyclinganlage bestanden. In den Randbereichen sind Gras- und Staudenfluren sowie Grünlandbrachen und Gehölzstandorte vorhanden. Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Biotoptyp	ca. Fläche (ha)	Biotopwert
032001	ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren; weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	0,6	mittel
032002	ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren; mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	2,3	mittel
0513202	Grünlandbrachen frischer Standorte; mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung)	0,1	hoch
0513302	Grünlandbrachen trockener Standorte; mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung	0,1	hoch
08282	Vorwälder frischer Standorte	0,1	mittel
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	9,9	gering
12740	Lagerflächen	6,4	gering
	Stark befestigte Wege	0,5	gering

Der Planungsraum wird von geringwertigen Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen dominiert. Biotope mit einer hohen Wertigkeit haben nur einen geringen Anteil an der Gesamtfläche.

Bewertung:

Auf Grund des hohen Anteils mit Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen und der damit verbundenen Emissionen hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Biotope.

Tiere

Gemäß Aussage des Flächeneigentümers des ehemaligen Betonplattenwerks wurde das Gelände durch ein beauftragtes Planungsbüro am 03.04.2014 begangen und auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf dem gesamten Anlagengebiet keine Fledermausquartiere oder Gebäude- oder Nischenbrüter bzw. Lebensstätten von gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten vorkommen. Eigenständige faunistische Untersuchungen durch den Verfasser des Umweltberichtes lehnt der Flächeneigentümer ab.

Im Rahmen faunistischer Erfassungen (Pkt. 5 Anhang 01 und 02) außerhalb des Betriebsgeländes des ehemaligen Betonplattenwerkes wurden folgende Arten nachgewiesen:

Tab. 2: Im Plangebiet nachgewiesene Vogel- und Reptilienarten

Artname		RL D	RL BB	EU VSRL	BArtSchV	Status			
deutsch	**wissenschaftlich**					A	B	C	NG
Amsel	*Turdus merula*	-	-	-	§	-	1	-	-
Bachstelze	*Motacilla alba*	-	-	-	§	-	1	-	-
Bergfink	*Fringilla montifringilla*	-	-	-	§	-	-	-	5
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-	-	-	§	1	-	2	-
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	V	3	-	§	-	2	-	4
Buchfink	*Fringilla coelebs*	-	-	-	§	-	-	1	-
Distelfink	*Carduelis carduelis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	-	-	-	§	-	-	1	-
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	-	-	-	§	-	-	1	-
Elster	*Pica pica*	-	-	-	$	-	1	-	
Erlenzeisig	*Carduelis spinus*	-	(3)	-	§	-	-	-	5
Feldsperling	*Passer montanus*	V	V	-	§	-	1	-	-
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	-	-	-	§	3	2	-	-
Flussregenpfeifer	*Charadrius dubius*	-	1	-	§	-	1	-	-
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	-	V	-	§	-	-	1	-
Girlitz	*Serinus serinus*	-	V	-	§	-	1	-	-
Goldammer	*Emberiza citrinella*	-	-	-	§	-		-	4
Grünfink	*Carduelis chloris*	-	-	-	§	1	1	-	-
Grünspecht	*Picus viridis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	-	-	-	§	-	6	1	-
Haussperling	*Passer domesticus*	-	-	-	§	1	1	-	(28)

Artname		RL D	RL BB	EU VSRL	BArtSchV	Status			
deutsch	**wissenschaftlich**					A	B	C	NG
Heidelerche	*Lullula arborea*	V	-	Anh. I	§§	-	-	1	-
Kernbeisser	*Coccothraustes coccothraustes*	-	-	-	§	-	-	-	2
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	-	-	-	§	-	1	-	-
Kohlmeise	*Parus major*	-	-	-	§	2	1	-	-
Mauersegler	*Apus apus*	-	-	-	§	-	-	-	>6
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	V	-	-	§	-		-	vereinzelt
Misteldrossel	*Turdus viscivorus*	-	-	-	§	-		-	-
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	-	-	-	§	-	1	-	-
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	-	-	-	§	-	2	-	-
Nebelkrähe	*Corvus cornix*	-	-	-	§	-	1	-	-
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	V	3	-	§	-	-	1	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	-	-	-	§	-	1	-	-
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	-	-	-	§	2	-	-	-
Rotmilan	*Milvus milvus*	-	3	Anh. I	§§	-	-	-	1
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	-	-	Anh. I	§	-	-	-	1
Singdrossel	*Turdus philomelos*	-	-	-	§	-	1	-	-
Straßentaube	*Columba livia* forma *domestica*	-	-	-	§	-	2	-	-
Star	*Sturnus vulgaris*	-	-	-	§	-	1	2	-
Steinschmätzer	*Oenanthe oenanthe*	1	1	-	§	-	1	-	-
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Tannenmeise	*Parus ater*	-	-	-	§	1	-	-	-
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	-	-	-	§	-	1	-	-
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	-	V	-	§§	-	(1)	-	
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	-	-	-	§	-	-	-	2
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	-	§	-	1	-	-

Artname		RL D	RL BB	BArtSchV	Anzahl	Nachweisort
deutsch	**wissenschaftlich**					
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	-	-	§	6	Brache im NO, Firmengelände NO
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	V	3	§	61	Ganzes UG, v. A. W der Brache im NO

Bewertung:
Auf Grund des Vorkommens von Vogelarten der Roten Liste Brandenburgs wie Flussregenpfeifer, Steinschmätzer, Rauchschwalbe, Bluthänfling sowie wegen der auf Teilflächen in hohen Dichten nachgewiesenen Zauneidechse hat der Planungsraum eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

2.2.3. Schutzgut Boden und Geologie

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um fein- bis mittelsandige Substrate (LBGR[1]), die zum größten Teil durch Bebauung überprägt bzw. versiegelt sind. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 20,0 ha. Davon sind gegenwärtig ca. 13,9 ha vollständig versiegelt. Besonders hoch ist die Versiegelung auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerks. Versiegelte Flächen können die natürlichen Bodenfunktionen nicht erfüllen und haben daher keine Bedeutung für das Schutzgut.
Die Bodengüte auf den angrenzenden unversiegelten Flächen ist verbreitet gering.
Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen bekannt, die eine erhöhte Belastung des Untergrundes mit Schadstoffen erwarten lassen.

Bewertung:

Auf Grund des extrem hohen Versiegelungsgrades sowie auf Grund möglicher Altlasten und der historischen und gegenwärtigen Nutzung und den damit verbundenen Emissionen hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2.2.4. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Im Planungsraum kommen keine Oberflächengewässer vor.

Das Plangebiet befindet sich auf den höher gelegenen Talsandterrassen des Berliner Urstromtals. Die Grundwasserflurabstände betragen am Standort mehr als 5 m. Die oberen Grundwasserleiter stehen häufig mit den Grundwasserleitern der Hochflächen und den tieferen Grundwasserstockwerken in hydraulischer Verbindung, so dass für den Untersuchungsraum von einem mittleren potenziellen Grundwasserdargebot auszugehen ist.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der vorherrschenden sickerwasserbestimmten Sande mit geringen bindigen Anteilen und mittleren Grundwasserflurabständen potenziell eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet ist die natürliche Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser erheblich eingeschränkt. Eine Grundwassererneuerung findet im Bereich der versiegelten Flächen nicht statt.

Der Standort bietet auf Grund der fehlenden bindigen Bodenbestandteile wenig Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen ins Grundwasser.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete nach § 100 Abs. 2 Satz 1 BbgWG sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Bewertung:

Auf Grund des extrem hohen Versiegelungsgrades sowie auf Grund möglicher Altlasten hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2.2.5. Schutzgut Landschaft

Die industrielle Nutzung des Plangebietes war eng mit der Entstehung und Entwicklung der Stadt Eisenhüttenstadt verknüpft. Einen erheblichen Flächenanteil am Plangebiet bildete das Betonplattenwerk. Die Flächen westlich des Betonplattenwerkes wurden durch einen Meliorationsbetrieb genutzt, nördlich befanden sich ein Baubetrieb und eine Betonfläche, auf der Getreide gelagert wurde.

Einige dieser Gebäude und Flächen werden durch neue Firmen genutzt.

Durch die z. T. verlassenen Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen des Planungsraumes kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die innerhalb des Plangebiets existierende Bausubstanz ist größtenteils erhaltenswert. Eine Ausnahme bildet die Bebauung nördlich des Mobilfunkmastes und südlich des Betriebsgrundstückes Berliner Straße 26.

Das Plangebiet war weder zu Zeiten der industriellen Nutzung als auch gegenwärtig für die Öffentlichkeit zugänglich.

Eine Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes ist nur unzureichend gegeben. Lediglich im südwestlichen Teil des ehemaligen Plattenwerksgeländes und nördlich des Mobilfunkmastes befinden sich größere zusammenhängende Gehölzflächen.

Seit dem Sommer 2012 treten verstärkt Nachbarschaftsprobleme zwischen der industriell-gewerblichen Nutzung durch eine Recyclinganlage im Plangebiet und der Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet auf Grund vermeintlicher Staubimmissionen mit Auswirkungen auf die Erholungsnutzung auf.

Bewertung:

Auf Grund der sehr negativen Wirkung der weithin sichtbaren vorhandenen Industriebebauung und der fehlenden Eingrünung hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild. Die beschriebenen Vorbelastungen (hoher Anteil an gewerbliche Brachflächen, Lärm- und Staubbelastungen) wirken sich insgesamt negativ auf das Ortsbild aus, zu dem die Prüfkriterien Eigenart und Erholungswert der Landschaft zählen.

2.2.6. Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Das Plangebiet gehört klimatisch zum mitteldeutschen Binnenlandklima und befindet sich damit im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klimaraum mit relativ geringen Jahresniederschlägen.

In der nächstgelegenen Klimastation Lindenberg, ca. 35 km westlich von Eisenhüttenstadt, liegt das Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,5°C, das Monatsmittel im Januar bei -1,4°C und im Juli bei 17,9°C. Die Jahressumme der Niederschläge beträgt 553 mm. Der regenreichste Monat ist der Juli mit 70 mm und die niederschlagsärmsten Monate sind Februar und März mit jeweils 32 mm.

Die lokalklimatischen Verhältnisse eines Gebietes werden insbesondere bestimmt durch die Faktoren Relief, Gewässeranteil, Vegetation und anthropogene Nutzung. Hinsichtlich der

Funktion der Flächen ist zu unterscheiden in klimatische Ausgleichsräume, d.h. unbebaute Flächen mit klimatischer Wohlfahrtswirkung und klimatische Wirkungsräume, d.h. Bereiche, die durch Bebauung und Schadstoffemissionen klimatisch belastet sind.

Auf Grund der umfangreichen Baumasse und des sehr hohen Anteils an versiegelten Flächen kann das Plangebiet als klimatischer Belastungsraum eingestuft werden.

Bewertung:

Auf Grund fehlender Klimafunktionen und auf Grund von Emissionen hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

2.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes befinden sich der Wasserturm und der Jüdische Friedhof. Beide Anlagen sind als Denkmal unter Schutz gestellt.

Bodendenkmale sind nicht bekannt, jedoch ist das Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale nicht auszuschließen.

Bewertung:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur-/Sachgüter.

2.2.8. Wechselwirkungen

In seinem gegenwärtigen Zustand übernimmt das Plangebiet weder ökologische, noch für den Menschen wichtige Erholungs-/Wohnumfeldfunktionen. Das Gebiet weist neben der bestehenden Versiegelung einen hohen Anteil anthropogen deutlich überprägter Böden auf. Neben der Anreicherung mit standortfremden Materialien besteht in weiten Teilen des Plangebietes ein Altlastenverdacht.

Die unbebauten Bereiche weisen teilweise Gehölzsukzessionen mit standortfremden Robinien und Eschenahorn auf, die für die heimische Fauna von untergeordneter Bedeutung sind. Eine Einbindung in die angrenzende freie Landschaft besteht nicht, so dass der Fläche hinsichtlich der Biotopverbundfunktionen keine Bedeutung zukommt.

Lärm- und Staubeinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen auf die vorhandene Wohnbebauung sind vorhanden.

Die beschriebenen Vorbelastungen (hoher Anteil an gewerblichen Brachflächen, mögliche Altlasten in tieferen Bodenhorizonten, Staub- und Lärmbelastungen) wirken sich ingesamt negativ auf das Ortsbild sowie auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend bebaut bzw. genutzt. Die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Flächennutzungen werden als Bestand betrachtet. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die durch den Bebauungsplan bedingten Veränderungen der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand ermittelt und bewertet sowie ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Konflikten entwickelt.

2.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die im B-Plan dargestellten Nutzungen als gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und Flächen für Wald führen nicht zu Konflikten mit dem Schutzgut Mensch. Die bereits vorhandenen Nutzungen bleiben unverändert erhalten, von den neuen Nutzungen werden insgesamt weniger Immissionen ausgehen als dies bei einer Industrienutzung zu erwarten gewesen wäre. Unabhängig davon muss aber auch mit zusätzlichen Beeinträchtigungen (insbesondere durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Immissionen, durch erhöhten Nutzungsdruck) gegenüber dem Ausgangszustand gerechnet werden. Verstärkt werden die möglichen Störwirkungen durch Ausdehnung der Betriebszeiten auf die Abend- und Nachtstunden.

Die Festsetzungen des B-Plans haben keine Auswirkungen auf die Betriebsgenehmigung von hier vorhandenen gewerblichen Anlagen.

Es wurden Immissionsgutachten zum Bebauungsplan bezogen auf Stäube, Geräusche und Gerüche erarbeitet. In den Gutachten wird ermittelt, welche Parameter bezogen auf die Staubmenge, Geruchstunden und Geräuschpegel im B-Plan eingehalten werden müssen, damit insgesamt das Wohnen im Umgebungsbereich nicht wesentlich gestört wird.

Zur **Beurteilung der Schallimmissionssituation** wurde geprüft, ob bei Anwendung der für die Teilbaugebiete GE-1 bis GE-6 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ unter den Rahmenbedingungen der Kontingentierung ermittelten Emissionskontingente für Geräusche nach DIN 45691 (2006) schädliche Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen) durch Schallimmissionen für die Allgemeinheit und für die Nachbarschaft zu erwarten sind (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG).

