

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West"**

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, beizufügen.

### **Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Das Planungserfordernis für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" ergibt sich aus der Notwendigkeit, die geänderten städtebaulichen Ziele im Bereich der Berliner Straße West zu sichern. Planungsanlass sind die geänderten Rahmenbedingungen, die sich insbesondere durch die geänderten Verkehrsplanungen und die darauf aufbauende Gewerbeflächenentwicklung ergeben, sowie die Aufgabe der Nutzung nach Bundesimmissionsschutzgesetz 'Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen' auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes.

Das wesentliche Ziel der Planung besteht in der Entwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Des Weiteren sollen mögliche Konflikte frühzeitig ausgeschlossen und bestehende Konflikte gelöst oder minimiert werden.

Zusätzlich sollen die Gewerbebetriebe, die sich in den letzten Jahren nördlich und westlich des Plattenwerksgeländes angesiedelt haben, als solche in Gewerbegebieten planungsrechtlich gesichert werden.

Generell sollen die Gewerbegebiete so angeordnet werden, dass die vorhandenen Straßen (Berliner Straße und Wilhelmstraße) zur Erschließung der Baugrundstücke ausreichen. Damit wird sichergestellt, dass keine Neuerschließungen und keine neuen öffentlichen Straßen erforderlich werden.

In den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft sollen Grünbereiche in unterschiedlicher Ausprägung (Entsiegelungs- und Grünflächen sowie Flächen für die Forstwirtschaft) festgesetzt werden.

### **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 Bebauungsplans festgestellt wurden.

### **Verfahrensablauf sowie Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

#### *Chronologie des Verfahrens*

Aufstellungsbeschluss	18.06.2013
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.06.2013	18.09.2013
Aufstellungsbeschluss	18.09.2013
vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden	02.09. bis 07.10.2013 März / April 2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Informationsveranstaltung	25.03. bis 14.04.2014 31.03.2014

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	18.09. bis 13.11.2014 12.05. bis 30.06.2015
Beschluss der öffentlichen Auslegung	29.04.2015
Öffentliche Auslegung	27.05. bis 30.06.2015
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	07.03. bis 15.04.2016
Erneute öffentliche Auslegung	10.03. bis 15.04.2016
Satzungsbeschluss	13.07.2016
Ausfertigung	04.08.2016
Bekanntmachung	12.08.2016

Die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung in zwei Schritten geprüft.

Im Rahmen der vorgezogenen und frühzeitigen Beteiligungen wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Einwendungen in Stellungnahmen

- des Landkreises Oder-Spree
- des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Immissionsschutz
- der Handwerkskammer Frankfurt (Oder)
- der Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder)
- der Stadt Eisenhüttenstadt und
- der Öffentlichkeit

vorgebracht.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise zur Löschwasserversorgung, zur Grundflächenzahl im GE-1, zum erforderlichen Straßenausbau der Wilhelmstraße und zur Baumreihe entlang der Berliner Straße wurden berücksichtigt.

Die Hinweise zur Aufnahme von Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung in den Bebauungsplan und zum Verzicht auf weitere Grundstückszufahrten an der Berliner Straße wurden nicht berücksichtigt.

In Auswertung der Stellungnahmen wurde die Erarbeitung eines neuen Konzeptes zur Gliederung des Gewerbegebietes beschlossen. Dazu wurden Gutachten zu Geräuschen, Staub und Gerüchen erstellt.

Des Weiteren wurden ein Altlastengutachten und der Umweltbericht mit dem Artenschutzbeitrag einschließlich der Erfassung der Brutvögel und der Reptilien erarbeitet.

Die Abwägung einer Stellungnahme beinhaltete einen Prüfauftrag zur Untersuchung der Machbarkeit einer Verschiebung der Zufahrt zum Recyclingplatz in Richtung Norden..

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligungen wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Forderungen in den Stellungnahmen

- des Landkreises Oder-Spree
- des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (jetzt Landesamt für Umwelt), Immissionsschutz

- des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes Oderaue
  - der Deutsche Telekom Technik GmbH
  - der Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH
  - der Stadt Eisenhüttenstadt
  - des Amtes Brieskow-Finkenheerd
- vorgebracht.

