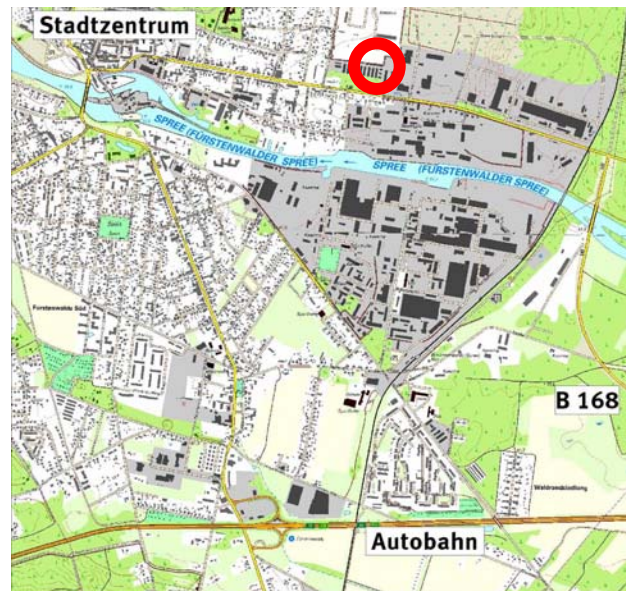




Bebauungsplan Nr. 82 „Caravancenter Lindenstraße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree



Begründung zum Entwurf

zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

13. April 2016

Aufstellung:

Stadt Fürstenwalde/Spree
Am Markt 4, 15517 Fürstenwalde/Spree
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachgruppe Stadtplanung
Tel.: 03361/ 557-0
stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

Bearbeitung/Mitwirkung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Tel.: 030/264 923 - 0
buero@pgruppe.de

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph / Landschaftsökologe Christian Wülfken
Heylstraße 9, 10825 Berlin
Tel.: 030 / 792 09 54
lapla-wuelfken@arcor.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Ausgangssituation	7
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	7
1.4.3 Umgebung des Plangebietes	7
1.4.4 Umweltsituation	8
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen	13
1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund	13
1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten	13
1.4.8 Planungsrechtliche Ausgangslage	13
1.4.9 Denkmalschutz	14
1.4.10 Bergwerksfeld	14
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	14
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	14
1.5.2 Leitbild Fürstenwalde/Spree 1997 und Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2007, Stand 2012	15
1.5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009	16
1.5.4 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	16
1.5.5 Planungsrechtliche Situation im Umfeld	17
2. Inhalte des Bebauungsplanes	17
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	17
2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	18
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	24
2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	25
2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	26
2.1.5 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)	26
2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 81 Abs. 1 Bbg BO)	27
2.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	28
2.4 Hinweise	28
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	30
3.1 Kosten und Finanzierung	30
3.2 Umweltbelange	30
3.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	31
3.2.3 Artenschutz	32
3.2.4 Immissionsschutz	33
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	33
3.4 Bodenordnung	34
3.5 Städtebauliche Flächenbilanz	34

4. Verfahren	34
4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB	34
4.2 Verfahrensübersicht	36
4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	36
4.3.1 Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	36
4.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	37
4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	43
4.4.1 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit.....	43
4.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	47
4.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	49
4.5.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.....	49
4.5.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	49
5. Anhang	50
5.1 Anlage 1: Textliche Festsetzungen	50
5.2 Anlage 2: Biotoptypenkarte	52
5.3 Anlage 3: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, Reptilien, ganzjährig geschützte Lebensstätten)	53

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass

In der Stadt Fürstenwalde/Spree wird neben anderen Funktionen auch der gewerblichen Entwicklung ein besonderer Stellenwert beigemessen (vgl. Leitbild 1997, INSEK Stand 2012). Insbesondere für eine nachhaltige Arbeitsplatz- und Gewerbesteuerentwicklung besitzen die Gewerbebetriebe der Stadt eine große Bedeutung. Der über 90 ha große Gewerbebestandort Lindenstraße (Nord und Süd) im Osten des Stadtgebietes zählt zu den großen Gewerbebeständen der Stadt. Das Gebiet ist mit zahlreichen Betrieben unterschiedlicher Branchen weitgehend entwickelt und mit der Landesstraße 38 und der Bundesstraße 168 sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Auf der nördlichen Seite der Lindenstraße im Bereich westlich der James-Watt-Straße befinden sich noch einzelne Brachflächen, die als Bestandteil des Gewerbebestandes entwickelt werden sollen und im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 sind Entwicklungs- bzw. Investitionsabsichten auf der Fläche. Der südlich der Lindenstraße bestehende Betrieb eines „Caravancenters“ möchte sich in unmittelbarer Umgebung, auf die nördliche Seite der Lindenstraße vergrößern. Dazu hat das Unternehmen bereits ein mit Baracken bestandenes Gelände und den Bereich der ehemaligen Buswendeschleife erworben.