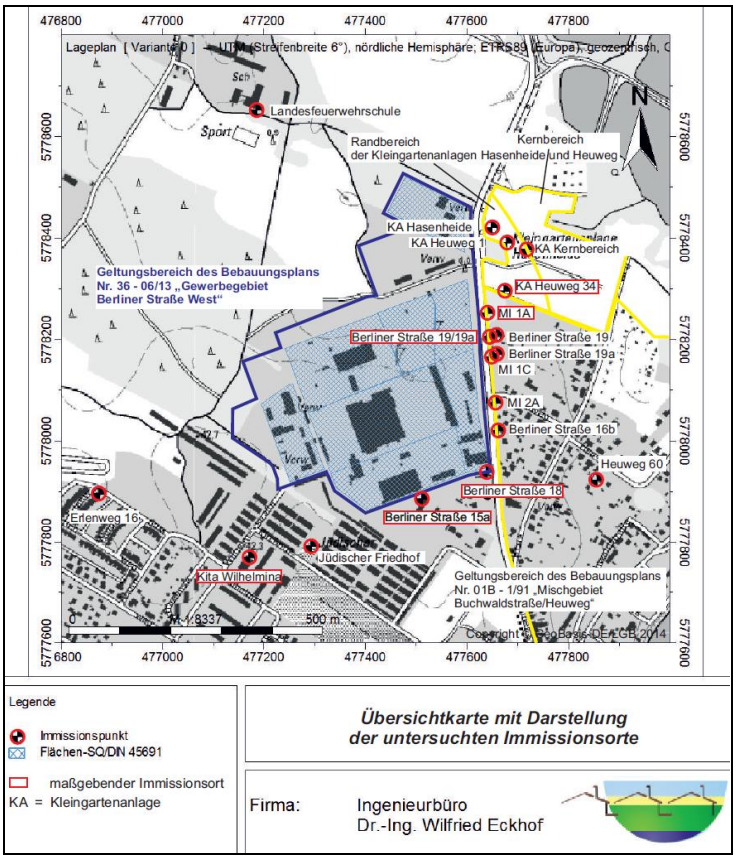
Es wurden die beurteilungsrelevanten Immissionsbereiche außerhalb des B-Plangebietes ausgewählt und der Gebietscharakter der Immissionsbereiche (planungsrechtliche Einordnung) bestimmt.

Es wurden folgende maßgebliche Immissionsorte ermittelt:

- Immissionsort für den Randbereich der Kleingartenanlagen Hasenheide und Heuweg (KA Heuweg 34),
- Immissionsort für die westliche Grenze des B-Plangebietes Nr. 01B - 1/91 „Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg“ an der Baugrenze des Teilbaugebietes MI 1A,
- Berliner Straße 19/19a,
- das Wohnhaus Berliner Straße 18,

- das Bettenhaus der Wohnstätte „Vergißmeinnicht“, Berliner Straße 15a,
- die Kita Wilhelmina, Wilhelmstraße 98.

Die Lage der Immissionsorte ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:

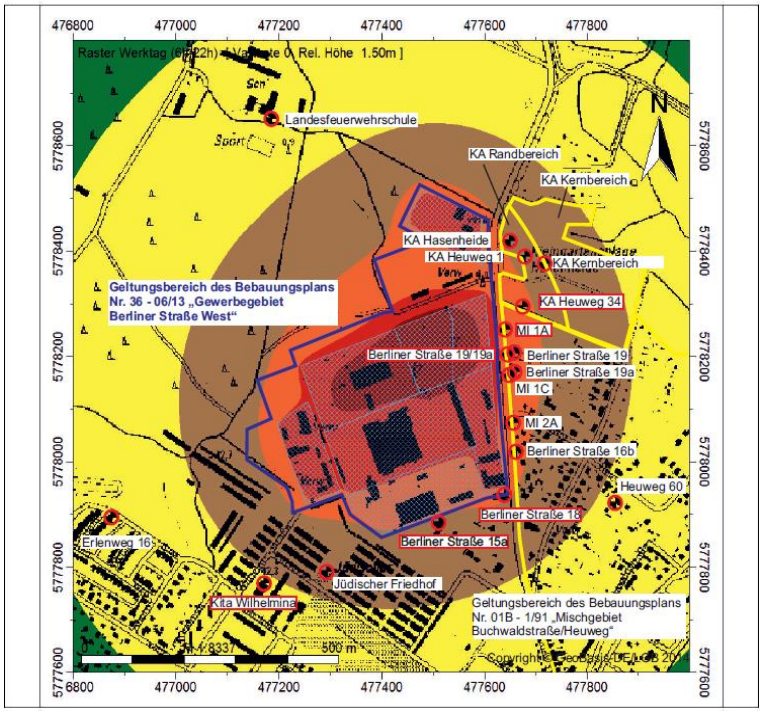


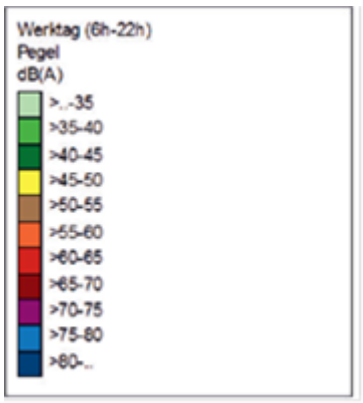
Auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ wurden unter Verwendung des Programmsystems IMMI der Fa. Wölfel, Version 2014, iterative Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung von Geräuschemissionskontingenten und zur Ermittlung der Beurteilungsschallpegel an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten durchgeführt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die - bei Berücksichtigung der unter den Rahmenbedingungen der Kontingentierung ermittelten Emissionskontingente - von den geplanten Nutzungen innerhalb der Teilbaugebiete des Bebauungsplans Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ ausgehenden Schallimmissionen an den repräsentativen Immissionsorten unter Hinzuziehen der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. die daraus abgeleiteten Immissionswerte nicht überschreiten.

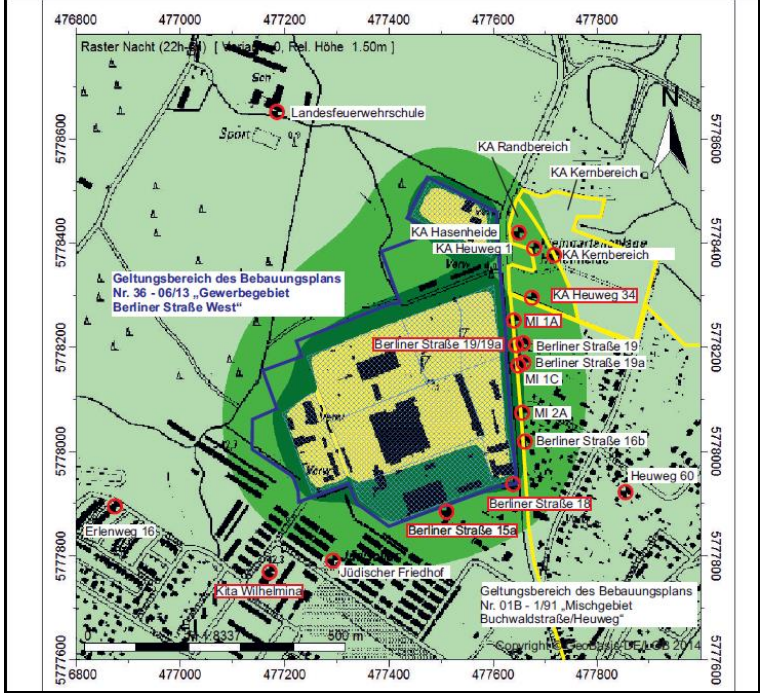
Die entsprechenden Kartendarstellungen zur Rasterberechnung unterschieden in Tag und Nacht sind den nachfolgenden Übersichten zu entnehmen.

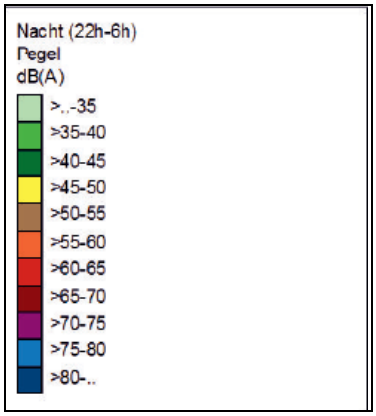
Schallausbreitung tags





Schallausbreitung nachts





Die Beurteilung des bebauungsplangebundenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nummer 7.4 TA Lärm hat ergeben, dass die Prüfung weiterführender immissionsmindernder Maßnahmen nicht notwendig ist.

Das Geräuschgutachten (Anlage C der Begründung) lässt den Schluss zu, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen - hervorgerufen durch die geplanten Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes Nr. 36 - 06/13 “Gewerbegebiet Berliner Straße West“ - nicht zu erwarten sind.

Zur **Beurteilung der Geruchsstoffimmissionssituation bei Durchführung der Planung** wurde ebenfalls untersucht, ob bei Anwendung der für die Teilbaugebiete GE-1 bis GE-6 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ unter den Rahmenbedingungen der Kontingentierung ermittelten Emissionskontingente für Geruchsstoffe nach Arbeitshilfe Bebauungsplanung Brandenburg (2014) schädliche Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen) durch Geruchsstoffimmissionen für die Allgemeinheit und für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden zwar Geruchsstoffemissionskontingente ermittelt, auf eine Festsetzung dieser Werte im Bebauungsplan wurde auch auf Grund des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Von den vorhandenen Anlagen im Plangebiet gehen nach Auskunft durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz keine Gerüche aus, somit würde der B-Plan den Sachverhalt für eine zukünftige Nutzung regeln.

In der Stadt liegt keine gesamtstädtische Untersuchung zu den Geruchsemissionen vor.
Damit es auf Grund der Festsetzungen des B-Planes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ nicht zu einer Einschränkung der Ansiedlungsmöglichkeit von Betrieben, von denen relevante Geruchsemissionen ausgehen, in den Industriegebieten der Stadt kommt, erfolgt keine Festsetzung von Geruchsemissionskontingenten.

Ähnlich wird in Bezug auf die zukünftigen Staubimmissionen verfahren.

Zur **Beurteilung der Staubimmissionssituation** bei Durchführung der Planung wurde ebenfalls geprüft, ob bei Anwendung der für die Teilbaugebiete GE-1 bis GE-6 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ unter den Rahmenbedingungen für die Kontingentierung ermittelten Emissionskontingente für Staub in Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung Brandenburg (2014) Gefahren für die menschliche Gesundheit durch PM-10-Staub sowie erhebliche Belästigungen und erhebliche Nachteile durch Staubniederschlag für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden zwar Emissionskontingente für Staub ermittelt.

Die rechnerische Abbildung der Staubprognose zum Recyclingplatz im Rahmen des Bebauungsplanes hat sich als schwierig erwiesen.
Das erarbeitete Konzept zur Kontingentierung der Staubemissionen (Anlage D) spiegelt zwar die Eigenschaften des genehmigten Recyclingbetriebes in Bezug auf den Gesamtstaub

wieder, bei der Unterteilung in Fein- und Grobstaub musste aber von der Prognose aus dem Jahre 2008 auf Grund der Ergebnisse neuerer Untersuchungen abgewichen werden.
Damit es auf Grund der Festsetzungen des B-Planes Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ nicht zu einer Einschränkung des vorhandenen Recyclingbetriebes kommt, werden keine Staubemissionskontingente festgesetzt.
Die Endfassungen des Geruchs- und Staubgutachtens ist als Anlage D der Begründung beigefügt.

Damit bleibt die Lösung möglicher künftiger Geruchs- und Staubimmissionskonflikte ausschließlich den nachfolgende Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind auf Grund der vorgesehenen Gliederung des Gewerbegebietes und die Festsetzung von Teilbaugebieten mit erheblichen Einschränkungen entlang der Berliner Straße und im südlichen Plangebietsteil insgesamt positiv.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung führt nicht zu Konflikten mit dem Schutzgut Biotope.

Die baubedingten Beeinträchtigungen von Biotopen durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme und Immissionen dürften bei Bestand und Planung in etwa gleich sein.

Zur Ermittlung möglicher anlagebedingter Konflikte mit dem Schutzgut (Überbauung von Biotopen) wird der vorhandene Biotopbestand den Flächenangaben des B-Plans gegenüber gestellt.

Tab. 3: Biotopbilanz Plangebiet

Bestand			**B-Plan**		
Biotoptyp Bestand	Biotopwert	Fläche (ha)	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (ha)
Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen Lagerflächen	gering	16,3	Gewerbegebiet/ Sondergeiet Mobilfunkanlage	gering	15,8
Wegeflächen stark verdichtet		0,5	Verkehrsflächen	gering	0,1
Vorwälder frischer Standorte	mittel	0,1	Flächen für Wald mit Maßnahmen zur Herstellung von Lebensräumen	hoch	0,6
Ruderale Gras- und Staudenfluren	mittel	2,9	Grünflächen (Brach- und Ruderalfläche)	mittel	2,6
Grünlandbrachen	hoch	0,2	Grünflächen mit Maßnahmen zur Herstellung von Lebensräumen	hoch	0,9
Summe		**20,0**			**20,0**

Die Biotopbilanz zeigt, dass der Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Biotopen führt. Der Umfang der geplanten Gewerbegebiete und Straßenflächen von 16,0 ha liegt unterhalb dem Umfang der gegenwärtigen Nutzung durch Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen und stark verdichteten Wegen. Auf einer ca. 0,7 ha großen Fläche wird die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Auf die ursprünglich vorgesehene Entwicklung der Gewerbebrache an der Berliner Straße wird zu Gunsten des Artenschutzes verzichtet.

Die vorhandenen Freiflächen sind zum größten Teil mit mittelwertigen Biotopen bestanden. Lediglich ein Bereich von 0,2 ha ist als hochwertig einzustufen.

Durch die Ausweisung von Grünflächen und Flächen für Wald, durch den Verzicht der baulichen Nutzung der Gewerbebrache sowie durch die Gestaltung dieser Flächen als Lebensräume für Reptilien- und Vogelarten (Pkt. 2.5 Maßnahme $A_{CEF}1$, $A_{CEF}2$, V 5) kommt es zur Schaffung von höherwertigen Biotopen auf 1,5 ha. Der Anteil hochwertiger Biotope gegenüber dem Bestand steigt somit um 1,3 ha. Des Weiteren wird der Schwerpunktbereich der Zauneidechsen im Bestand gesichert.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plans dürften gegenüber dem Bestand teilweise erhöht sein, da gegenwärtig ein Großteil der Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Betonplattenwerkes nicht genutzt oder nur eine geringe Nutzungsintensität aufweisen und eine Ausdehnung der Betriebszeiten auf die Abend- und Nachtstunden möglich ist.

Gegenüber dem möglichen Zustand ohne B-Plan kann aber davon ausgegangen werden, dass die betriebbedingten Beeinträchtigen von Gewerbegebieten gegenüber der Vornutzung (Herstellung von Betonplatten) etwas geringer sein werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere sind auf Grund der vorgesehenen Maßnahem zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere positiv.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden

Mögliche Beeinträchtigungen des Bodens resultieren aus den Konflikt Versiegelung von Böden.