Nur teilweise berücksichtigt wurden die Anregungen

- zur Berücksichtigung des genehmigten Recyclingplatzes,
- zur Berücksichtigung der geplanten Änderungen und Erweiterungen,
- zur Art der Berücksichtigung von Kleingärten bei der Geräuschkontingentierung,
- zur Festsetzung und zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen und
- zum Umgang mit Brutplätzen innerhalb des Gewerbegebietes.

Nicht berücksichtigt wurden die Anregungen

- zur vollständigen Berücksichtigung der bestandsgeschützten Gewerbebetriebe,
  - zur Erhöhung des Emissionskontingentes für das Teilbaugebiet GE-4/1, da auch hier „geräuschintensive Anlagenteile“ betrieben werden und ein Schutzwall vorhanden ist,
  - zur Prüfung, ob die Emissionskontingente für die Immissionsorte Hasenheide/Heuweg und jüdischer Friedhof der Anlagengenehmigung des Recyclingplatzes nicht entgegenstehen,
  - zur Erhöhung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Teilbaugebiet GE-4/1 um 5 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tage,
  - zur Festsetzung der Maßnahmen A<sub>CEF</sub> 3: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter im Bebauungsplan,
  - zur Festsetzung der aktuellen Baumschutzsatzung im Bebauungsplan,
  - zur Beibehaltung der Festsetzung einer Baumreihe entlang der Berliner Straße in den Teilbaugebieten GE-4/1 und GE-4/2
  - zur Änderung der Flächenfestsetzung im Bereich einer Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten,
  - zur Klärung der inneren Erschließung in den Teilbaugebieten, die nicht an der öffentlichen Straße anliegen,
  - zur Festsetzung der Gestaltung der nicht bebauten Flächen, zum Umgang mit temporären Wasserflächen und zu Festsetzungen von weiteren Pflege- und Entwicklungsflächen,
  - zur Minimierung der Beleuchtung und zum Ausschluss von spiegelnden Fassaden und
  - zur Festsetzung von Gebäudehöhen über 6,00 m nur auf sehr kleine Bereiche
- sowie die Hinweise,
- dass Entwicklungsabsichten des Anlagenbetreibers durch den Bebauungsplan erheblich eingeschränkt werden und
  - dass die beim LUGV im Teilbaugebiet GE-4/2 angezeigten Änderungen zur Zwischenlagerung nicht gefährlicher Abfälle nach dem Bebauungsplan nicht zulässig sind.

Von der Öffentlichkeit wurden in den förmlichen Beteiligungen Stellungnahmen zu folgenden Themenkomplexen abgegeben.

Allgemeine Planungskonzeption:

Nicht gefolgt wurde den Anregungen

- zur Festsetzung des Plangebietes, hauptsächlich in den Teilbaugebieten GE-3/1 bis GE-6 als Industriegebiet und
- zur Einstellung des Planungsverfahrens wegen Nichterforderlichkeit.

Der Hinweis auf mögliche Entschädigungszahlungen, wenn die Planung weitergeführt wird, wurde zur Kenntnis genommen.

#### Immissionsschutz:

Nicht gefolgt wurde der Anregung

- zur Aufnahme von Regelungen in den Bebauungsplan, dass die in der Anlagenehmigung enthaltenen Regelungen zu Geräuschen sowie zu Staub als Maximalwerte verbindlich geregelt werden.

Nicht gefolgt wurde den Einwendungen

- zur Gliederung des Gewerbegebietes und
- zum Verzicht auf die Festsetzung von Emissionskontingenten.

#### Baufeldabgrenzung:

Nur teilweise gefolgt wurde der Anregung

- zum Verzicht auf die Festsetzung der Vorzone entlang der Berliner Straße. Aus diesem Grund wird ausnahmsweise eine Verringerung der Breite der Vorzone bei Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 3 m festgesetzt.

Nicht gefolgt wurde den Anregungen

- zur Änderung der Baufeldabgrenzung und
- zur Bauweise im Teilbaugebiet GE-4/2.

