

Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Steinhöfeler Chaussee“ Fürstenwalde/Spree

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beziehungsweise der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 07.05.2015

Stand der Planung: April 2015

Vorlage zur Abwägung im Stadtentwicklungsausschuss am **07.07.2015**/ in der Stadtverordnetenversammlung am **16.07.2015**

Stand der Vorlage: **25.06.2015**

lfd. Nr.	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
		Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
A – Nachbarliche Abstimmung gemäß § 2 (2) und 4 a BauGB								
01)	Gemeinde Steinhöfel 12.05.2015		▪ Keine Äußerung (Formblatt)	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
02)	Amt Odervorland		▪ Keine Stellungnahme abgegeben	▪ Prüfung entfällt				
03)	Amt Scharmützelsee		▪ Keine Stellungnahme abgegeben	▪ Prüfung entfällt				
04)	Amt Spreenhagen		▪ Keine Stellungnahme abgegeben	▪ Prüfung entfällt				
05)	Gemeinde Grünheide (Mark) 02.06.2015		▪ Keine Äußerung (Formblatt)	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
B – Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) und 4 a BauGB								
01)	Landkreis Oder-Spree Beeskow 10.06.2015							
01a)	Landkreis Oder-Spree Amt für Kreisentwicklung und Investitionsförderung FB Bauleitplanung		<ul style="list-style-type: none"> Keine Einwendungen 	<ul style="list-style-type: none"> Kein abzuwägender Gesichtspunkt 				
01b)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Naturschutzbehörde		<ul style="list-style-type: none"> Parallel zum BP wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag (mit aktualisierter faunistischer Datenerhebung) erarbeitet, der die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem § 44 BNatSchG ergeben, berücksichtigt. Mit der Festlegung, das Areal südlich der Steinhöfeler Chaussee für den artenschutzrechtlichen Ausgleich zu nutzen, können die ökologischen Funktionen der betroffenen besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang gesichert werden. Um den Erfolg der Maßnahmen zu gewährleisten, muss der städtebauliche Vertrag regeln, welche Maßnahmen wann, wie und wie oft durchgeführt werden. So muss beispielsweise die Empfehlung des Planungsbüros LEGUAN, die Lebensstätte des Wiedehopfs durch die Aufstellung eines Spezialnistkastens zu sichern, Bestandteil des Vertrages sein. Die Umsetzung der Maßnahmen setzt voraus, dass keine Strukturen beseitigt werden, die als Habitat geeignet sind. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind zu unbe- 	<ul style="list-style-type: none"> Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Die Regelungen werden wie vorgeschlagen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. 				
				<ul style="list-style-type: none"> Die genannte Formulierung ist nicht Bestandteil der Begründung (Umweltbericht) oder von textli- 				