Die Planung führt nicht zu Konflikten mit dem Schutzgut Boden.

Die baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme und Immissionen dürften bei Bestand und Planung in etwa gleich sein.

Zur Ermittlung möglicher anlagebedingter Konflikte mit dem Schutzgut (Versiegelung von Boden) wird die vorhandene versiegelte Fläche zugrunde gelegt.

Die baulich genutzten Flächen sind zu 85 % (13,4 ha) bebaut zzgl. der 0,5 ha verdichtete Wegeflächen.

Die GRZ soll gemäß Bebauungsplan mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt werden, um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ ist durch die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis 0,75 bis 0,8 zulässig. Daher wird für die im B-Plan dargestellten gewerblichen Bauflächen ein Versiegelungsanteil von

80 % zugrunde gelegt. Die Bereiche, die im B-Plan als Grünflächen bzw. als Flächen für Wald dargestellt sind, bleiben unversiegelt, bzw. sind zu entsiegeln.

Tab. 4: Versiegelungsbilanz

Gebietsart	**Versiegelung Bestand (ha)**	**B-Plan**	**Faktor**	**Maximale Versiegelung (ha)**
Versiegelte Bereiche in Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungs- sowie Lagerflächen und Wege	13,9			
Gewerbegebiet/Sondergebiet		15,8	0,75/0,8	13,0
Verkehrsfläche		0,1 ha	1	0,1
∑	13,9			13,1

Die Versiegelungsbilanz zeigt, dass der Bebauungsplan zu einer geringfügigen Verringerung des Konfliktes Bodenversiegelung um 0,8 ha führt.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch die im B-Plangebiet zukünftig zulässigen Betriebe dürften gegenüber der Vornutzung z. B. durch das Betonplattenwerk und den Meliorationsbetrieb auf Grund der geringeren Nutzungsintensität etwas geringer sein. Es wird davon ausgegangen, dass es zu keinen weiteren Bodenkontaminationen im Plangebiet kommt.

Die Auswirkungen des B-Plans auf das Schutzgut Boden sind positiv.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden nicht in Anspruch genommen oder in anderer Weise verändert.

Verbleibende Konflikte mit dem Schutzgut beschränken sich daher auf mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers.

Dabei ist die Verminderung der Versickerungsfläche des anfallenden Niederschlagswassers durch anlagebedingte Überbauung (Konflikt Versiegelung) von Bedeutung. Die Versiegelung wurde unter Pkt. 2.3.1.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden“ bilanziert. Im Ergebnis wurde eine Reduzierung der Versiegelungsfläche um 0,8 ha durch die Planänderung festgestellt.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen des B-Plans dürften gegenüber der Vornutzung und den aufgetretenen Schadstoffeinträgen ins Grundwasser geringer sein.

Es wird davon ausgegangen, dass es zu keinen Schadstoffeinträgen ins Grundwasser im Plangebiet kommt.

Die Auswirkungen des B-Plans auf das Schutzgut Wasser sind positiv.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut allgemeiner Klimaschutz

Das Standortklima und die Luftqualität werden sich in Folge des B-Planes nicht wesentlich verändern, da Art und Maß der baulichen Nutzung und die damit verbundenen betriebsbe-

dingten Emissionen reduziert werden, aber gleichzeitig auf weiteren bisher nicht oder nur gering genutzten Flächen eine gewerbliche Nutzung wahrscheinlich ist.

Waldgebiete und Grünflächen haben auf Grund der Frischluftproduktion eine wichtige Klimafunktion. Die Ausweisung von Wald- und Grünflächen trägt daher zur Verbesserung des Schutzgutes Klima / Luft bei. Insgesamt reduziert sich die bebaute Fläche von 16,8 ha auf 15,9 ha. Der Anteil der Vegetationsflächen Flächen nimmt um 0,9 ha zu.

Die Auswirkungen des B-Plans auf das Schutzgut Klima/Luft sind positiv.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bei dem Standort handelt es sich weiterhin um einen Fläche, die mit mehreren ca. 15 m hohen Gebäuden bebaut ist.

Die Ausweisung von Grünflächen und Flächen für Wald tragen zur Eingrünung der Gewerbeflächen und somit zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch die Rückbau von versiegelten Flächen und die Gestaltung dieser Flächen als Lebensräume für Reptilien- und Vogelarten wird das Landschaftsbild weiter aufgewertet.

Die Auswirkungen des B-Plans auf das Schutzgut Landschaftsbild sind positiv.

2.3.1.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Geltungsbereich des B-Planes liegen keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG und keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Durch den Verzicht der baulichen Entwicklung der Gewerbebrache an der Berliner Straße und den Rückbau einer gewerblichen Flächen nördlich des Recyclingplatzes tragen dieses Vegetationsflächen zur Verbesserung der Vernetzung der Schutzgebietsflächen bei.

Die Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgebiete sind durch die Verbesserung der Vernetzung positiv.

2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ggf. bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale sind zu sichern und dem Brandenburgischen Amt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu melden. Beeinträchtigungen von Kulturgütern können somit ausgeschlossen werden.

Der B-Plan hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter.

2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der B-Plan sichert im Vergleich zum Bestand eine Reduzierung des Flächenverbrauchs mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Luft und Landschaftsbild. Bei Nichtdurchführung der Planung würden diese positiven Wirkungen entfallen. Bestehende Defizite blieben bestehen.

2.3.3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da die negativen Wirkungen auf einzelne Schutzgüter durch den B-Plan reduziert werden, sind auch keine Wechselwirkungen mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planalternative wäre ein Belassen der bestehenden Bebauung und Nutzungen.

Bezogen auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen war die Prüfung alternativer Nutzungskonzepte nicht notwendig, da keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen in Folge des B-Plans festgestellt werden konnten.

2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der B-Plan sieht die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Berliner Straße vor. Zwischen Teilbereich GE-1 im nördlichen Abschnitt und der Berliner Straße ist bereits ein Robinienbestand vorhanden. Hier soll keine zusätzliche Baumpflanzung vorgesehen werden. Der vorhandene Robinienbestand ist stattdessen zu sichern. [1]

Da durch die Planung geschützte Tierarten betroffen sein können, wurden im Artenschutzbeitrag (Anhang 03) folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen:

<u>Maßnahmen zur Vermeidung</u>

V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

V 2: Absammeln von Zauneidechsen

V 3: Sicherung des Brutplatzes der Heidelerche im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1

V 4: Gelenkte Sukzession auf Flächen für Wald

V 5: Sicherung des Schwerpunktgebietes der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1

<u>Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</u>

$A_{CEF}1$: Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten

$A_{CEF}2$: Reptiliengerechte Gestaltung einer Grünfläche im Geltungsbereich des B-Planes

$A_{CEF}3$: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

Mit der Planung kommt es zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Artenschutz (A_{CEF} 1 und A_{CEF} 2) tragen im Gegenteil zur Verbesserung der Umweltsituation bei (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - Anlage B der Begründung).

[1] Die Baumpflanzung entlang der Berliner Straße entfällt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden gesichert.

3. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichtes erfolgte gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB.

Folgende Unterlagen wurden als Datengrundlage verwendet:

- Stadt Eisenhüttenstadt: Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ mit Begründung. März 2014, September 2014 sowie Februar 2015
- Stadt Eisenhüttenstadt: Städtebaulicher Rahmenplan Fürstenberg (Oder) – Nord. Februar 2013
- Stadt Eisenhüttenstadt: Komplexgeologisches Gutachten zum Generalbebauungsplan Eisenhüttenstadt. 25. 10.1976
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009.
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Biotoptypen und Landnutzung aus CIR Luftbildern 2009.
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Karte der Schutzgebiete nach BNatSchG des Landes Brandenburg, Stand 21.03.2014.
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Karte der Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg, Stand 13.02.2013
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR[1]): Fachinformationssystem Boden
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR2): Hydrogeologische Karte Brandenburg (HYK 50)
- Landkreis Oder-Spree, Landschaftsrahmenplan _Teilgebiet Eisenhüttenstadt Stadt/Land, Stand: April 1998

Zudem erfolgten Begehungen des Planungsraumes im April und Mai 2014 durch das Planungsbüro sowie im Jahre 2015 durch die Stadt zur Einschätzung der Eignung der Flächen zur Durchführung der Vermeidungs- und ACEF-Maßnahmen.

Es wird auf fehlende örtliche Messungen/Erhebungen und Berechnungsmodelle zu Boden, Wasser, Klima, Luft, Lärm, Emissionen hingewiesen.

Immissionsgutachten zu Lärm sowie zu Geruch und Staub und ein Altlastengutachten zum Bebauungsplan wurden erstellt, sollen aber nur teilweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die Beauftragung weiterer Fachgutachten würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden von den verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der im B-Plan festgesetzten und gemäß Artenschutzbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird durch die Stadt Eisenhüttenstadt überwacht. Dazu ist eine jährliche Begehung der Maßnahmenflächen durch eine qualifizierte Person durchzuführen.

Eine Überprüfung der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente für Lärm erfolgt durch Ermittlung der Immissionswerte an den festgelegten Immissionsorten. Dazu sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Immissionsmessungen erforderlich.

3.3. Erforderliche Sondergutachten

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die unter Pkt. 5 (Anhang 01+02) dargestellten faunistischen Untersuchungen, der Artenschutzbeitrag (Anhang 03), durch die Hinweise aus der Behördenbeteiligung und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage B der Begründung) erstellt.

Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages wurde festgestellt, dass unter der Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit dem Bebauungsplan verbunden sind.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde festgestellt, dass kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet.

Der B-Plan trägt im Gegenteil zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet bei.

Immissionsgutachten zu Lärm sowie zu Geruch und Staub und ein Altlastengutachten zum Bebauungsplan wurden erarbeitet und als Anlage C bis E der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Eisenhüttenstadt plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Berliner Straße, nördlich des Altstadtkerns des OT Fürstenberg (Oder).

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen industriell/gewerblichen Standort. Teile des Plangebietes sind brachgefallen.

Aufgrund der geänderten gesamtstädtischen Rahmensituation beabsichtigt die Stadt Eisenhüttenstadt eine Umwandlung des Großteils der industriell/gewerblichen Flächen ein Gewerbegebiet. Ein Teil der Brachflächen sollen zukünftig als Grünfläche - Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche festgesetzt werden. Des Weiteren soll eine Waldfläche arrondiert werden.

In der Umweltprüfung werden insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Biotope, Landschaft, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie Wechselwirkungen betrachtet.

Dazu wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ mit Bestand und Vornutzung verglichen.

Bei der Bewertung der sich aus dem B-Plan ergebenden Umweltwirkungen wurden Konflikte mit den betrachteten Schutzgütern festgestellt.

Zur Ermittlung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzbeitrag zum B-Plan erstellt. In diesem Rahmen wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen findet kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Der B-Plan trägt im Gegenteil zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet bei.

5. Anhang

01	Faunistische Erfassungen	29 - 36
02	Karten zu den faunistischen Erfassungen	37 - 38
03	Artenschutzbeitrag	39 - 71

Teil B – Umweltbericht
Anhang 01 – Faunistische Erfassungen

Inhalt

1. Methodik 30

2. Ergebnisse 31

2.1. Avifauna 31

2.2. Reptilien 34

2.3. Fledermäuse 34

3. Bewertung 34

3.1. Avifauna 34

3.2. Reptilien 35

4. Literatur 36

1. Methodik

Die faunistischen Erfassungen fanden an 5 Terminen zwischen März- und Juli 2014 statt (vgl. Tab. 1). Die Brutvogelkartierung folgte weitgehend den Vorgaben von Südbeck et al 2005 und wurde an vier Terminen ab Sonnenaufgang durchgeführt. Vor der ersten Früherfassung wurden mögliche Vorkommen von Eulen untersucht, indem nach Einbruch der Dunkelheit eine Klangattrappe eingesetzt wurde. Für die Flächen des Bauschuttrecyclingbetriebs bestand ein Betretungsverbot. Daher konnten sie lediglich von außen verhört - und mit Hilfe eines Spektivs - observiert werden.

Tabelle 1: Begehungstermin, Wetter und Tätigkeitsschwerpunkt

Datum	Wetter	Erfassung Avifauna	Erfassung Reptilien	Untersuchung aufgelassene Gebäude
27.03.14	Sonnig, 5° C	x	-	-
26.04.14	Zunächst bedeckt, 15° C ab 10 Uhr Gewitter, ab 15 Uhr heiter	x	x	-
24.05.14	Trüb, 20° C ab 11 Uhr Regen ab 16 Uhr trocken	x	x	-
18.06.14	Sonnig, 25° C	x	x	-
03.07.14	Sonnig, 20° C	x	x	x

Die Reptilienerfassungen fanden an vier Begehungsterminen statt. Ihre Durchführung hing von Temperaturen über 18° C und trockener Witterung ab. Am 26.04. und am 24.05.14 konnten sie erst nach Abtrocknen des Bodens am Nachmittag stattfinden. Bei den Untersuchungen wurden geeignete Biotopstrukturen wie besonnte Waldränder und Schutthaufen langsam abgeschritten und flüchtende oder sich sonnende Reptilien notiert. Ferner wurden geeignete Versteckstrukturen wie besonnte Metallplatten und Bretter angehoben und auf darunter befindliche Reptilien untersucht. Besonders auf der Brachfläche im nördlichen Gebietsteil sind – infolge wilder Müllentsorgung - derartige Sonderstrukturen in sehr hoher Dichte vorhanden, weshalb auf das eigene Einbringen künstlicher Verstecke verzichtet wurde. Diese können in strukturärmeren Habitaten den Nachweis heimlicher Arten wie der Blindschleiche *(Anguis fragilis)* und der Glattnatter *(Coronella austriaca)* erleichtern

(vgl. HACHTEL et al 2009). Da eine Untersuchung auf der Fläche des Recyclingbetriebs nicht möglich war, wurde das Gelände umrundet und Tiere des nahen Umfeldes erfasst.

Am 03.07.14 wurden die aufgelassenen Gebäude auf der im Norden gelegenen Brache auf Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse untersucht.