Das rund 2,4 ha große Plangebiet umfasst diese betriebliche Erweiterungsfläche sowie weitere gewerbliche Entwicklungsflächen. Es weist im Bestand bereits einen hohen Versiegelungsgrad durch bestehende Gebäude, Fundamente und sonstige Befestigungen auf. Dennoch wären Teile des Plangebietes voraussichtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen, so dass hier eine gewerbliche Nutzung und Bebauung nicht oder nur eingeschränkt möglich wäre. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Erreichung der Ziele demnach zwingend erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche handelt, die von mehreren Seiten durch bauliche Nutzungen umgeben ist und die sich in zentraler Lage im Siedlungsbereich der Stadt befindet, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass u.a. auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch zu erwartende Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Prüfungspflicht und Berücksichtigung von Umweltbelangen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch) bleibt von dieser Freistellung jedoch unberührt. Insbesondere dem Schutz von Wohnnutzungen vor Lärmemissionen soll in der Planung ein hoher Stellenwert beigemessen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung eines im gewerblichen Umfeld bestehenden Standortes im Sinne einer nachhaltigen Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Fürstenwalde/Spree.

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- die planungsrechtliche Sicherung und stadtverträgliche Steuerung von gewerblichen Nutzungen,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere bezüglich der Größe und Anordnung baulicher Anlagen,
- die Sicherstellung der Belange des Schallschutzes, insbesondere für die gemischtgenutzten Bereiche südlich der Lindenstraße,
- die Integration und Sicherstellung der Belange der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Gesamtstadt und
- die Sicherstellung, Integration und Abwägung der Belange von Natur und Umwelt.

1.3 Rechtsgrundlagen

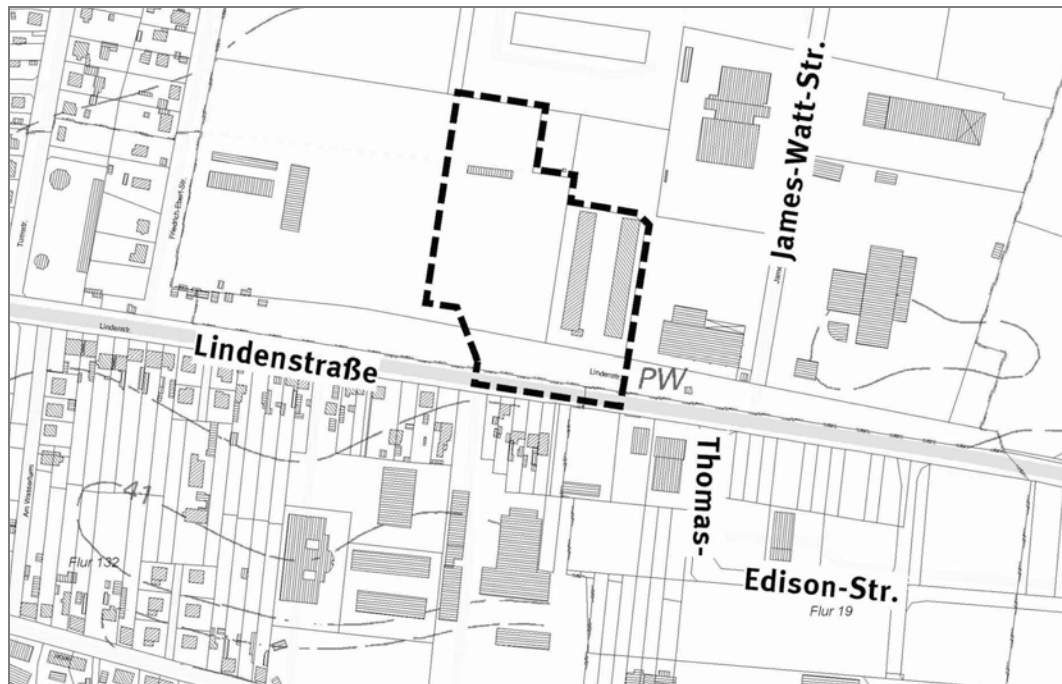
Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- PlanZV (Planzeichenverordnung), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenwalde/Spree (Baumschutzsatzung Fürstenwalde/Spree vom 15. Oktober 2012, veröffentlicht am 17. Oktober 2012).

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke, 42/2 (teilweise), 45 und 69 (teilweise) der Flur 16, das Flurstück 44 (teilweise) der Flur 132 und das Flurstück 84/2 (teilweise) der Flur 19 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree.