			<p>stimmt. Formulierungen wie „Erhaltung von Altbäumen und Altbaumgruppen im Plangebiet“ müssen konkretisiert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhebliche Bedenken bestehen gegen die Festsetzung zweier Gebäude als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Solche Maßnahmen können nur dann festgesetzt werden, wenn die Nutzung des Gebäudes mit den artenschutzrechtlichen Belangen konform läuft. Hierzu fehlen die erforderlichen Angaben. Der für das Monitoring festgelegte Untersuchungsmodus muss Nachbesserungsoptionen enthalten – Was ist zu tun, wenn der Fortbestand nicht gesichert werden kann. ▪ Der geplante Wall (Vermeidungsmaßnahme Neuntöter) ist im BP zeichnerisch darzustellen. ▪ Sonstiges – Eingriffsregelung: Die geplante Ersatzmaßnahme E3 – Anlage einer Gehölzfläche – stellt keine geeignete Kompensationsmaßnahme dar. Die für diese Maßnahme aufzubringenden Mittel sind als Ersatzgeldzahlung an den Naturschutzfond Brandenburg zu entrichten. Die Anrechnung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (CEF) setzt voraus, dass der finanzielle Aufwand der CEF-Maßnahmen ermittelt ist. Auf dieser Grundlage wird entschieden, wie hoch der anrechenbare Teil ist. 	<p>chen Festsetzungen im BP. Sie ist Bestandteil eines Komplexes von Vermeidungsmaßnahmen im artenschutzrechtlichen Beitrag. Die Neuformulierung erfolgt wie folgt: „Erhaltung und Schaffung von Gehölzstreifen mit Strauchunterwuchs im Plangebiet“ (= festgesetzte Waldfläche im BP-Gebiet)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bedenken werden nicht geteilt. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Anbringen von Nisthilfen) und dem derzeitigen Kenntnisstand zum Projekt des Vorhabenträgers wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung möglich ist. ▪ Die geplante Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs des BP (s. S. 72 der Begründung zum BP) und kann damit nur vertraglich abgesichert werden (Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag). ▪ Der Vorschlag der uNB (Ausgleichszahlung durch den Vorhabenträger) wird mitgetragen. Die Maßnahme E3 bezieht sich jedoch auf die Kompensation des Verlustes von zusätzlichen Gehölzflächen im Plangebiet (außer Waldflächen) in einer Größe von ca. 0,7 ha. (S. auch S. 75 der Begründung zum BP) 				
01c)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt SG untere Wasserbehörde		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu S. 103 der Begründung zum BP – „Es ist geplant, im Rahmen der Baufeldfreimachung eine Schutt- und Altlastenberäumung vorzunehmen, sodass der Standort im Zusammenhang mit der geplanten Nachnutzung nicht mehr als belastet gelten kann. Dies wird in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbe- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt, Information an den Investor/ Grundstückseigentümer 				

		<p>hörde durchgeführt. Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades (die Versickerung findet aktuell vor Ort statt), der vorgesehenen Altlasten- und Munitionsberäumung und der Bodenbeschaffenheit wird davon ausgegangen, dass eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet gegeben ist.“ – ist ergänzend auf folgendes hinzuweisen: Die geplante Versickerung darf nicht dazu führen, dass Schadstoffe aus stofflich belasteten Flächen in Bereiche gelangen, in denen die Geringfügigkeitsschwellen der LAWA bisher unterschritten sind. Grundsätzlich ist zwischen den nachsorgenden Regelungen des Bodenschutz- und Altlastenrechts und den vorsorgenden Regelungen des § 48 Wasserhaushaltsgesetz zum Grundwasserschutz zu unterscheiden. Entsprechend müssen für die Flächen auf denen versickert werden soll und welche zu sanieren sind, die Sanierungswerte der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA im Grundwasser gelten. Die Schadstoffkonzentration im durchsickerten Boden müssen so gering sein, dass die Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA im Grundwasser durch Eluation nicht überschritten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EUC-Bericht S. 6 - „Im nordöstlichen Randbereich steht unter geringmächtigen Auffüllungen ... ein mehr als 10 m mächtiger Geschiebemergelkomplex an.“ Hier ist die Möglichkeit der Versickerung unabhängig von der Schadstoffbelastung eher eingeschränkt bis unmöglich. ▪ Die genannten Einschränkungen zur Erlaubnisfähigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser können bei Nichtausräumung der o.g. Bedenken zur Nichtbebaubarkeit des Grundstückes führen, da die Erschließung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung dann nicht gesichert wäre. Es könnte somit an der Erforderlichkeit der Planung mangeln. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Anregungen werden wie folgt bewertet: Da im südwestlichen Teilbereich der Geschiebemergel vollständig fehlt, ergeben sich ausreichend Möglichkeiten für die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser. ▪ Die Anregungen werden wie folgt bewertet: Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Sanierung der Liegenschaft von Altlasten in dem Maße erfolgen, dass der von der uWB dargestellte Sachverhalt zur Nichtgefährdung des Grundwassers bei Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden kann. Ebenso sind grundsätzlich Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung gegeben. 				
--	--	---	---	--	--	--	--