2. Ergebnisse

2.1 Avifauna

Im Untersuchungsgebiet wurden 45 Vogelarten nachgewiesen (Tab. 2). Die Nachweise wurden der Kategorie „Nahrungsgast“ oder aber den folgenden Brutvogelstatus-Kriterien zugeordnet (verkürzt nach HAGEMEIJER & BLAIR 1997 (in SÜDBECK et al 2005)):

A: Brutzeitfeststellung (z. B. „ Singendes Männchen zur Brutzeit im möglichen Bruthabitat anwesend“)

B: Wahrscheinliches Brüten/Brutverdacht (z. B. „Ein Paar zur Brutzeit in geeignetem Bruthabitat beobachtet“, „Revierverhalten (Gesang etc.) an mindestens zwei Tagen im Abstand von mindestens sieben Tagen am gleichen Platz lässt ein dauerhaft besetztes Revier vermuten“)

C: Gesichertes Brüten/Brutnachweis (z. B. Eben flügge Junge (Nesthocker) oder Dunenjunge (Nestflüchter) festgestellt“, „Junge im Nest gesehen oder gehört“)

Tabelle 2: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet, Schutzstatus und Brutstatus (Erläuterung siehe Text). Abkürzungen: RL = Rote Liste, EU VSRL = EU Vogelschutzrichtlinie, BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung, § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt.

Artname						**Brutstatus**			
deutsch	**wissenschaftlich**	**RL BB**	**RL D**	**EU VSRL**	**BArtSchV**	A	B	C	NG
Amsel	*Turdus merula*	-	-	-	§	-	1	-	-
Bachstelze	*Motacilla alba*	-	-	-	§	-	1	-	-
Bergfink	*Fringilla montifringilla*	-	-	-	§	-	-	-	5
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-	-	-	§	1	-	2	-
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	3	V	-	§	-	2	-	4
Buchfink	*Fringilla coelebs*	-	-	-	§	-	-	1	-
Distelfink	*Carduelis carduelis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	-	-	-	§	-	-	1	-
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	-	-	-	§	-	-	1	-
Elster	*Pica pica*	-	-	-	$	-	1	-	-
Erlenzeisig	*Carduelis spinus*	(3)	-	-	§	-	-	-	5
Feldsperling	*Passer montanus*	V	V	-	§	-	1	-	-
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	-	-	-	§	3	2	-	-
Flussregenpfeifer	*Charadrius dubius*	1	-	-	§	-	1	-	-

Artname deutsch	wissenschaftlich	RL BB	RL D	EU VSRL	BArtSchV	Brutstatus A	B	C	NG
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	V	-	-	§	-	-	1	-
Girlitz	*Serinus serinus*	V	-	-	§	-	1	-	-
Goldammer	*Emberiza citrinella*	-	-	-	§	-	-	-	4
Grünfink	*Carduelis chloris*	-	-	-	§	1	1	-	-
Grünspecht	*Picus viridis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	-	-	-	§	-	6	1	-
Haussperling	*Passer domesticus*	-	-	-	§	1	1	-	(28)
Heidelerche	*Lullula arborea*	-	V	Anh. I	§§	-	-	1	-
Kernbeisser	*Coccothraustes coccothraustes*	-	-	-	§	-	-	-	2
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	-	-	-	§	-	1	-	-
Kohlmeise	*Parus major*	-	-	-	§	2	1	-	-
Mauersegler	*Apus apus*	-	-	-	§	-	-	-	>6
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	-	V	-	§	-	-	-	Vereinzelt
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	-	-	-	§	-	1	-	-
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	-	-	-	§	-	2	-	-
Nebelkrähe	*Corvus cornix*	-	-	-	§	-	1	-	-
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	3	V	-	§	-	-	1	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	-	-	-	§	-	1	-	-
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	-	-	-	§	2	-	-	-
Rotmilan	*Milvus milvus*	3	-	Anh. I	§§	-	-	-	1
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	-	-	Anh. I	§	-	-	-	1
Singdrossel	*Turdus philomelos*	-	-	-	§	-	1	-	-
Straßentaube	*Columba livia forma domestica*	-	-	-	§	-	2	-	-
Star	*Sturnus vulgaris*	-	-	-	§	-	1	2	-
Steinschmätzer	*Oenanthe oenanthe*	1	1	-	§	-	1	-	-
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Tannenmeise	*Parus ater*	-	-	-	§	1	-	-	-
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	-	-	-	§	-	1	-	-
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	V	-	-	§§	-	(1)	-	-
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	-	-	-	§	-	-	-	2
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	-	-	-	§	-	1	-	-

12 Arten wurden als Nahrungsgäste nachgewiesen. Unter diesen waren Bergfink, Wacholderdrossel, Erlenzeisig und Goldammer Wintergäste bzw. Durchzügler (nur am

27.03.14 nachgewiesen). Die restlichen Gastvögel wurden während ihrer jeweiligen Brutzeit im Gebiet vorgefunden (z. B. Grünspecht, Kernbeisser, Milane).

Für 33 Arten liegen Brutzeitfeststellung, Brutverdacht oder Brutnachweis vor.

Auf einem ungenutzten Gebäude im Zentrum des Untersuchungsgebietes (Hallen III bis VIII) hielt sich an drei Terminen ein Turmfalkenweibchen auf. Im Juli wurden darüber hinaus zwei Kopulationen mit einem Männchen beobachtet. Zwar erfolgte im Untersuchungsjahr keine Brut, aufgrund der starken Revierbindung wurde eine Einstufung in die Statuskategorie B vorgenommen.

Die häufigste Art im Untersuchungsgebiet war der Hausrotschwanz, welcher vorwiegend Nischen an Gebäuden besiedelt. Nachweise erfolgten auf allen Teilflächen, ein Brutnachweis in einem Rauchschwalbennest. Weitere Gebäudebrüter waren Rauchschwalbe, Straßentaube, Haussperling, Star und Turmfalke.

Der westliche Gebietsteil wies neben zahlreichen weiteren Waldarten und Ubiquisten wie

Amsel, Nebelkrähe etc. mit dem Fitis die zweithäufigste Art auf. Der Fitis ist nach FLADE (1994) ein steter Begleiter von Kieferndickungen- und Stangenhölzern.

Wenn der Haussperling auch nur in geringer Anzahl als Brutvogel nachgewiesen wurde, hielten sich bis zu 28 Nahrung suchende Individuen im Ostteil des Untersuchungsgebiets auf. Wiederholt wurden Einflüge aus den Siedlungsflächen östlich der Berliner Straße beobachtet.

Auf Flächen des Recyclingbetriebs hatten auch andere Vertreter der Samenfressergilde wie Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Grünfink sowie Distelfink ihren Nachweisschwerpunkt, die von den ausgedehnten Hochstaudenfluren profitieren konnten.

Besonders auf der Brache im nördlichen Gebietsteil erfolgten Nachweise von Besiedlern halboffener Biotope wie Dorngrasmücke und Heidelerche.

Mit je einem Paar des Flussregenpfeifers und des Steinschmätzers wurden auf der Fläche des Recyclingbetriebs Arten nachgewiesen, die Kies- und Ruderalflächen mit lückiger Vegetationsstruktur besiedeln.

Unter den nachgewiesenen Brutvögeln werden 4 Arten in der Roten Liste Brandenburgs geführt (RYSLAVY et al 2008), deren Nachweisorte auf der Karte im Anhang markiert sind. Der Roten Liste zu Folge gelten der Bluthänfling und die Rauchschwalbe als gefährdet (RL Kategorie 3), während sowohl Flussregenpfeifer als auch Steinschmätzer vom Aussterben bedroht sind (RL Kategorie 1). Der Steinschmätzer wird bundesweit in der gleichen Kategorie geführt (SÜDBECK et al 2007).

Mit der Heidelerche wurde eine Art aus dem Anhang I der EU Vogelschutzrichtlinie brütend nachgewiesen. Rot- und Schwarzmilan überflogen das Untersuchungsgebiet gelegentlich auf Nahrungssuche und sind ebenfalls im Anhang I gelistet, der Rotmilan zusätzlich in der Kategorie 3 (gefährdet) der Roten List Brandenburgs.

2.2 Reptilien

Die Zauneidechse wurde in allen begehbaren Teil des Untersuchungsgebietes nachgewiesen und erreichte besonders im Norden sehr hohe Dichten. Weiterhin erfolgten Nachweise knapp außerhalb der Umzäunung des Recyclingbetriebs, die auf eine Besiedlung des nicht begangenen Geländes schließen lassen. Bei Ermittlung der Gesamtzahl wurden Nachweispunkte nach Alter und/oder Geschlecht pro Teilfläche addiert (Tabelle 3).

Nachweise der Blindschleiche erfolgten im nördlichen Gebietsteil, wo sie unter Versteckstrukturen wie Brettern und Planen vorgefunden wurde.

Die Eidechse ist gemäß der Roten Liste Brandenburgs gefährdet (RL Kategorie 3) und ist im Anhang IV der FFH Richtlinie gelistet. Die Blindschleiche keine Art des Anhanges IV der FFH-Richtlinie.

Tabelle 3: Reptilienarten im Untersuchungsgebiet und ihr Schutzstatus. Abkürzungen: RL = Rote Liste, FFH-RL = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU, BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung, § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt.

Artname deutsch	wissenschaftlich	RL D	RL BB	Anhang FFH-RL	BArtSchV	Anzahl	Nachweisort
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	-	-	-	§	6	Brache im NO, Firmengelände NO
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	V	3	IV	§§	61	Ganzes UG, v. A. W der Brache im NO

2.3 Fledermäuse

Hinweise auf eine Besiedlung der Gebäude im Norden durch Fledermäuse wurden nicht gefunden.

3. Bewertung

3.1 Avifauna

Das Untersuchungsgebiet weist sehr unterschiedlich strukturierte Habitate auf, die von einem entsprechend vielfältigen Artenspektrum besiedelt werden. Weiterhin kommt ihm eine bedeutende Funktion als Nahrungshabitat für im angrenzenden Siedlungsbereich brütende Arten aus der Samenfressergilde zu. Bedeutende Nahrungsflächen bestehen besonders in den Hochstaudenfluren im Osten, die beispielsweise die Dämme um die Lagerflächen für Bauschutt einnehmen. Besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang die Brutvorkommen des Bluthänflings. Die Rauchschwalbe profitiert von der Zugänglichkeit der aufgelassenen Gebäude im Nordteil. Wohl aufgrund der – verglichen beispielsweise mit Tierhaltungen – geringen Nahrungsbasis war nur ein Brutpaar vorhanden. Der Abriss der

Gebäude geht zwar lokal mit einem Nistplatzverlust einher, dieser kann jedoch durch Anbringung von Nisthilfen an anderen Gebäuden kompensiert werden.

Die naturschutzfachlich bedeutsamsten Arten sind Steinschmätzer und Flussregenpfeifer, da sie aufgrund von Lebensraumverlusten vom Aussterben bedroht sind. Für beide stellen anthropogene Schotterflächen mit lückiger Vegetation geeignete Sekundärlebensräume dar. Nach FLADE (1994) zählt der Steinschmätzer zu den Leitarten der Industriegebiete. Weiterhin haben Steinschmätzer und Flussregenpfeifer Leitartstatus im Bereich von Kippen und Halden, zu denen Teilflächen des Recyclingbetriebs zu rechnen sind. Während der Flussregenpfeifer in Vertiefungen von Ruderal- bzw. Kiesflächen brütet, benötigt der Steinschmätzer zur Anlage eines Nestes Sonderstrukturen wie Mauerreste, Steinhaufen etc.. Beide Arten profitieren von der aktuellen Flächennutzung. Der Rückbau der Ablageflächen im Norden des Recyclingbetriebs sollte für beide Arten günstig gestaltet werden. So sollten beim Rückbau von Betonflächen Reste im Boden verbleiben, d. h. eine skelettreiche obere Bodenschicht entstehen. Hierdurch verlangsamt sich die Sukzession und bleibt somit länger einer für die Arten günstigere Struktur erhalten. Von dieser Maßnahme würde auch die Heidelerche profitieren. Für den Steinschmätzer sollten Bauschutthaufen angelegt werden, die – da sie im Gegensatz zu den aktuell vorhandenen keiner Beregnung unterliegen – günstige Brutplätze darstellen.

3.2. Reptilien

Das große Zauneidechsenvorkommen findet besonders im Bereich der im Norden gelegenen Brache ein ideales, mosaikartiges Nebeneinander initialer- und fortgeschrittener Sukzessionsstadien vor. In Form teils mit Erde bedeckter Bauschutthaufen bestehen günstige Winterquartiere. Auch im Bereich der (nicht untersuchten) Erdwälle auf den Flächen des Recyclingbetriebs und an den Waldrändern im Westen liegen günstige Bedingungen vor. Letztere weisen eine sehr hohe Grenzliniendichte zwischen Trockenrasen, Altgrasfluren und bis zum Boden beasteten Kiefern auf. In der Folge des Wegerückbaus sollte hier keine Aufforstung stattfinden, die zu einer Verschattung der Lebensräume führt. Eine Überführung in Wald kann durch eine gelenkte Sukzession stattfinden, die aufgrund des armen Bodens langsam abläuft und mittelfristig die lokale Situation der Zauneidechse verbessert.

Für den östlichen, straßennahen Teil der im Norden gelegenen Brache sind bauliche Veränderungen vorgesehen. Hierdurch kann es zu einer Gefährdung von Zauneidechsen und einem Lebensraumverlust kommen, was einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatschG darstellt. Dem ist durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorzubeugen. Der Lebensraumverlust kann durch eine entsprechende Gestaltung der Bruthilfe für den Steinschmätzer kompensiert werden, z. B. indem die Schutthaufen großflächiger angelegt und benachbart zu Altgrasflächen, Büschen und Offenbodenbereichen errichtet werden. Hierdurch können vorhandene Habitatstrukturen auch für die Zauneidechse aufgewertet werden. Indem die Basis der Schutthaufen jeweils in der Erde versenkt wird (50 cm Auskoffern) können zusätzlich Winterquartiere für Reptilien geschaffen werden. Vor den

Baumaßnahmen sollte eine Vergrämung der Reptilien durchgeführt werden. Dies könnte z. B. geschehen, indem während der Aktivitätszeit der Arten auf die Bauflächen große zusammenhängende Planen platziert werden, die eine komplette Beschattung herbeiführen. Alternativ könnten vor der Aktivitätszeit der Art (z. B. bei Minustemperaturen im Januar, wenn nicht von der Nutzung oberirdischer Verstecke auszugehen ist; vgl. Kluge et al 2013) Versteckstrukturen entfernt- bzw. zerstört werden. Dies kann durch sehr kurzes Mähen der Grasflächen, Gehölzschnitt und Abtransport von Schnittgut, Brettern und ähnlichen Sonderstrukturen geschehen.

4. Literatur

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands - Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW Verlag, Eching. 621 S.