Das Plangebiet hat damit eine Größe von rund 2,4 ha.

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet lag zu Beginn des Planverfahrens überwiegend brach. Während der Planaufstellung wurden Teile der bislang leerstehenden, barackenartige Gebäude im östlichen Bereich des Grundstücks beseitigt und teilweise schon der vorgesehenen Nutzung zugeführt.

Im westlichen Bereich befinden sich zahlreiche Betonfundamente von ehemaligen Baracken. Der rückwärtige, nördliche Grundstücksteil ist durch eine Mauer vom restlichen Grundstück getrennt.

Auf den Freiflächen befindet sich teilweise Bauschutt und Altablagerungen. Hinweise auf Bodenbelastungen, die einer weiteren gewerblichen Nutzung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

1.4.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender Baugebiete. Östlich angrenzend befinden sich u.a. ein Baumaschinen/Baugeräte-Betrieb (Handel/ Vermietung), ein Betrieb zur Gewinnung von Solarstrom, die Vereine Verkehrswacht Fürstenwalde/Erkner e.V. und MS Fürstenwalde e.V. (Motocross) sowie der Betrieb der Busverkehr Oder-Spree GmbH. Nördlich angrenzend befindet sich das

Betriebsgelände eines Schrotthandels, nordwestlich eine weitere Betriebsfläche zur Gewinnung von Solarstrom. Südlich an der Spree besteht ein bedeutendes Mischfutterwerk, die „Futtermittel-Getreide-Landhandel GmbH“ mit Be- und Entladestationen für den Schiffsverkehr. Letztere werden auch durch den Schrotthandel mitgenutzt. Auf der südlichen Seite der Lindenstraße bestehen zudem einzelne Wohngebäude.

1.4.4 Umweltsituation

Fauna

Aufgrund der Biotopausstattung wurden im August 2013 folgende Ersteinschätzungen der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten vorgenommen:

- Säugetiere / Fledermäuse: Es konnten keine Baumhöhlen im Gelände gefunden werden. Ruinöse Gebäude sind im östlichen Plangebiet vorhanden, diese weisen aufgrund des fehlenden Dachs kein Potential als Sommerquartier auf. Lediglich ein kleinerer Bereich der westlichen der beiden vorhandenen Hallen besitzt noch eine Eindachung, die Räume weisen nach Durchsicht kein Potential auf.
- Vögel: Es konnten keine Baumhöhlen oder andere Brut-/Nistplätze festgestellt werden. Aufgrund des geringen Baum- und vor allem Gehölzbestandes ist nicht mit dem Auftreten seltener oder besonders geschützter oder schutzwürdiger Arten zu rechnen. Eine vertiefende Untersuchung sollte auch hinsichtlich von Bodenbrütern dennoch erfolgen.
- Reptilien: Aufgrund von zahlreichen Betonfundamenten, die sich grundsätzlich als ungestörte Sonnenplätze für Reptilien anbieten sowie aufgrund der räumlichen Vergesellschaftung mit offenen, ruderalen Standorten, die auch Steinschüttungen (meist Bauschutt) und Lagerung von Betonelementen aufweisen, sind im gesamten Plangebiet geeignete Habitatstrukturen für Reptilien gegeben. Auch eine Anbindung an die nördlich gelegenen offenen Landschaftsraum begünstigt die Besiedelung des Plangebietes durch Reptilien. Diese Einschätzung kann durch einen Zufallsfund einer Eidechse im zentralen Plangebiet belegt werden. Ein vertiefender Untersuchungsbedarf war hier insbesondere auch hinsichtlich des Auftretens der Zauneidechse gegeben.
- Amphibien: Es sind keine feuchten Bereiche bzw. Oberflächengewässer im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem bekannten Wanderungskorridor. Insofern ist das Vorkommen von Amphibien unwahrscheinlich.
- Insekten: Aufgrund der Biotopausstattung ist nicht mit dem Vorkommen besonders seltener, geschützter oder besonders schützenswerter Insekten zu rechnen.

Im Ergebnis der Ersteinschätzung wurde ein Faunistischer Fachbeitrag „Brutvögel, Reptilien, ganzjährig geschützte Lebensstätten“ durch Dipl.-Ing J. Sharon erarbeitet (September 2014, Anlage 3).

Vögel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 7 Brutvogelarten und weitere Randsiedler erfasst. Die geringe Arten- und Revierzahl muss mit der geringen Größe und der strukturellen Ausstattung des Untersuchungsgebietes begründet werden.

Reptilien

Es konnten vier Zauneidechsen gefunden werden, was eine Population von ca. 20 Individuen erwarten lässt.

Die Art wurde im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Auf dem als Stellfläche für Fahrzeuge genutzten Bereich erfolgten keine Nachweise.