#### Baumreihe und deren Zuordnung

Gefolgt wurde

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

Im Ergebnis der Abwägung entfallen die Festsetzungen zur Baumpflanzung.

#### Betriebswohnungen

Nicht gefolgt wurde der Anregung,

- dass Betriebswohnungen auch in den Teilbaugebieten GE- 3/1, GE-3/2, GE-4/1 und GE-6 ausnahmsweise zulässig sind

#### A<sub>CEF</sub>-Maßnahmen und deren Zuordnung

Nicht gefolgt wurde

- der Anregung zum Verzicht auf A<sub>CEF</sub>-Maßnahmen und
- der Einwendung gegen die Zuordnung der A<sub>CEF</sub>-Maßnahmen zu den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2 und GE-6.

#### Verlegung der Zufahrt zum Recyclingplatz

Die Prüfung der Verlagerung der Grundstückszufahrt zum Recyclingplatz in Richtung Norden (Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) wurde abgeschlossen. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass die Zufahrt nicht in Richtung Norden verlegt wird.

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit wurden über das Ergebnis der Prüfung unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

#### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Belange werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" ausführlich dargelegt.

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurde im Rahmen der Umweltprüfung für den Umweltbericht zudem eine faunistische Untersuchung durchgeführt und ein Artenschutzbeitrag erstellt. Des Weiteren wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

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 Bebauungsplan ergebenden Umweltwirkungen wurden Konflikte mit den betrachteten Schutzgütern festgestellt.

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

Dies sind:

V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

V 2: Absammeln von Zauneidechsen

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

V 4: Gelenkte Sukzession auf den festgesetzten Flächen für Wald

A<sub>CEF1</sub>: Artgerechte Gestaltung der rückzubauenden Ablagerungsflächen nördlich des Recyclingbetriebes für bedrohte Vogelarten

A<sub>CEF2</sub>: Reptiliengerechte Gestaltung von Grünflächen

A<sub>CEF3</sub>: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

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

Die außerhalb von Baugrundstücken festgesetzten Maßnahmen werden den Teilbaugebieten zugeordnet, in denen die Hauptbeeinträchtigungen, bezogen auf die Brutvögel und Reptilien, stattfinden.

Die Maßnahmen A<sub>CEF1</sub> und A<sub>CEF2</sub> werden den Teilbaugebieten GE-3/1, GE-3/2, GE-4/1, GE-4/2 und GE-6 zugeordnet.

Von der noch im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfes und des Entwurfes für die Behördenbeteiligung vorgesehene Entwicklung der Flächen zwischen den Teilbaugebieten GE-1 und GE-4/1 als Gewerbefläche wird Abstand genommen, da diese Fläche, bezogen auf den Artenschutz, von besonderer Bedeutung ist.

Für die Entwicklung dieser ca. 0,7 ha großen Gewerbefläche wäre eine Ausnahmegegenehmigung vom gesetzlichen Artenschutz, verbunden mit umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In der Stadt sind ausreichend bisher nicht genutzte kleinteilige Gewerbeflächen vorhanden, sodass eingeschätzt wird, dass keine zwingenden Gründe für die Inanspruchnahme vorliegen.

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist zudem über die Notwendigkeit des Anbringens von Nisthilfen zu entscheiden (Maßnahme A<sub>CEF3</sub>).

Die Belange des Artenschutzes (Bestandserhebung und Auswertung) können nicht für das gesamte Areal in gleicher Art und Weise dokumentiert werden. Für den Teil des ehemaligen Plattenwerkes liegen nur Angaben des Flächeneigentümers zum Vorkommen von Arten/Artengruppen, für die eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist, vor.

### Ergänzendes Verfahren

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.

Auf dieses Urteil wird mit der Anpassung des Teiles A der Begründung reagiert.

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.

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.

### Rückwirkendes Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt am 08. Oktober 2020 nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Fehlerheilung erneut als Satzung beschlossen. Der erneute Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Plan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" wird im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Jahrgang 30 Nr. 17 / 2020 vom 05. November 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 36 - 06/13 "Gewerbegebiet Berliner Straße West" tritt rückwirkend zum 12.08.2016 in Kraft.



Frank Balzer  
Bürgermeister