HACHTEL, M.; SCHMIDT, P.; BROCKSIEPER, U. & C. RODER (2009): ERFASSUNG VON REPTILIEN – EINE ÜBERSICHT ÜBER DEN EINSATZ KÜNSTLICHER VERSTECKE (KV) UND DIE KOMBINATION MIT ANDEREN METHODEN. IN: HACHTEL, M.; SCHLÜPMANN, M.; THIESMEIER, B. & K. WEDDELING (HRSG.): METHODEN DER FELDHERPETOLOGIE – SUPPLEMENT DER ZEITSCHRIFT FÜR FELDHERPETOLOGIE 15, LAURENTI-VERLAG BIELEFELD: 85 – 134.

KLUGE, E., BLANKE, I., LAUFER, H. & N. SCHNEEWEISS (2013): DIE ZAUNEIDECHSE UND DER GESETZLICHE ARTENSCHUTZ – AUSGLEICHSMAßNAHMEN DIE KEINE SIND. NATUR & LANDSCHAFT 09/2013, S 287 – 288.

RYSLAVY, T., MÄDLOW, W. & M. JURKE (2008): ROTE LISTE UND LISTE DER BRUTVÖGEL DES LANDES BRANDENBURG. - NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 17 (2008)

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (HRSG., 2005): METHODENSTANDARDS ZUR ERFASSUNG DER BRUTVÖGEL DEUTSCHLANDS. RADOLFZELL. 753 S.

SÜDBECK, P. H., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & W. KNIEF (2007): ROTE LISTE DER BRUTVÖGEL DEUTSCHLANDS. - BERICHTE ZUM VOGELSCHUTZ 44. 23-81.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009A): ROTE LISTE UND GESAMTARTENLISTE DER KRIECHTIERE (REPTILIA) DEUTSCHLANDS [STAND DEZEMBER 2008]. IN: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (RED.) (2009): ROTE LISTE GEFÄHRDETER TIERE, PFLANZEN UND PILZE DEUTSCHLANDS. BAND 1: WIRBELTIERE. BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: NATURSCHUTZ UND BIOLOGISCHE VIELFALT 70 (1): S. 231-256

SCHNEEWEIß, N., KRONE, A. & BAIER, R. (2004): ROTE LISTEN UND ARTENLISTEN DER LURCHE (AMPHIBIA) UND KRIECHTIERE (REPTILIA) DES LANDES BRANDENBURG. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 13 (4): 35 S

Teil B. Umweltbericht
Anhang 02 – Karten zu den faunistischen Erfassungen

Teil B
Anhang 02

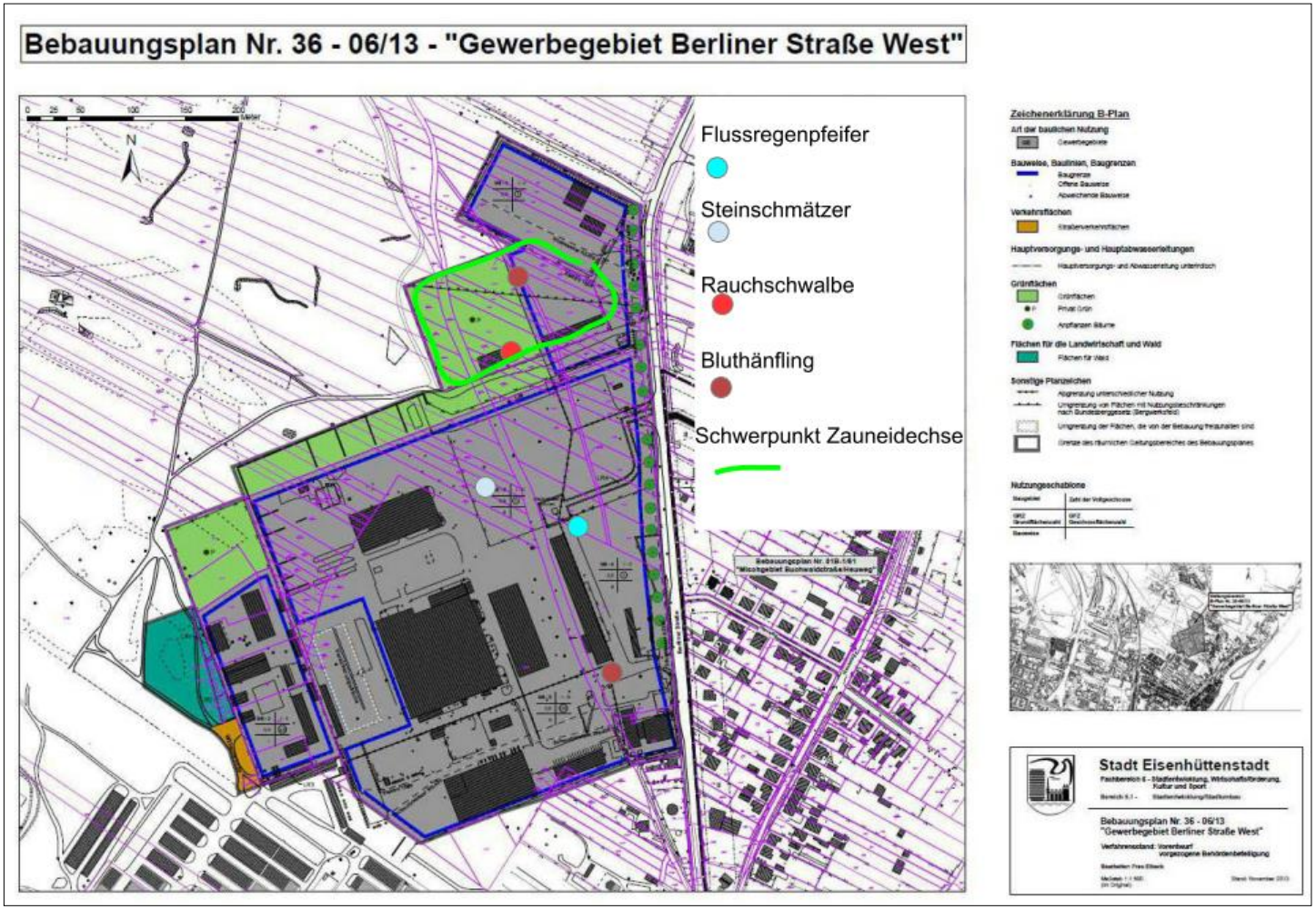


Abb. 1: Nachweisorte/Brutplätze von Vogelarten der Roten Liste, Vorkommensschwerpunkt der Zauneidechse

Teil B. Umweltbericht
Anhang 02 – Karten zu den faunistischen Erfassungen

Teil B
Anhang 02

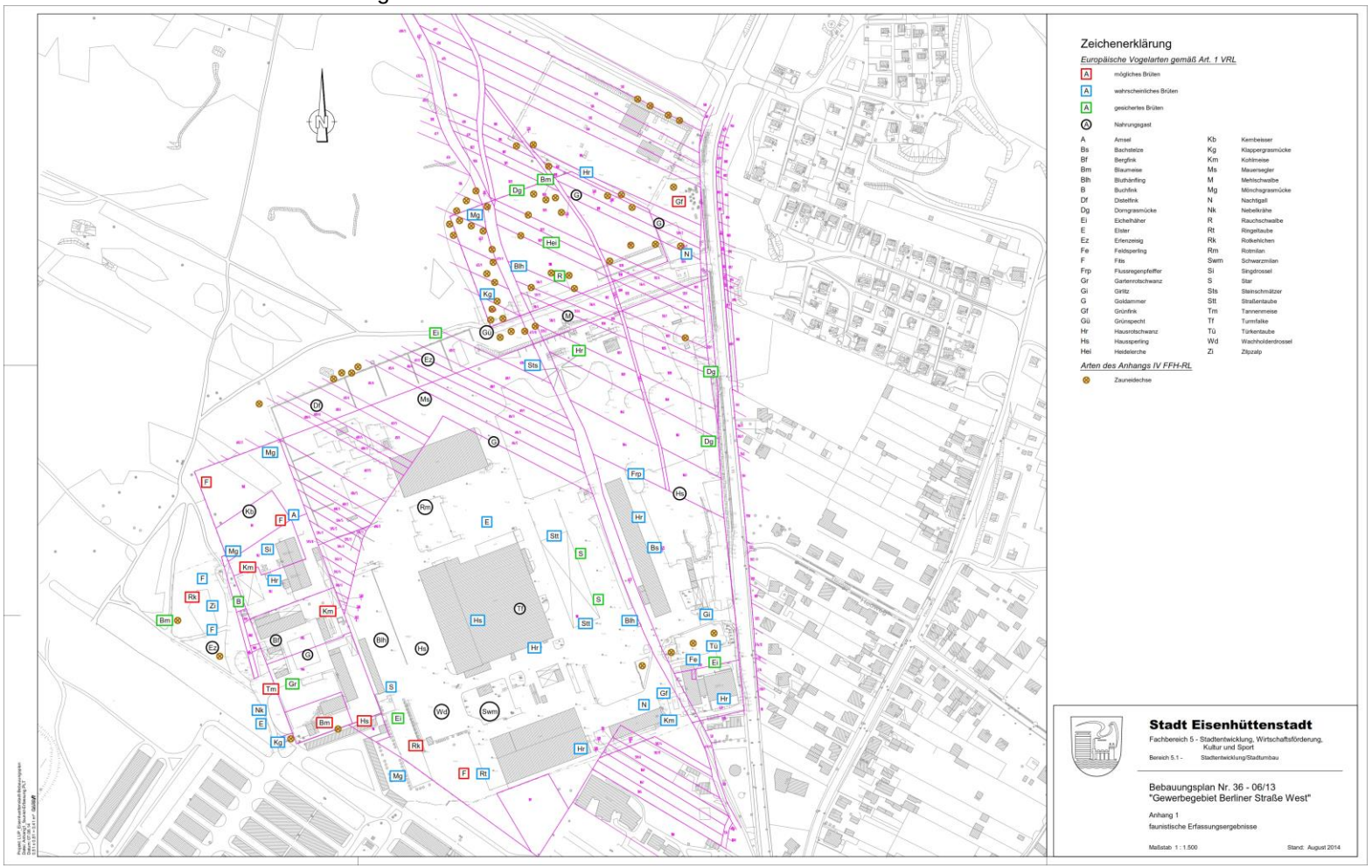


Abb. 2. Nachweisorte/Brutplätze aller erfassten Vogelarten und der Vorkommen der Zauneidechse

Diplom-Biologe Wolfgang Hütz, im Auftrag von

VIC Landschafts- und Umweltplanung GmbH; Potsdam
Stand 20.08.2014

Teil B – Umweltbericht
Anhang 03 – Artenschutzbeitrag

Inhalt

1. Artenschutzrechtliche Prüfung 40

1.1. Anlass und Aufgabenstellung 40

1.2. Rechtliche Grundlagen 41

1.3. Einbeziehung von Maßnahmen 43

2. Untersuchungsraum und Datengrundlage 44

3. Analyse möglicher Wirkungen 45

3.1. Baubedingte Wirkfaktoren 46

3.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren 46

3.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren 47

4. Bestandsdarstellung im Wirkungsbereich des Vorhabens 47

4.1. Pflanzenarten 47

4.2. Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 47

4.3. Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. 48

5. Maßnahmen 50

5.1. Maßnahmen zur Vermeidung 50

5.2. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 52

6. Darlegung und Betroffenheit der Arten/Ermittlung Verbotstatbestände 55

7. Ergebnis 71

1. Artenschutzrechtliche Prüfung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die geänderten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen, insbesondere die Gewerbeflächenentwicklung, erfordern die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern:

- Die Flächenausweisung von Industrieflächen in Eisenhüttenstadt erfolgte entlang der vorhandenen oder geplanten Hauptverkehrsstraßen. Nördlich des Plangebietes war eine Hauptverkehrsstraße mit einem Grenzübergang nach Polen geplant und wurde im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt vermerkt. Auf der Grundlage dieser Verkehrsplanung wurden Konzepte zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet und Industrie- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ausgewiesen.
- Im Dezember 2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens festgestellt, dass die Oderquerung bei Aurith, nördlich von Eisenhüttenstadt, mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung steht. Somit ist eine Straßenverbindung nach Polen nördlich des Plangebietes nicht mehr Gegenstand der übergeordneten Planungen. Demzufolge sind der im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt vermerkte Straßenkorridor und die im Zusammenhang mit dieser Verkehrsplanung entstandenen Konzepte der Stadt zur Flächenentwicklung nicht mehr aktuell.
- Im Nordwesten des Stadtgebietes werden durch den Anschluss an die Bundesstraße 112 durch die Nordanbindung hochwertige Industrieflächen mit einer sehr hohen Lageattraktivität entstehen. Die Flächen im Plangebiet hingegen sind für Unternehmen mit einem höheren Verkehrsaufkommen nicht mehr attraktiv.
- Außerdem muss auf Grund der Nähe zu den angrenzenden Wohnbebauungen und den sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen davon ausgegangen werden, dass die im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt dargestellte industrielle und gewerbliche Nutzung im Norden des OT Fürstenberg (Oder) nur unter deutlich eingeschränkten Bedingungen zu realisieren ist.
- Die ursprüngliche Nutzung ‚Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen’ auf dem Gelände des Plattenwerkes wurde aufgegeben. Daraufhin wurden Teilflächen des Betriebsgeländes an ein Recyclingunternehmen, welches den Recyclingplatz I errichtet hat, verpachtet und später veräußert.

Diesen Rahmenbedingungen entsprechend ist in der aktuellen industriell-gewerblichen Entwicklungsstrategie der Stadt der ehemalige Industriestandort Berliner Straße (Gelände des ehemaligen Plattenwerkes) als „Anpassungsgebiet“ an die Stadtentwicklungsziele gekennzeichnet. Es wird eine Änderung des Gebietscharakters von dem im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet empfohlen.

Somit besteht das Erfordernis, die Art der baulichen Nutzung auf dem Gelände des Plattenwerkes durch eine verbindliche Bauleitplanung neu zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Diese Neuregelung erfolgt durch Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 36 – 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“. Das B-Plangebiet hat eine Größe von 20 ha.

Ziel dieses Fachbeitrags ist es, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu benennen und eventuelle Verbotstatbestände, die durch die benannten Planänderungen bewirkt werden könnten, zu ermitteln.

Im Falle der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände werden naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme jener Verbote entsprechend § 45 Abs. 7 des BNatSchG bedacht.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Am 18.12.2007 sind die im Hinblick auf den Artenschutz relevanten Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes zur Umsetzung des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 10. Januar 2006 in der Rechtssache C-98/03 in Kraft getreten (BGBI I S 2873). Diese Änderungen wurden in das am 29.Juli 2009 novellierte Bundesnaturschutzgesetz übernommen. Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden – falls nicht anders angegeben - auf diese Neufassung.