Biotopbestand

Die Bestandserfassung erfolgte am 28. August 2013 durch eine Begehung. Die Differenzierung des Biotopbestandes und Zuordnung zu Biotoptypen erfolgte nach der „Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen“, Stand März 2011. Die Biotoptypen und Einzelbäume werden in der anliegenden Biotoptypenkarte dargestellt.

Biotopbestand und -bewertung

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Biotopwert
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	03	
Vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	03130	gering
Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (< 10 %)	032101	gering
Ruderale Pionierrasen, ruderale Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (< 10 %)	032201	gering-mittel
Ruderale Pionierrasen, ruderale Halbtrockenrasen, mit Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10 – 30 %)	032202	gering-mittel
Gras- und Staudenfluren	05	
artenarmer Zier-/Parkrasen	05162	gering
Alleen, Baumreihen und Baumgruppen	07	
Allee, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten	071412	hoch
markanter Solitärbaum	07151	hoch
sonstiger Einzelbaum	07152	mittel
Einschichtige oder kleine Baumgruppen	07153	mittel
Biotope der Grün- und Freiflächen	10	
Anpflanzung von Rosen	10274	gering
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	12	
Industrie und Gewerbebebrache (Gebäude, Hallen)	12320	sehr gering
Straße, versiegelt (Asphalt)	12612	sehr gering
Wege, teilversiegelt (Pflaster)	12653	sehr gering
Wege, versiegelt (Ortbeton, Betonfundamente)	12654	sehr gering
Sonstige Bauwerke (Mauer aus Betonfertigteilen)	12830	sehr gering

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

In wesentlichen Teilen wird das Plangebiet von ruderalen Pioniergesellschaften eingenommen, die eine stark wechselnde, teils schütterere Artenzusammensetzung aufweisen. Häufige Arten sind Spitzwegerich, Nachtkerze, Natternkopf, Hasenklees auf schotterreichen ruderalen Halbtrockenrasen vorhanden, Rainfarn, Goldrute und Beifuss dominieren auf weniger gestörten, randlicheren Bereichen. Landreitgras dominiert im nördlichsten Bereich, welcher durch eine Betonmauer vom restlichen Plangebiet abgegrenzt ist.

Im Bereich kleinerer Aufschüttungen aus Boden, Bauschutt sowie Baum- und Gehölzschnitt, die im zentralen Bereich zwischen Gebäudefundamenten liegen, sind aus Gartenabfällen u.a. Sonnenblumen, Tobinambur und Hanf ausgewildert.

Gehölzaufwuchs ist im nördlichen und zentralen Bereich bis 10 % Flächenanteil vorhanden, meist durch teils vegetative Vermehrung aus in jüngerer Zeit beseitigten Pappeln und Robinien, im westlichen Teil nimmt der Gehölzaufwuchs bis 30 % Flächenanteil in Anspruch, hier ist zusätzlich der Spitz-Ahorn und der Eschen-Ahorn vertreten.

Zudem wird ein Anteil von ca. 30 % des Plangebietes durch versiegelte Flächen (Gebäudefundamente und Erschließungsflächen) eingenommen. Die Flächen sind teilweise durch Hopfen oder Brombeergestrüpp sowie in Fugen und Brüchen durch Spitzwegerich und andere Pionierarten begrünt.

Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

Innerhalb des Geltungsbereichs auf der Straßenverkehrsfläche stehen entlang der Lindenstraße sechs Straßenbäume, die Teil einer Baumreihe sind, die mit der gegenüber liegenden Baumreihe (außerhalb des Geltungsbereichs) als Allee fungieren. Es handelt sich bei dem Straßenbaumbestand um mittelalte bis alte Linden, die deutlich Schädigungen im Kronenbereich und teilweise auch im Stammbereich aufweisen. Der Baum Nr. 1 weist massive Rinden und Stammschäden bis in eine Höhe von ca. 4 m durch das wiederholte straßenseitige Anfahren mit LKW auf.

Der Baumbestand ist als Allee im Sinne des § 17 Alleen (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt.

Darüber hinaus befinden sich fünf Einzelbäume innerhalb des Plangebietes, die einen Stammumfang von 60 cm oder mehr in einer Höhe von 130 cm über Grund aufweisen. Davon sind drei gemäß Baumschutzsatzung Fürstenwalde in der Fassung vom 17. Oktober 2012 geschützt. Dabei handelt es sich um einen ausladenden alten Eichensolitär an der südöstlichen Plangebietsgrenze (Nr. 7), eine mittelalte Säulenpappel (Nr. 9) an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, sowie um einen mittelalten Spitz-Ahorn (Nr. 10) im zentralen nördlichen Plangebiet. Bei den beiden artbedingt nicht geschützten Bäumen (Nr. 11 + 12) handelt es sich um mittelalte Bäume der Art Eschen-Ahorn.