01d)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Einwendungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 				
01e)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt SG Technische Bauaufsicht		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Einwendungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 				
01f)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt AG Denkmalschutz		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. - Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg aufmerksam gemacht (Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Funde sind abgabepflichtig.) ▪ Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ Information an den Investor/ Grundstückseigentümer 				
01g)	Landkreis Oder-Spree Landwirtschaftsamt		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zum Vorentwurf bestanden aus Sicht des Landwirtschaftsamtes Einwendungen zu den dargestellten Erstaufforstungsflächen. Im nunmehr vorliegenden Entwurf wurde die Kompensation der Waldumwandlung auf eine Erstaufforstungsfläche von 3,8 ha reduziert. Die Ersatzaufforstung soll außerhalb des LOS in der Gemarkung Letschin durchgeführt werden. Aus der Sicht des Landwirtschaftsamtes LOS gibt es keine Einwendungen zum vorliegenden BP-Entwurf. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 				
02)	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 Frankfurt (Oder) 09.06.2015		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. ▪ Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 				

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis: Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 ist mit der Bekanntmachung vom 02.06.2015 (GVBl II, Nr. 24) rückwirkend wieder in Kraft gesetzt worden. 				
03)	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Beeskow 13.05.2015		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der BP befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und wird befürwortet. Die Stadt Fürstenwalde/Spree ist gemäß LEP B-B als Mittelzentrum festgelegt. Sie besitzt damit eine regional bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie eine überregionale Verkehrsknotenfunktion. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 			
04)	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg Regionalabteilung Ost Frankfurt (Oder) 16.06.2015		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionsschutz – Planungsziel ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Fortführung der BP Nr. 64 und 67. Der Planentwurf beinhaltet zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung Gewerbegebiet und Festsetzungen zu Lärm- und Geruchskontingenten, die sich am aktuellen Projekt des Grundstückseigentümers/ Projektentwicklers orientieren. - <i>Geruch</i> – die Methodik und die Durchführung der Ausbreitungsrechnung der Prognose (SFI-94-2015-1-0) entspricht grundsätzlich den Vorgaben der TA Luft und der GIRL. Es sind keine Mängel in der grundsätzlichen Vorgehensweise erkennbar. Die Prognose zeigt, dass bei Einhaltung des Emissionskontingentes diese Zielgrößen abgesichert werden können. HINWEIS: Mit der Planung soll sichergestellt werden, dass Konflikte durch Einwirkungen von Gerüchen ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Zielgröße der Geruchskontingentierung (max. 0,02 relevante Geruchsstundenhäufigkeiten) hohe Anforderungen an die Errichtung von geruchsemittierenden Anlagen stellt. Mit der hierzu getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass die Geruchsemissionen an den Immissionsorten keine relevanten Geruchsimmissionen hervorrufen. Sind die 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 			

			<p>Immissionsorte nicht erheblich durch Gerüche vorbelastet, ist ein Konflikt auch mit höheren Emissionskontingenten nicht zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Geräusche</i> – Der Bericht SFI-94-2014_4-1 zur Schalkontingentierung ist plausibel. An den betrachteten Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des BP werden die Planwerte eingehalten. - <i>Auswirkung schwerer Unfälle</i> – Auswirkungen, die durch schwere Unfälle im Sinne von Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufen werden können, wurden mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 berücksichtigt. - Aus immissionenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planentwurf keine Bedenken. ▪ Wasserwirtschaft – es ergeben sich keine Einwände oder Bedenken. Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind mit der unteren Wasserbehörde abzuklären. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 			
05)	Landesbetrieb Straßenwesen Frankfurt (Oder) 09.06.2015		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich behält die Stellungnahme vom 29.09.2014 ihre Gültigkeit. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gebietes erfolgte am 03.11.2014 die Zusage, eine Zufahrt zur L 36 zuzulassen. In der Planunterlage ist der Standort grundsätzlich nachgewiesen. In den Erläuterungen (S. 14) ist jedoch nach wie vor von 3 Zufahrten die Rede. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ändern. ▪ <i>Stellungnahme vom 29.09.2014:</i> ▪ Das geplante Gewerbegebiet befindet sich an der L 36 im Abschn. 070 außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Fürstenwalde, demnach an der freien Strecke. Gemäß § 24 (1) Brandenburgisches 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ In der Begründung S. 14 ist beschrieben, dass im Bestand 3 Zufahrten im Bestand vorhanden sind (Bestandschutz erloschen), jedoch nur eine davon im BP-Gebiet (die mittlere) in Abstimmung mit dem Landesbetrieb als Zufahrt zum Gewerbegebiet festgesetzt wird und darüber hinaus keine Zufahrten zulässig ist. Diese Aussage ist korrekt und deckt sich mit der Aussage des Landesbetriebes hinsichtlich der in Zukunft zulässigen Zufahrten in das BP-Gebiet. Eine Änderung der Begründung ist somit nicht notwendig. ▪ Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: In Vorbereitung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat eine nochmalige schriftliche Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen stattgefunden. Im Ergebnis 			