Die generellen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Diese Verbote werden um die für Eingriffsvorhaben neuen Absätze 5 und 6 des § 44 ergänzt: „(5)[1]Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

[2]Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
[3]Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
[4]Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
[5]Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.
(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden“.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Als einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

<u>Methodisches Vorgehen</u>

Ermittelt wird, ob zuvor genannte Verbotsbestände bei Durchführung des Projektes eintreffen. Diese gelten ausschließlich für:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL und

- europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VRL.

Zudem geschieht die Betrachtung unter Einbezug von definierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Sollten in diesem Zuge dennoch artenschutzrechtliche Verbotsbestände auftreten, ergibt sich eine Nachprüfung naturschutzfachlicher Voraussetzungen, welche eine Ausnahme von den Verboten in Hinsicht § 45 Abs. 7 des BNatSchG begründen könnte.

1.3. Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG eine verbotstatbeständliche Beeinträchtigung der lokalen Population einer relevanten Art vorliegt, müssen erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) einbezogen werden. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen richtet sich nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für die geschützte Art erfolgt (z. B. Bauschutzmaßnahmen).

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), die den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG entsprechen, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die lokale betroffene (Teil-) Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen (z.B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem).

Wenn möglich, sollten sich die CEF-Maßnahmen inhaltlich und räumlich an übergeordneten Artenschutzkonzepten orientieren. Eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden ist in jedem Falle erforderlich.

Kann eine verbotstatbeständliche Beeinträchtigung der lokalen Population einer relevanten Art trotz der Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, können **Kompensationsmaßnahmen** erforderlich werden, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine derartige Zeitlücke („time-lag“) entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population

auftreten kann. Kompensatorische Maßnahmen dienen zum Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] Erhaltungszustand) vorliegen und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG dar.

Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes gem. Art 16 Abs. 1 FFH-RL als eine naturschutzfachliche Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG:

Ist für die Vorhabenzulassung die Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen erforderlich, verlangt § 45 Abs. 7 S. 2 2. Hs. BNatSchG unter Verweis auf Art. 16 Abs. 1 FFH-RL für die Arten des Anhangs IV, „…*dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen* …“.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind daher folgende Angaben im Hinblick auf die Wahrung des Erhaltungszustandes der Arten erforderlich:

1. Erhaltungszustand der betroffenen Arten auf lokaler Ebene. Die Bewertung erfolgt gutachterlich anhand der drei Kriterien:

- Zustand der Population
- Habitatqualität
- Beeinträchtigung

Die Einstufung des Erhaltungszustandes der lokalen Population erfolgt nach einem dreistufigen Modell in die ordinalen Wertstufen:

- A hervorragender Erhaltungszustand
- B guter Erhaltungszustand
- C mittlerer bis schlechter Erhaltungszustand.

2. Erhaltungszustand der betroffenen Arten auf biogeographischer Ebene.

Darlegung, dass die Gewährung einer Ausnahme für die Durchführung des Vorhabens zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führt bzw. dass sich der jetzige ungünstige Erhaltungszustand im Endergebnis nicht weiter verschlechtern wird.

2. Untersuchungsraum und Datengrundlage

Der Untersuchungsraum befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Eisenhüttenstadt im Landkreis Oder-Spree.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20,0 ha und befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes, nördlich des Ortsteiles Fürstenberg (Oder). Es beinhaltet u. a. das Gelände des ehemaligen Betonplattenwerkes und die westlich und nördlich angrenzenden Gewerbeflächen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ in der Untereinheit des Fürstenberger Odertals.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Talsandterrasse des Warschau-Berliner Urstromtales, dessen Untergrund von 10 - 20 m mächtigen Sandablagerungen mit einer geringen Rohhumusauflage geprägt ist. Östlich schließt sich die Aue des Fürstenberger Odertales mit tonigen Schlickböden bzw. gebleichten, mineralischen Nassböden an.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzungen

im Osten: durch Kleingartenanlagen, Wohn- und Gewerbegrundstücke in der Berliner Straße und im Heuweg,
im Süden: durch Wohngrundstücke einschließlich einer Wohnstätte für behinderte Erwachsene und durch den Garagenkomplex Wilhelmstraße,
im Westen: durch Wald- und Offenflächen und
im Norden: durch Wald- und Offenflächen und eine Kiesgrube, in der eine Recyclinganlage betrieben wurde und die gegenwärtig rekultiviert wird

begrenzt.

Zur Erstellung des artenschutzfachlichen Beitrags werden folgende Quellen als Datengrundlage verwendet:

- Faunistische Erfassungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.36 – 06/13 „Gewerbegebiet Berliner Straße West“ der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und weiterer Arten. [Diplom-Biologe Wolfgang Hütz, 2014]
- Begehung am 13.05.2014 zur Einschätzung des faunistischen Potentials, insbesondere im Gebiet vorkommender Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten sowie zur Erfassung im Gebiet vorkommender ganzjährig geschützter Lebensstätten [Herr Walter Bagusche, VIC Landschafts- und Umweltplanung GmbH].
- Auskünfte des Flächeneigentümers zum Vorhandensein von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes vom 10.04.2014
- Weitere Begehung der Stadt Eisenhüttenstadt zur Einschätzung der Eignung der Flächen zur Durchführung der Vermeidungs- und A_{CEF}-Maßnahmen [Frau Nora Eibeck, Stadt Eisenhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau 2015].

3. Analyse möglicher Wirkungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung die negativen Wirkungen auf den Naturhaushalt im Vergleich zum ursprünglichen Flächennutzungsplan erheblich reduziert werden. So entfällt der Neubau einer 2,8 km langen Straßentrasse mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dies hat auch erhebliche positive Auswirkungen auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten und deren Lebensräume.

3.1. Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Die zur Realisierung der Bauwerke erforderliche Befahrung des Geländes mit schweren Baumaschinen sowie die Baustelleneinrichtungsflächen bringen negative Folgeeffekte für den Boden und die Vegetationsbestände der betroffenen Flächen und somit für die Lebensräume geschützter Arten mit sich.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Während der Baumaßnahmen kommt es zur temporären Zerschneidung von Lebensräumen und zur Trennung von Teillebensräumen geschützter Arten, z. B. durch Zufahrten. Aufgrund des begrenzten Zeitraumes sind aber noch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen z.B. hinsichtlich einer genetischen Verarmung oder der Verhinderung einer Ausbreitung von Arten zu erwarten.

Zerschneidungsbedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase sind besonders bei Arten mit hohen Ansprüchen an unzerschnittene und störungsarme Räume zu erwarten.

Erschütterungen

Das Vorhaben führt zu baubedingten Erschütterungen. Diese sind jedoch im Vergleich zu den übrigen Störreizen als nachrangig zu betrachten.

Kollisionsrisiko

Während der Bauphase und im Rahmen der Baufeld-Beräumung sind Individuenverluste durch Kollisionen mit Baufahrzeugen etc. bzw. Überfahren möglich, wobei aufgrund der niedrigen Geschwindigkeiten sowie der geringen Verkehrsdichte im Baubereich die Kollisionsgefahr als gering einzuschätzen ist.

3.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächenbeanspruchung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20,0 ha vor.

Davon sind gegenwärtig bereits 16,8 ha vollständig bebaut wobei nur ca. 50 % der Fläche aktuell gewerblich genutzt werden. Die restlichen 50 % sind wenig oder nicht genutzt. Diese sollen durch den B-Plan einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die gegenwärtig nicht bebauten Flächen (3,2 ha) haben zum Teil eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Reptilien. Der B-Plan sieht für den größten Teil eine Offenhaltung dieser Bereiche als private Grünfläche – Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche - oder als Wald vor.

Auf ca. 0,7 ha Fläche soll die vorhandenen Nutzung aufgegeben und die Fläche schrittweise entsiegelt werden. Somit besteht die Möglichkeit, diese Flächen als Lebensraum für Reptilien und bodenbrütende Vögel zu gestalten.

3.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärmimmissionen/optische Störungen

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Bebauungsplans erhöhen sich gegenüber dem Bestand, da mit dem B-Plan eine Nutzungsintensivierung in bisher ungenutzten stattfindet.

4. Bestandsdarstellung im Wirkungsbereich des Vorhabens

Für das B-Plangebiet wurden im Frühjahr und Sommer 2014 spezielle faunistische Kartierungen für planungsrelevante Arten durchgeführt.

4.1. Pflanzenarten

Die im Planungsraum vorkommenden Biotopstrukturen lassen keine Pflanzenarten entsprechend der FFH-Richtlinie erwarten.

4.2. Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Betrachtet werden ausschließlich planungsrelevante Tierarten. Arten die nicht im Untersuchungsraum vorkommen, beziehungsweise aufgrund der vorhandenen Ausstattung nicht zu erwarten sind, werden nicht betrachtet. Ebenfalls nicht betrachtet werden Arten/Artengruppen, die gegenüber den Wirkfaktoren des Vorhabens keine Empfindlichkeit zeigen.

Reptilien

Ein Großteil der unbebauten Flächen ist dem Biotoptyp „Grünlandbrachen trockener Standorte“ zuzuordnen. Dabei handelt es sich um ruderalisierte ehemalige Trocken- und Halbtrockenrasenbestände. Diese verfügen, besonders auch im Zusammenwirken mit den mosaikartig eingestreuten Wald- und Gehölzflächen über eine sehr hohe Eignung als Lebensraum für Reptilien.

Im Plangebiet wurden im Frühjahr/ Sommer 2014 faunistische Untersuchungen zur Erfassung des Reptilienbestandes durchgeführt.

Tab. 1: Im Plangebiet nachgewiesene Reptilienarten

Artname		RL D	RL BB	BArtSchV	Anzahl	Nachweisort
deutsch	wissenschaftlich					
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	-	-	§	6	Brache im NO, Firmengelände NO
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	V	3	§	61	Ganzes UG, v. A. W der Brache im NO

Da die Blindschleiche keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist, beschränkt sich der Artenschutzbeitrag auf die Betrachtung der Zauneidechse.

Fledermäuse

Die im Planungsraum vorkommenden Wald- und Gehölzbestände haben ein geringes Alter. Die hier stockenden Baumbestände sind auf Grund der geringen Stammdicke und des Fehlens von Baumhöhlen eher nicht als Fledermausquartier geeignet.

Gemäß Aussage des Flächeneigentümers des ehemaligen Betonplattenwerks wurde das Gelände durch ein beauftragtes Planungsbüro am 03.04.2014 begangen und auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf dem gesamten Anlagengebiet keine Fledermausquartiere oder Gebäude- oder Nischenbrüter bzw. Lebensstätten von gemäß § 44 BNatschG geschützter Arten vorkommen.

4.3. Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.

Im Plangebiet wurden im Frühjahr/ Sommer 2014 faunistische Untersuchungen zur Erfassung des Brutvogelbestandes durchgeführt.

Da die eigene Bestanderfassung der Vogelarten innerhalb des ehemaligen Plattenwerksgeländes verwehrt war, erfolgte die Bestandsaufnahme auf Grund von Begehungen außerhalb des Plattenwerksgeländes. Bezüglich der gebäudebrütenden Arten wurde durch den Eigentümer eine separate Untersuchung beauftragt. Der Eigentümer hat der Stadt schriftlich mitgeteilt, dass entsprechende Arten nicht festgestellt wurden. Ein angeforderter Bericht über die Erfassung wurde nicht übergeben.

Tab. 2: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten

Artname						Status			
deutsch	**wissenschaftlich**	**RL D**	**RL BB**	**EU VSRL**	**BArtSchV**	A	B	C	NG
Amsel	*Turdus merula*	-	-	-	§	-	1	-	-
Bachstelze	*Motacilla alba*	-	-	-	§	-	1	-	-
Bergfink	*Fringilla montifringilla*	-	-	-	§	-	-	-	5
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-	-	-	§	1	-	2	-
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	V	3	-	§	-	2	-	4
Buchfink	*Fringilla coelebs*	-	-	-	§	-	-	1	-
Distelfink	*Carduelis carduelis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	-	-	-	§	-	-	1	-
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	-	-	-	§	-	-	1	-
Elster	*Pica pica*	-	-	-	$	-	1	-	
Erlenzeisig	*Carduelis spinus*	-	(3)	-	§	-	-	-	5
Feldsperling	*Passer montanus*	V	V	-	§	-	1	-	-
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	-	-	-	§	3	2	-	-
Flussregenpfeifer	*Charadrius dubius*	-	1	-	§	-	1	-	-
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	-	V	-	§	-	-	1	-
Girlitz	*Serinus serinus*	-	V	-	§	-	1	-	-

Teil B – Umweltbericht
Anhang 03 – Artenschutzbeitrag

Teil B
Anhang 03

Artname						Status			
deutsch	**wissenschaftlich**	**RL D**	**RL BB**	**EU VSRL**	**BArtSchV**	A	B	C	NG
Goldammer	*Emberiza citrinella*	-	-	-	§	-		-	4
Grünfink	*Carduelis chloris*	-	-	-	§	1	1	-	-
Grünspecht	*Picus viridis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	-	-	-	§	-	6	1	-
Haussperling	*Passer domesticus*	-	-	-	§	1	1	-	(28)
Heidelerche	*Lullula arborea*	V	-	Anh. I	§§	-	-	1	-
Kernbeisser	*Coccothraustes coccothraustes*	-	-	-	§	-	-	-	2
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	-	-	-	§	-	1	-	-
Kohlmeise	*Parus major*	-	-	-	§	2	1	-	-
Mauersegler	*Apus apus*	-	-	-	§	-	-	-	>6
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	V	-	-	§	-		-	vereinzelt
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	-	-	-	§	-	1	-	-
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	-	-	-	§	-	2	-	-
Nebelkrähe	*Corvus cornix*	-	-	-	§	-	1	-	-
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	V	3	-	§	-	-	1	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	-	-	-	§	-	1	-	-
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	-	-	-	§	2	-	-	-
Rotmilan	*Milvus milvus*	-	3	Anh. I	§§	-	-	-	1
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	-	-	Anh. I	§	-	-	-	1
Singdrossel	*Turdus philomelos*	-	-	-	§	-	1	-	-
Straßentaube	*Columba livia* forma *domestica*	-	-	-	§	-	2	-	-
Star	*Sturnus vulgaris*	-	-	-	§	-	1	2	-
Steinschmätzer	*Oenanthe oenanthe*	1	1	-	§	-	1	-	-
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	-	-	-	§	-	-	-	1
Tannenmeise	*Parus ater*	-	-	-	§	1	-	-	-
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	-	-	-	§	-	1	-	-
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	-	V	-	§§	-	(2)	-	
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	-	-	-	§	-	-	-	2
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	-	§	-	1	-	-

Die Arten, welche als Nahrungsgäste ermittelt wurden, werden im Artenschutzbeitrag nicht weiter betrachtet, da Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Großflächige Nahrungshabitate stehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße als Ausweichhabitat zur Verfügung. Als Nahrungsgäste wurden die Arten Bergfink, Distelfink, Erlenzeisig, Goldammer, Grünspecht, Kernbeisser, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotmilan, Schwarzmilan, Stieglitz, Turmfalke und Wachholderdrossel nachgewiesen.