Zudem steht im Bereich der Einfahrt ins Plangebiet von der Lindenstraße aus in einer Art Verkehrsinsel eine junge, vor wenigen Jahren gepflanzte Esche. Diese ist geschützt, wenn sie als Ersatzbaumpflanzung im Rahmen einer Baumfällgenehmigung im Genehmigungsbescheid beauftragt wurde.

Der geschützte bzw. vorstehend benannte Baumbestand ist in der Plangrundlage (Vermesserplan) vollständig eingetragen, zudem sind hier weitere Bäume enthalten, die inzwischen beseitigt worden sind. Dabei handelt es sich um Bäume der Arten Robinie und Pappel.

Baumbestand im Plangebiet

lfd. Nr.	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Stammumfang*	Schadstufe / Straßenbaum** (Katasterschild-Nr.)
S 1	Linde	Tilia cordata	155	3 / 4443
S 2	Linde	Tilia cordata	171	2 / 4442
S 3	Linde	Tilia cordata	123	3 / 4441
S 4	Linde	Tilia cordata	147	2 / 4438
S 5	Linde	Tilia cordata	125	2 / 4437
S 6	Linde	Tilia cordata	150	2 / 4436
7	Eiche	Quercus robur	132/130	1
8	Esche	Fraxinus excelsior	22	1
9	Säulen-Pappel	Populus nigra 'Italica'	142/92/67	1
10	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	62/57	1
11	Eschen-Ahorn	Acer negundo	70	1 (Krone tief)
12	Eschen-Ahorn	Acer negundo	81/70/63	2

* gemessen in 130 cm über Grund

** Die Überplanung von Straßenbäumen ist generell unabhängig von den Maßgaben der Baumschutzsatzung antrags- u. ausgleichspflichtig.

Schutzwürdiger Biotopbestand / floristische Arten

Es ist kaum schutzwürdiger Biotopbestand im Geltungsbereich vorhanden. Alle Biotope sind regional sehr verbreitete, schnell reproduzierbare Biotoptypen auf stark gestörten Sekundärstandorten.

Im südwestlichen Bereich ist ein ca. 470 m² große, erhaltenswerte Baumgruppe/ Feldgehölz vorhanden.

Hervorzuheben ist das Vorkommen der Sandstrohlblume an mehreren kleinflächig abgrenzbaren Standorten. Diese liegen im nordwestlichen und westlichen Plangebiet auf schütter mit Vegetation bestandenen Schotterflächen. Die Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*) ist eine besonders geschützte Art nach Bundesartenschutzverordnung.

Geschützter und erhaltenswerter Baumbestand

Entlang der Lindenstraße ist eine lückige Allee mit alten Linden ausgebildet, die gemäß § 17 Alleen (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt ist. Die nördliche Seite der Allee liegt mit insgesamt sechs Alleebäumen innerhalb des Plangebietes.

Eine ältere Eiche steht im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze und wird als einziger Baum im Plangebiet aufgrund seines raumprägenden Habitus im Bebauungsplan festgesetzt. Eine mittelalte vitale Säulenpappel steht unmittelbar an der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Boden

Aufgrund der Vornutzung sind keine natürlichen oder naturnahen Böden- oder Bodengesellschaften im Plangebiet zu erwarten. Vielmehr sind die vorhandenen Böden bzw. das obere Bodensubstrat nicht „in situ“ entstanden, sondern durch Aufschüttungen und Abtragungen stark anthropogen geprägt. Ca. 30 % des Plangebietes weisen eine Vollversiegelung auf, weitere Flächen weisen eine sehr hohe Verdichtung durch rangierende Schwerlastfahrzeuge auf.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es grenzt auch nicht an eine solches an. Die Grundwasserbildung kann weitgehend ungehindert durch die Niederschlagswasser erfolgen, Ausleitungen von Niederschlagswasser von der ca. 30-prozentigen Versiegelung aus dem Plangebiet bestehen nicht.

Klima / Luft

Das Plangebiet wirkt derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist aktuell im nördlichen und westlichen Teil ein bedingt naturnahes Erscheinungsbild auf, im zentralen, östlichen und südlichen dominiert ein relativ naturfernes, stark anthropogen geprägtes Bild.

Biologische Vielfalt

Wie vorstehend dargelegt, weist das Plangebiet nur sehr häufige, wenig differenzierte Biotopstrukturen auf, die entsprechend von ubiquitär auftretenden Arten als Habitat angenommen werden. Der besondere Schutzaspekt der „Biologischen Vielfalt“ wird daher nicht tangiert.

Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet ist in privatem Eigentum, eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Erholungsnutzung findet derzeit nicht statt und eine besondere Eignung ist auch nicht gegeben. Vom Plangebiet gehen derzeit keine störenden Emissionen aus.

Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen

Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine über das zu erwartende Maß

hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern.

1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist über die Lindenstraße ausreichend mit den Medien Strom (e.dis AG), Gas (EWE AG) und Trink- und Abwasser (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland) erschlossen.

Leitungen der e.dis AG befinden sich innerhalb der Baugebiete und sind über Grunddienstbarkeiten gesichert. Eine Abwasserdruckleitung des Zweckverbandes bzw. ihre Schutzabstände befinden sich im nördlichen Bereich des die Lindenstraße begleitenden Radweges.

Als festgesetztes Gewerbegebiet müssen bei mittlerer Gefahr einer Brandausbreitung gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 mindestens 96 m³ Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Von jedem Bauobjekt in dem Baugebiet muss die vorgenannte Löschwassermenge in einem Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Wird die Löschwasserversorgung durch ein Hydrantennetz gesichert, darf der Abstand der Hydranten untereinander max. 150 m betragen. Überflurhydranten sind bevorzugt für den Einbau zu verwenden. Eine Sicherung der Löschwasserversorgung über vorhandene Hydranten wurde bislang nicht geprüft. Alternativ ist auch die ergänzende Anlage eines Schachtbrunnens denkbar.

Für das Plangebiet sind seitens der Ver- und Entsorgungsbetriebe keine relevanten Maßnahmen geplant. Insgesamt verweisen die Ver- und Entsorgungsbetriebe auf erforderliche Schutzabstände und sonstige Vorschriften bei Bebauungen, Flächenbefestigungen, bei Pflanzungen und Erdarbeiten.

1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu eben, weist keine relevanten Höhenunterschiede auf. Eine Baugrundgrunduntersuchung liegt nicht vor.

1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten

Die Baugebietsflächen befinden sich in privatem Eigentum. Die bestehende Verkehrsfläche der Lindenstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Fürstenwalde/Spree. Die Fläche für den vorgesehenen Ausbau der Lindenstraße (5 m breiter Grundstücksstreifen nördlich des Radweges) befindet sich entsprechend ebenfalls im Eigentum der Stadt.

1.4.8 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich ist die Fläche derzeit auf der Grundlage der §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen. Im Bereich der Lindenstraße und im östlichen Bereich wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässig.

1.4.9 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist nach Aussagen der unteren Denkmalschutzbehörde jedoch zu rechnen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (siehe § 11 BbgDSchG).

1.4.10 Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bestätigten Bergwerksfeldes „Struktur Fürstenwalde“. Das Bergwerksfeld dient der Aufsuchung und der Förderung von festen, flüssigen und gasförmigen Kohlenwasserstoffen. Diesbezügliche Planungen und Nutzungsbeschränkungen wurden für das vorliegende Plangebiet jedoch im Beteiligungsverfahren verneint.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) wurde am 15. Mai 2009 wirksam¹.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen

¹ Hinweis: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg erneut verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Nach § 5 (4) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden.

Im Landesentwicklungsplan B-B sind folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante Ziele und Grundsätze konkretisiert und verräumlicht:

In der zentralörtlichen Gliederung ist Fürstenwalde als Mittelzentrum ausgewiesen (Ziel 2.9). Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung u.a. auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen konzentriert werden (Grundsatz 2.10).

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 4.1). Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1). Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden (Grundsatz 4.4).

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanung, Dienstsitz GL 5, Frankfurt (Oder) mit Schreiben vom 12. Dezember 2013 bestätigt.

Träger der Regionalplanung für die Stadt Fürstenwalde/Spree ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Hier gilt lediglich der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen anpassungspflichtigen Vorgaben. In der Entwicklungskonzeption Verkehr sind im Bereich des Plangebietes keine prioritären Verkehrsprojekte benannt.

1.5.2 Leitbild Fürstenwalde/Spree 1997 und Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2007, Stand 2012

Nach dem Leitbild der Stadt Fürstenwalde/Spree soll die Stadt u.a. als wichtiger Standort für Handel und Dienstleistungen sowie für produzierendes Gewerbe als wirtschaftliches Zentrum der ländlich geprägten Region gestärkt werden. Das INSEK zielt ebenfalls auf eine Stärkung der Gewerbestrukturen ab und benennt unterschiedliche Maßnahmen, u.a. die Vernetzung und Beteiligung der Gewerbetreibenden und die Durchführung eines Gewerbeflächenmanagements. Zentrale Zielstellungen sind unter anderem die Stärkung und Stabilisierung der Innenstadt als Wirtschaft- und Einzelhandelsstandort, der Erhalt vorhandener und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze, die Stärkung der Wettbewerbs-, Anpassungs- und Innovationsfähigkeit der kleinen und mittelständischen Unternehmen, der Erhalt und Ausbau der Vielfalt an Gewerbebetrieben in der Stadt, die Steigerung von Unternehmensansiedlungen und Existenzgründungen sowie

die Optimierung der wirtschaftsnahen Dienstleistungen.