		<p>Straßengesetz (BbgStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Das genannte Anbauverbot wurde bei der Aufstellung des BP bereits berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung geht die Stadt Fürstenwalde davon aus, dass die von alters her vorhandenen Zufahrten dem Gewerbegebiet dienen sollen. Diesem Ansinnen wird nicht zugestimmt. Mit der Aufgabe der Geländenutzung ist der Bestandschutz für die 3 Zufahrten erloschen. Die Beibehaltung derselben ist nach den jetzt gültigen gesetzlichen Vorschriften zu beurteilen. Hiernach handelt es sich bei der Errichtung/ Nutzung/ Nutzungsänderung von Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrten gem. § 22 (1) i.V.m. § 18 (1) BbgStrG um eine gebührenpflichtige Sondernutzung. Die Zulassung von Zufahrten an der freien Strecke steht im pflichtgemäßen Ermessen der Straßenbauverwaltung. Hierauf besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Die Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet geht mit einem gegenüber dem bisherigen Bestand wesentlich höheren Verkehrsaufkommen einher. Die kurz aufeinander folgenden Zufahrten sind somit mit zahlreichen Abbiege- und Bremsvorgängen verbunden. Da dem überörtlichen Verkehr auf der L 36 der Vorrang einzuräumen ist, würde dieser erheblich gestört und unterbrochen werden. Zufahrten an der freien Strecke sollen gem. den Ausführungen der Zufahrtenrichtlinie (Ziffer 6) nur zugelassen werden, wenn keine anderweitige Möglichkeit des Zufahrens gegeben ist. Auch ist es Aufgabe der Stadt Fürstenwalde, gem. Ziffer 20 der Zufahrtenrichtlinie nur zugelassen werden, wenn keine anderweitige Möglichkeit des Zufahrens gegeben ist. Auch ist es Aufgabe der Stadt Fürstenwalde, gem. Ziff. 20 der Zufahrtenrichtlinie eine rückwärtige Erschließungsmög- 	<p>stimmt der Landesbetrieb <u>einer</u> Zufahrt von der Steinhöfeler Chaussee in das Plangebiet des BP 83 zu.</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>lichkeit im Rahmen von Bebauungsplänen vorzusehen. Hieran fehlt es. In den Erläuterungen wird lediglich bemerkt, dass eine Erschließung über die Buchholzer Chaussee nicht vorgesehen ist. Weitergehende Begründungen hierzu fehlen. Es ist nicht ermessenswidrig, die Prüfung dieser Variante durch die Stadt Fürstenwalde und damit die rückwärtige Erschließung des Gewerbegebietes zu verlangen. Eventuell höhere Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsmöglichkeit sind hier nicht von Belang.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus genannten Gründen wird dem BP-Gebiet, jedoch nicht der verkehrlichen Erschließung zugestimmt. 				
06)	IHK Ostbrandenburg Frankfurt (Oder) 11.06.2015		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Einwände (Formblatt) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt 			

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Anderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
C – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und 4 a BauGB								
	▪ Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen/Hinweise vorgetragen worden			▪ Prüfung entfällt				