Bei dem Brutplatz des Steinschmätzers handelt es sich, um einen nicht vollständig gesicherten Brutplatz.
Der Brutplatz befindet sich im Bereich eines Haufwerkes des Recyclingbetriebes.
Der Schutz des Brutplatzes hat die Folge, dass die zeitweilig gelagerten Stoffe nicht verarbeitet bzw. die verarbeiteten Stoffe nicht weiterverwertet werden können.
Mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme $A_{CEF}1$ soll in unmittelbarer Nähe zum Recyclingplatz ein Ersatzlebensraum für die bedrohten Vogelarten entstehen.
Der Brutplatz der Rauchschwalbe befindet sich nicht innerhalb eines Gewerbegebietes, sondern in einem Gebäude, welches sich außerhalb des Gewerbegebietes, innerhalb einer privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche - befinden wird. Eine Flächeninanspruchnahme der Fortpflanzungsstätte ist nicht geplant.

5. Maßnahmen

5.1. Maßnahmen zur Vermeidung

V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
Um baubedingte Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, ist bei Baumaßnahmen in die Baufeldfreimachung vorzugsweise vor Beginn der Brutzeit bis 28./29. Februar oder nach Beendigung der Brutzeit der jeweiligen Vogelart, durchzuführen, sodass eine Brutansiedlung im Bereich des Vorhabens verhindert wird und somit keine Möglichkeit des Verlustes und der Zerstörung von Nestern und Eiern nach Beginn der Bauarbeiten mehr besteht.

Durch die Maßnahme werden Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vermieden.

V 2: Absammeln von Zauneidechsen
Die in den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2, GE-5 und GE-6 vorhandenen Zauneidechsen sind vor eine baulichen Nutzung der Fläche abzusammeln und anschließend in neu geschaffene Ersatzlebensräume nördlich angrenzend an das Teilbaugebiet GE-3/1 zu verbringen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan.

Das Absammeln der Zauneidechsen soll erst zu dem Zeitpunkt erfolgen, wenn die Flächen tatsächlich baulich genutzt werden.

Vor der baulichen Inanspruchnahme ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Grundlage der Ausnahmegenehmigung ist ein Artenschutzkonzept speziell für die Zauneidechse.

Die Genehmigung kann erst zu diesem Zeitpunkt eingeholt werden, da erst dann Art und Umfang der tatsächlichen Baumaßnahme bekannt ist.

Es ist sicherzustellen, dass das Absammeln vor der Eiablage in der Zeit vom März bis Mitte Mai erfolgt.

Vor Beginn des Abfangs ist die abzusammelnde Fläche mit einer Reptilienschutzfolie einzuzäunen, um das Wiedereinwandern von Tieren in das Baufeld zu verhindern. Die Reptilienschutzfolie muss während der gesamten Bauzeit verbleiben.

Das Absammeln der Tiere soll im Rahmen von 10 Begehungen flächendeckend im Eingriffsbereich während der Aktivitätszeiten erfolgen. Werden bei den letzten Begehungen noch größere Fangquoten erzielt, bedarf es zusätzlicher Begehungen. Die Umsetzung ist durch fachkundige Personen durchzuführen und zu dokumentieren.

Für die abgefangenen Zauneidechsen ist vor Beginn des Abfangens ein geeigneter Ersatzlebensraum ($A_{CEF}2$) zu schaffen, in dem die Tiere freigelassen werden.

V 3: Sicherung des Brutplatzes für Heidelerchen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1

Auf den unbebauten Flächen südlich des Teilbaugebietes GE-1 und nördlich des Teilbaugebietes GE-3/2 wurde ein Brutrevier der Heidelerche nachgewiesen. Um Lebensraumverluste der Art zu vermeiden, ist dieser Bereich von Bebauung und gewerblicher Nutzung freizuhalten. Die Flächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Grünfläche wird als private Grünfläche – Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche festgesetzt.

V 4: Gelenkte Sukzession auf Flächen für Wald

Im Plangebiet sind einzelne Zauneidechsen auch an anderen Stellen festgestellt worden, so z. B. im Bereich der geplanten Waldfläche.
An den Waldrändern im Westen liegen günstige Bedingungen für die Zauneidechse vor. Sie weisen eine sehr hohe Grenzliniendichte zwischen degradierten Trockenrasen, Altgrasfluren und bis zum Boden beasteten Kiefern auf.
Auch für diese Flächen ist sicherzustellen, dass vor einer Änderung oder Intensivierung der Nutzung die Flächen hinsichtlich des Vorhandenseins von Zauneidechsen untersucht werden müssen.
Wird ein entsprechender Bestand festgestellt, eine Vergrämung möglich ist oder nicht. Zur Vergrämung stehen 30 m südlich Flächen zur Verfügung. In den letzten Jahren entstanden dort durch den Abriss von Garagen umfangreiche Lebensräume für Zauneidechsen, sodass die Vergrämung der Zauneidechsen möglich ist.
Vor der Einrichtung der Waldfläche oder bei der baulichen Inanspruchnahme anderer Flächen mit Zauneidechsen sind entsprechende Ausnahmen bei den jeweils zuständigen Behörden zu beantragen. Dies wird als Hinweis auf dem B-Plan vermerkt.
Der Bereich ist im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen von Natur und Landschaft festzusetzen.

V 5: Sicherung des Schwerpunktgebietes der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1

Für den östlichen, straßennahen Teil der im Norden gelegenen Brachfläche waren ursprünglich bauliche Veränderungen vorgesehen. Hierdurch wäre es zu einer Gefährdung von Zauneidechsen und zu einem Lebensraumverlust gekommen, was einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellt hätte.
Auf diese Flächeninanspruchnahme wird verzichtet.
Das Schwerpunktgebiet der Zauneidechse wird als Private Grünfläche – Zweckbestimmung Brach- und Ruderalfläche – festgesetzt.

5.2. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A_{CEF}1: Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten

Die naturschutzfachlich bedeutsamsten Vogelarten im Plangebiet sind Steinschmätzer und Flussregenpfeifer, da sie aufgrund von Lebensraumverlusten vom Aussterben bedroht sind. Für beide Arten stellen anthropogene Schotterflächen mit lückiger Vegetation geeignete Sekundärlebensräume dar, die sie auf jungen Brachen, in Industrie- und Gewerbegebieten etc. vorfinden. Während der Flussregenpfeifer hier in Vertiefungen von Kiesflächen brütet, benötigt der Steinschmätzer zur Anlage eines Nestes Sonderstrukturen wie Mauerreste, Steinhaufen etc. Beide Arten profitieren von der aktuellen Flächennutzung.
Daher ist der Rückbau der Ablageflächen im Norden des Recyclingbetriebs für beide Arten günstig zu gestalten. So sind beim Rückbau von Betonflächen Reste im Boden zu belassen, d. h. eine skelettreiche obere Bodenschicht entsteht. Hierdurch verlangsamt sich die Sukzession und die Fläche bleibt somit länger in einer für die Arten günstigeren Struktur erhalten.
Für den Steinschmätzer sind 3 -4 Lesesteinhaufen anzulegen, die günstige Brutplätze darstellen. Die Lesesteinhaufen haben eine Grundfläche von ca. 2 x 2 m. Zu verwenden ist ausschließlich Naturstein mit einem Korndurchmesser > 20 cm. Diese Maßnahme ist umzusetzen bevor die Nutzungen auf dem bisher brachliegenden bebauten Flächen aufgenommen werden.
Der Bereich ist im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen von Natur und Landschaft darzustellen.

Darüber hinaus bietet der Recyclingplatz selbst weitere Strukturen für Brutplätze des Steinschmätzers.

A_{CEF}2: Reptiliengerechte Gestaltung einer Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auch auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes wurde Vorkommen an Zauneidechsen festgestellt. Hier sind bauliche Veränderungen vorgesehen. Hierdurch kann

es zu einer Gefährdung von Zauneidechsen und einem Lebensraumverlust kommen, was einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellt. Dem ist durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorzubeugen. Die Tiere werden auf zu bebauenden Flächen vor Baubeginn vergrämt (Maßnahme V 2).
Der Lebensraumverlust ist durch die Anlage von Ersatzlebensräumen zu kompensieren. Zu diesem Zweck wird ca. 100 m westlich des Baufeldes vor Baubeginn bzw. vor Beginn des Absammelns ein Ersatzhabitat angelegt.

Das Ersatzhabitat wird wie folgt hergestellt:
Es wird eine Fläche von ca. 25 x 4 m mit Sand aufgefüllt. Darauf werden größere Steine, Steingruppen und Schotterschüttungen (Naturstein) sowie Reisighaufen mosaikartig platziert. Im Bereich der Steinschüttungen wird der Untergrund bis in eine Tiefe von 1 m abgegraben. Dieses Mosaik bietet die für die Art erforderlichen Sonnenplätze und Verstecke. Die Sandfläche stellt eine potentielle Eiablagefläche dar.
Die angrenzenden Altgrasflächen und Offenbodenbereiche werden auf einer Breite von 2 m durch jährliche Mahd freigehalten. Durch diese extensive Pflege wird ein ausreichend dimensioniertes, für die Tiere ganzjährig nutzbares insektenreiches Nahrungshabitat geschaffen. Zu berücksichtigen ist, dass das geplante Ersatzhabitat optimale Strukturen mit Steinen, Steingruppen, Schotterschüttungen, Sandflächen und angrenzenden Vegetationsflächen für die Tiere aufweist. Indem die Basis der Steinschüttungen in der Erde versenkt wird, können zusätzlich Winterquartiere für Reptilien geschaffen werden.
Daneben stehen den Tieren mit den benachbarten Altgrasflächen, Büschen und Offenbodenbereichen weitere Lebensräume zur Verfügung. Somit ist in jeder Jahreszeit und sowohl in trockenen wie in feuchten Jahren (mit entsprechend unterschiedlich dicht ausgebildeter Vegetation) immer eine strukturelle Vielfalt an Lebensräumen mit geeigneten Nahrungsflächen, Eiablageplätzen, Verstecken und Deckungsbereichen, Flächen zur Wärmeregulierung sowie zur Überwinterung vorhanden.
Bei der Herstellung des Ersatzhabitates für die Zauneidechse ist die Vermeidungsmaßnahme V 3 – Sicherung des Brutplatzes der Heidelerche – zu beachten.

Um die dauerhafte Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitates zu gewährleisten, sollte über einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Pflege zur Freihaltung (Entfernen von Bewuchs auf den Sandbereichen und Steinschüttungen, Mahd der Nahrungshabitate) der Flächen vorgesehen werden.
Um die Reptilienlebensräume zu sichern, ist eine gärtnerische Gestaltung der Grünflächen des B-Planes zu unterlassen.
Die Grünflächen nördlich des Teilbaugebietes GE 3 und westlich des Teilbaugebietes GE 1 sind im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen von Natur und Landschaft darzustellen.
Die Offenlandbereiche innerhalb dieser Grünflächen sind von Gehölzbewuchs freizuhalten. Dazu ist regelmäßig der Gehölzbewuchs in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar

zu entfernen. Die Flächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen genutzt werden.
Der Bereich ist im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen von Natur und Landschaft darzustellen.

A_{CEF}3: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

Der Abriss, aber auch die Sanierung von Gebäuden im Plangebiet kann mit dem Verlust möglicher Nistplätze von Gebäudebrütern einhergehen. Um Brutplatzverluste zu vermeiden, sind bei geplanten Abrissen bzw. bei Baumaßnahmen die betroffenen Gebäude auf Brutvorkommen durch einen Artengruppenspezialisten (Faunisten o. ä,) zu prüfen. Im Falle von Brutnachweisen sind vor Beginn der Abriss- und Sanierungsarbeiten im benachbarten Umfeld Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen. Wenn Brutplätze von Vogelarten im Gebäude nachgewiesen wurden, sind die Abriss- und Sanierungsarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen oder die Nutzung der Brutplätze im Gebäude ist nach der Schaffung der Ersatzbrutplätze durch Verschleißen der Brutnischen wirksam zu verhindern.
Da die Erfassung der gebäudebrütenden Vogelarten nicht ausschließlich durch einen durch die Stadt Eisenhüttenstadt beauftragten Kartierer erfolgte, gibt es eventuell gewisse Unsicherheiten bei den gebäudebrütenden Vogelarten.
Selbst wenn diese vorhanden wären, würde dies im worst case (fehlende Ausnahmemöglichkeit nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) nur zu einer kleinteiligen Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit führen. Dies lässt die Erforderlichkeit des festgesetzten Gewerbegebiets nicht entfallen. Rein vorsorglich wurde das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten als Maßnahmen vorgesehen. Geeignete Gebäude sind im Plangebiet im ausreichenden Maße vorhanden.

6. Darlegung und Betroffenheit der Arten/Ermittlung Verbotstatbestände

Zauneidechse (Lacerta agilis)	
Schutzstatus	
☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	☐ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Bevorzugte Lebensräume der Zauneidechse sind Trockenstandorte. Sie besiedelt Biotope wie Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Günstig sind nach Süden exponierte Flächen. Wichtige Bestandteile des Lebensraumes sind Totholz und unbewachsene Steine. Die Zeit der Winterstarre wird in frostfreien Erdlöchern verbracht. Die Winterruhe liegt zwischen Oktober und Ende März. Danach beginnt die Jahresaktivität. Die Männchen verlassen die Winterquartiere ca. 1-2 Wochen vor den Weibchen. Die erste Eiablage erfolgt Ende Mai bis Ende Juni, die zweite dann Ende Juni bis Ende Juli. Die Eier werden an sonnenexponierten, genügend feuchten Plätzen unter Steinen oder in selbstgegrabenen Röhren in bis zu 12 cm Tiefe abgelegt. Nach einer Reifungsdauer von etwa 3 Monaten schlüpfen aus den 9-14 Eiern die Jungtiere.
Als Hauptursachen für Bestandsrückgänge sind die Intensivierung der Landwirtschaft, Zersiedlung, Straßenbau, Verlust von Lebensräumen z.B. durch Rekultivierungen und Bejagung durch Hauskatzen in Siedlungsnähe zu nennen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Die Zauneidechse wurde in allen begehbaren Teilen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen und erreichte besonders im Norden sehr hohe Dichten. Weiterhin erfolgten Nachweise knapp außerhalb der Umzäunung des Recyclingbetriebs, die auf eine Besiedlung des nicht begangenen Geländes schließen lassen.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V 2 Absammeln von Zauneidechsen

V 5 Sicherung des Schwerpunktgebietes der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1

$A_{CEF}2$ Reptiliengerechte Gestaltung einer Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Zauneidechse (Lacerta agilis)
☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Baubedingte Tötungen werden durch Maßnahme V 2, Absammeln von Zauneidechsen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Berliner Straße - West vermieden. Eine Inanspruchnahme des Schwerpunktgebietes der Zauneidechse wird durch die Maßnahme V 5 Sicherung des Schwerpunktgebietes der Zauneidechsen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1, vermieden.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG **Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten** ☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ☐ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Die Art ist gegenüber Störungen relativ unempfindlich. Daher liegen keine Störungstatbestände vor.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Lebensraumverluste in Verbindung mit der Bebauung des Gebietes werden durch die Maßnahmen $A_{CEF}2$, Reptiliengerechte Gestaltung einer Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Vorfeld kompensiert.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Bluthänfling (Carduelis cannabina)	
Schutzstatus	
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☒ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Die Art ist flächendeckend in Brandenburg verbreitet.

Bevorzugte Lebensräume des Bluthänflings sind Busch- und Heckenlandschaften, Wald, Heiden, Parks, Friedhöfe und Gärten. Außerhalb der Brutzeit ist er oft auf Ödland und Ruderalflächen zu finden. Die Art ernährt sich von Sämereien verschiedenster krautiger Pflanzen.

Bluthänflinge führen jährlich ein bis zwei Bruten durch. Der Legebeginn ist Ende April oder Anfang Mai. Das Nest wird vorzugsweise in Hecken oder Sträuchern angelegt. Nach 12 bis 14 Tagen erfolgt in der Regel das Ausfliegen der Jungen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Der Bluthänfling wurde mit Brutverdacht in den gewerblich genutzten Bereichen des Untersuchungsgebietes und als Nahrungsgast in den unbebauten Bereichen im Norden nachgewiesen.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine direkte baubedingte Inanspruchnahme von potentiellen Brutplätzen oder des näheren Umfeldes und somit auch das Töten von Individuen wird durch die Baufeldfreimachung (d.h. Beseitigung aller Strukturen, in denen die einzelnen Arten Nistplätze finden können) in den Monaten vor Beginn der Brutsaison (Maßnahme V 1) vermieden.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Bluthänfling (Carduelis cannabina)
☐ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Störungen werden durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, vermieden.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) vermieden werden.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Flussregenpfeiffer (Charadrius dubius)	
Schutzstatus	
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☒ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Die Art ist im gesamten Land Brandenburg als Brutvogel und Durchzügler verbreitet mit stark unterschiedlicher regionaler Verteilung.

Der Flussregenpfeiffer brütet überwiegend auf vegetationslosen oder mit spärlicher Vegetation bestandenen Flächen in Gewässernähe. Bevorzugt besiedelt er Schlamm-, Sand- und Kiesflächen in der Nähe von Seen.

Das Nest ist eine Mulde im Boden und wird mit Pflanzenteilen und anderen Materialien ausgelegt. Es findet sich am offenen Boden oder in niedriger Vegetation und steht selten weit vom Wasser entfernt.

Die Brutzeit erstreckt sich von April bis Juli.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Für den Flussregenpfeiffer besteht ein Brutverdacht im bebauten Bereich der Recyclinganlage.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V_1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

$A_{CEF}1$ Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine direkte baubedingte Inanspruchnahme von potentiellen Brutplätzen oder des näheren Umfeldes und somit auch das Töten von Individuen wird durch die Baufeldfreimachung (d.h. Beseitigung aller Strukturen, in denen die einzelnen Arten Nistplätze finden können) in den Monaten vor Beginn der Brutsaison (Maßnahme V 1) vermieden.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Flussregenpfeiffer (Charadrius dubius)
☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ☐ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Störungen werden durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, vermieden.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ,kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) vermieden werden. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt nach Beendigung der Brutperiode. Gelegeverluste werden vermieden. Außerhalb der Brutzeit bestehen Ausweichmöglichkeiten, so dass die ökologische Funktionalität des Lebensraumes gewahrt wird. Durch Maßnahme $A_{CEF}1$, Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten, werden Bruthabitate für die Art angelegt.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Heidelerche (Lullula arborea)	
Schutzstatus	
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☒ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Die Art ist flächendeckend in Brandenburg verbreitet.

Heidlerchen besiedeln trockene, überwiegend offene, gut durchsonnte Habitate mit spärlicher Bodenvegetation und vereinzelt stehenden Sitzwarten. Die Brutperiode erstreckt sich von Ende März bis Ende August. Nester befinden sich auf Aufforstungsflächen, lichten Gehölzen, Wildäckern, Kiesabbauflächen, Saatfeldern und anderen Ruderalstandorten.
Gehölzbeseitigungen in der Agrarlandschaft führen zu Lebensraumverlusten

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Die Heidelerche wurde als Brutvogel auf den Freiflächen im Norden des Plangebietes nachgewiesen.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

V 3 Sicherung des Brutplatzes für Heidelerchen im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilgebietes GE-1

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine direkte baubedingte Inanspruchnahme von nachgewiesenen und potentiellen Brutplätzen oder des näheren Umfeldes und somit auch das Töten von Individuen wird durch die Sicherung eines Brutreviers (Maßnahme V 3) sowie durch die Baufeldfreimachung (d.h. Beseitigung aller Strukturen, in denen die einzelnen Arten Nistplätze finden können) in den Monaten vor Beginn der Brutsaison (Maßnahme V 1) vermieden.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Heidelerche (Lullula arborea)
☐ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Störungen werden durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, vermieden.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) vermieden werden. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt nach Beendigung der Brutperiode. Gelegeverluste werden vermieden. Außerhalb der Brutzeit bestehen Ausweichmöglichkeiten, so dass die ökologische Funktionalität des Lebensraumes gewahrt wird. Durch die Maßnahme V 3, Sicherung des Brutplatzes der Heidelerche im Bereich der geplanten Grünfläche südlich des Teilbaugebietes GE-1, wird der nachgewiesene Brutplatz gesichert.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Steinschmätzer (Oenanthe oenanthe)	
Schutzstatus	
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☒ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Gegenwärtig sind viele Gebiete im Land Brandenburg fast unbesiedelt. Ein Verbreitungsschwerpunkt befindet sich im Braunkohleabbaugebiet der Lausitz.

Die Art besiedelt vegetationsarme offene Flächen. Anthropogene Schotterflächen mit lückiger Vegetation stellen geeignete Lebensräume dar, die sie auf jungen Brachen, in Industriegebieten, Rodungs- und Aufforstungsflächen, Truppenübungsplätzen, Braunkohleabbauen, Schutt- und Lagerflächen vorfinden.

Nester befinden sich in Hohlräumen von Schutthängen, Steinhaufen, Holzstapeln, Reisighaufen etc.

Der Legebeginn erfolgt Ende April bis Ende Mai mit vereinzelten späteren Nachbruten.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Für den Steinschmätzer besteht ein Brutverdacht im Bereich der Recyclinganlage.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V_1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

$A_{CEF}1$ Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine direkte baubedingte Inanspruchnahme von potentiellen Brutplätzen oder des näheren Umfeldes und somit auch das Töten von Individuen wird durch die Baufeldfreimachung (d.h. Beseitigung aller Strukturen, in denen die einzelnen Arten Nistplätze finden können) in den Monaten vor Beginn der Brutsaison (Maßnahme V 1) vermieden.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Steinschmätzer (Oenanthe oenanthe)
☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ☐ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Störungen werden durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, vermieden.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) vermieden werden. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt nach Beendigung der Brutperiode. Gelegeverluste werden vermieden. Außerhalb der Brutzeit bestehen Ausweichmöglichkeiten, so dass die ökologische Funktionalität des Lebensraumes gewahrt wird. Durch Maßnahme $A_{CEF}1$, Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten, werden Bruthabitate für die Art angelegt.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Artengruppe: Ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten sind Arten, die innerhalb ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln.

Artname: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Fitis, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Tannenmeise, Türkentaube, Zilpzalp

Schutzstatus

☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☒ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Die Arten sind weder in der Roten Liste Brandenburgs noch in der Roten Liste Deutschlands in einer Gefährdungskategorie aufgeführt. Sie sind ebenfalls nicht als streng geschützte Arten in der Bundesartenschutzverordnung oder im Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Es handelt sich um allgemein weit verbreitete und regional wie auch überregional häufigere Arten ohne sehr spezielle Ansprüche an ihren Lebensraum, für die das Planungsgebiet keine erhebliche Bedeutung besitzt. Die lokalen Populationen sind stabil, ihr Erhaltungszustand ist als günstig einzuschätzen. Bei einzelnen Arten (Arten der Vorwarnlisten) sind zwar Rückgänge zu verzeichnen, sie sind nach den Roten Listen aktuell aber noch nicht gefährdet. Auch wenn die Planung teilweise Habitate dieser Arten zerstören kann, führt dies nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen ihrer lokalen Populationen. Die Populationen dieser Arten bleiben auch nach Umsetzung des Bebauungsplans in einem günstigen Erhaltungszustand. In der Umgebung sind in ausreichendem Umfang geeignete Habitate für diese Arten vorhanden, auf die sie bei Störungen ausweichen können. Damit treten für diese Arten die Schädigungs- oder Störungstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ein.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V_1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Artengruppe: Ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten sind Arten, die innerhalb ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln.
Artname: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Fitis, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Tannenmeise, Türkentaube, Zilpzalp
Eine direkte baubedingte Inanspruchnahme von potentiellen Brutplätzen oder des näheren Umfeldes und somit auch das Töten von Individuen wird durch die Baufeldfreimachung (d.h. Beseitigung aller Strukturen, in denen die einzelnen Arten Nistplätze finden können) in den Monaten vor Beginn der Brutsaison (Maßnahme V 1) vermieden.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG **Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten** ☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ☒ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Die Arten besitzen eine geringe Lärmempfindlichkeit. Bau- und betriebsbedingte Störungen sind nicht auszuschließen, wirken sich aber unter Berücksichtigung der geringen Störempfindlichkeit nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen aus. Es handelt sich um weit verbreitete und regional wie auch überregional häufige Arten ohne spezielle Ansprüche an ihren Lebensraum. In der Umgebung sind in ausreichendem Umfang geeignete Habitate vorhanden, auf die die Tiere bei Störungen ausweichen können. Damit treten keine Störungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ein.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) vermieden werden.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Artengruppe: Gebäudebrüter	
Artname: Haussperling, Feldsperling, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Star, Ringeltaube, Straßentaube, Bachstelze, Turmfalke	
Schutzstatus	
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☒ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Gebäudebrüter sind an oder in Gebäuden lebende Tiere. Sie sind Kulturfolger oder haben in den Spalten und Winkeln der Gebäude Ersatzquartiere gefunden, die in freier Natur nicht mehr ausreichend zur Verfügung stehen. Besiedelt werden können alle Bauwerkstypen (Einfamilienhaus, Altbauten, Wohnblocks, Hochhäuser, Brücken usw.). Bereits kleine Nischen, Hohlräume und Vorsprünge dienen als Unterschlupf und zur Brut.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

$A_{CEF}3$ Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Bau- oder betriebsbedingte Tötungen werden durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, vermieden.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Störungen der Arten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten werden durch Maßnahme V 1,

Artengruppe: Gebäudebrüter
Artname: Haussperling, Feldsperling, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Star, Ringeltaube, Straßentaube, Bachstelze, Turmfalke
Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, vermieden.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch Maßnahme $A_{CEF}3$, Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter, im Vorfeld kompensiert.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Artengruppe: Brutvögel auf Offenlandflächen	
Artname: Sperbergrasmücke, Neuntöter, Feld- und Heidelerche, Goldammer und Gelbspötter	
Schutzstatus	
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☒ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Autökologie / Verbreitung in BB:

Die aufgeführten Arten sind typische Brutvögel auf ruderalisierten Trocken und Halbtrockenrasenflächen und auf Ruderalflächen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

Die Offenlandbereiche im Änderungsbereich, besonders im Teilbereich 1, weisen ein hohes Lebensraumpotential für die Artengruppe auf.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☐ gem. LBP vorgesehen

☐ gem. FFH-VP vorgesehen

☒ im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

V_1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☒ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

☐ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Bau- oder betriebsbedingte Tötungen wird durch die Baufeldfreimachung (d.h. Beseitigung aller Strukturen, in denen die einzelnen Arten Nistplätze finden können) in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (Maßnahme V 1) vermieden.
Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen infolge bau- oder betriebsbedingter Tötungen ist nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☐ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Störungen der Arten werden durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, vermieden.
In der Umgebung sind in ausreichendem Umfang geeignete Habitate vorhanden, auf die die Tiere bei Störungen

Artengruppe: Brutvögel auf Offenlandflächen
Artname: Sperbergrasmücke, Neuntöter, Feld- und Heidelerche, Goldammer und Gelbspötter
ausweichen können. Damit treten keine Störungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ein.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten , ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bei Umsetzung der Planung nicht auszuschließen. Durch Maßnahme V 1, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, ausschließlich zwischen 1. November und 28. Februar kann jedoch die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v. a. Nestlingen) vermieden werden.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

7. Ergebnis

Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsraumes sind Arten/Artengrupen benannt worden, für die eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist. Für diese Arten wurde geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen eintreten können.

Die Maßnahmen dienen unmittelbar dem betroffenen Bestand und sind mit ihm räumlich-funktional verbunden. Sie tragen dazu bei, die Funktionen der betroffenen Lebensstätte in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten.
Durch die Maßnahme werden im Vorfeld Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eingriffsnah ausgeglichen. Die Lebensraumfunktionen werden somit vor Ort wieder hergestellt. Zudem werden Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Gleichzeitig wird eingeschätzt, dass durch die Möglichkeit der Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf die Zauneidechse keine Vollzugshindernisse bei der Umsetzung des B-Planes bestehen.

Rein vorsorglich wurde das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass für die vorkommende Arten weder Tötungs- noch Schädigungs- oder Störungstatbestände eintreten.