Der Ausbau der Lindenstraße für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr als wichtige Hauptausfallstraße in Richtung Osten und zur Autobahn ist ein Schlüsselprojekt des INSEK. Die Maßnahme dient u.a. zur Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, man verspricht sich aber auch positive Umweltaspekte für die Bewohner der Stadt und den Radtourismus.

1.5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009

Die Stadt Fürstenwalde/ Spree hat im Jahr 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen, das zum Ziel hat, die gesamtstädtische Zentrenstruktur zu stärken und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es soll eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums und der nachgeordneten Zentren in Fürstenwalde Süd und Fürstenwalde Nord gewährleistet werden. Vorhaben, die schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren haben können, sollen vermieden werden. Zudem soll eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

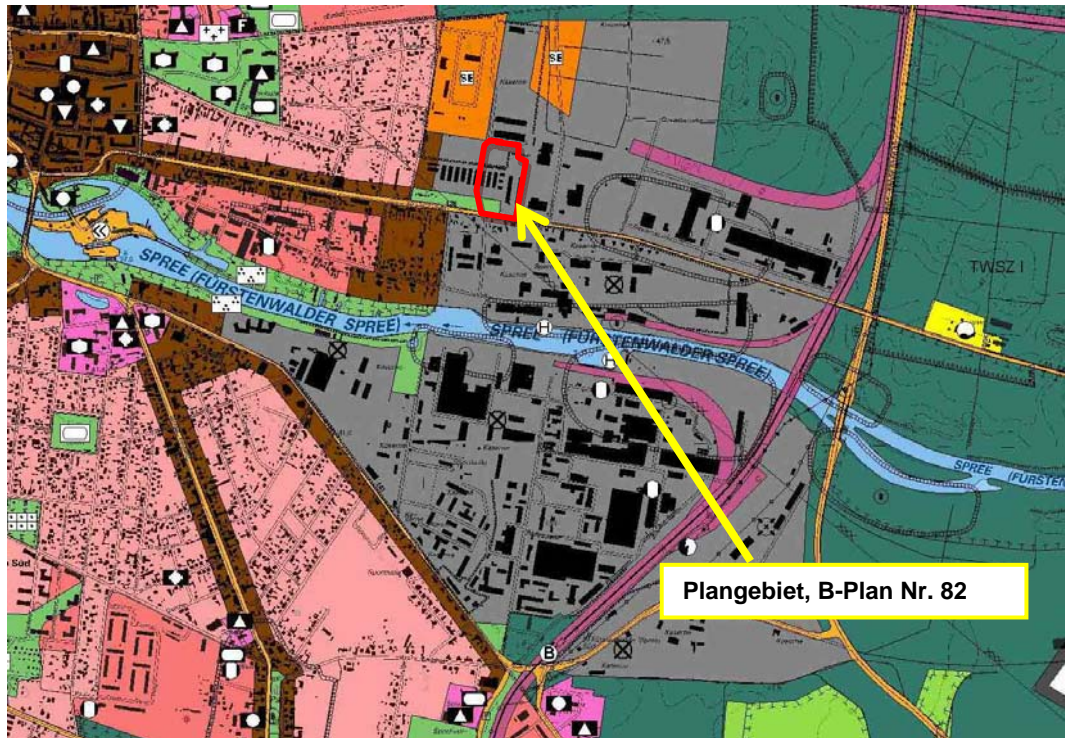
Die Gewerbegebiete an der Lindenstraße besitzen keine Versorgungsfunktion für Einzelhandel. Am westlichen Ende der Lindenstraße beginnt bereits das historische Zentrum, das Innenstadtzentrum der Stadt Fürstenwalde/Spree. Die im Einzelnen für die Stadt Fürstenwalde/Spree ermittelten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente („Fürstenwalder Liste“) sollten sich bei zukünftigen Vorhaben grundsätzlich auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und einzelne Sonderstandorte beschränken. Als ein wichtiger Aspekt der Umsetzung wird ein konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten benannt (siehe u.a. Einzelhandelskonzept, Seite 141). Dies soll auch im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen erfolgen.

1.5.4 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1998 wirksam geworden und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert.

Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 82 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Lindenstraße ist eine straßenbegleitende Grünfläche dargestellt, die geringfügig (ca. 0,23 ha) in das Plangebiet hineinragt. Die Darstellungsgenauigkeit des FNP entspricht einem Hektar (Erläuterungsbericht FNP, Punkt 1.5 Darstellungssystematik), d.h. das Flächen unterhalb dieses Größenwertes in der Regel nicht dargestellt wurden und Flächenabgrenzungen eine entsprechende Genauigkeit aufweisen. Die schmale dargestellte Grünfläche ist augenscheinlich aus dem Bestand abgeleitet und beginnt im Wesentlichen westlich des Plangebietes. Diese Fläche kann entsprechend der Vorgaben des FNP erhalten bleiben. Insgesamt entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die bestehenden wohn- bzw. gemischtgenutzten Einzelgebäude südlich der Lindenstraße sind den gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen zugeordnet.



Auszug Flächennutzungsplan 1998 (in aktueller Arbeitsfassung) mit eingezeichneter Lage des Geltungsbereichs

1.5.5 Planungsrechtliche Situation im Umfeld

Nordwestlich des Plangebietes grenzt der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 65 "Solarpark Friedrich-Ebert-Straße" an, der am 17.12.2009 in Kraft getreten ist und als Sondergebiet einen Solarpark ermöglicht. Südöstlich der Lindenstraße liegt der Bebauungsplan Nr. 26 "Lindenstraße- Süd", der am 23.03.2006 in Kraft getreten ist und überwiegend Gewerbegebiete, im westlichen Bereich auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Die sonstigen angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich auf der Grundlage der §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen und überwiegend gewerblich geprägt.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan sollen gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der Vereinbarkeiten und Prägungen der angrenzenden Nutzungen möglichst freizügig zugelassen werden.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Nutzungsart Gewerbegebiet	<p>Ziel ist es, im Plangebiet gewerbliche Nutzungen allgemein und – unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens – einen Betrieb zum Handel mit Caravanan sowie angegliederten Dienstleistungen zu ermöglichen. Für das gesamte Baugrundstück wird als Art der baulichen Nutzung deshalb Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung trägt den übergeordneten Vorgaben, insbesondere der Darstellung des Flächennutzungsplans Rechnung.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich jedoch bereits in einem Übergangsbereich zwischen gewerblich-industriellen Nutzungen und sensibleren Nutzungen. Südlich, östlich und nördlich schließen Gewerbegrundstücke an während teilweise südlich, vor allem aber in einiger Entfernung westlich des Plangebietes Wohnnutzungen bzw. gemischte Nutzungen dominieren.</p>
Trennungsgrundsatz	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree berücksichtigt den Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nach dem die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Er sieht für das Plangebiet und sein Umfeld gewerbliche Bauflächen und daran anschließend in Richtung Westen gemischte Bauflächen und dann Wohnbauflächen vor. Die südlich des Plangebietes an der Lindenstraße angrenzenden einzelnen Wohnhäuser sind im FNP der Stadt Fürstenwalde/Spree in die Darstellung der gewerblichen Bauflächen einbezogen (ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes existiert jedoch nicht).</p>
Schutz vor Emissionen durch Gewerbebetriebe	<p>Sie sind – ungeachtet des Bebauungsplans Nr. 82 – starken Emissionen durch den Verkehr und durch die weiter südlich angrenzenden Nutzungen (Mischfutterwerk) ausgesetzt. Sie sind historisch gewachsen und genießen einen Schutzstatus, den es zu beachten gilt.</p>
Kein Schallgutachten	<p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind als Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde nicht erstellt, da durch die zahlreichen vorhandenen Emittenten für eine Kontingentierung im Sinne einer Verteilungsgerechtigkeit sehr große Flächen in die Untersuchung hätten einbezogen werden müssten und dies im vorliegenden Planungsfall weder verhältnismäßig noch aufgrund der im Bestand außerhalb des Plangebietes fehlenden Beschränkungsmöglichkeiten kurzfristig lösbar wäre.</p>

Interne Gliederung verworfen	Im Vorentwurfsstadium wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes nach seinem Immissionsverhalten diskutiert, dass stärker emittierende Betriebe und Anlagen nur im nördlichen, rückwärtigen Bereich zulässig wären und im vorderen Bereich an der Lindenstraße in einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ nur solche Betriebe und Anlagen zulässig wären, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Es stellte sich jedoch heraus, dass die Belastung der einzelnen Wohnhäuser südlich der Lindenstraße durch die bestehenden Betriebe bereits so hoch ist, dass eine Konfliktverschärfung durch eine weitere Erhöhung von Lärmpegeln im Sinne des Rücksichtnahmegebotes im vorliegenden konkreten Fall ausgeschlossen werden sollte.
Gliederung und Nutzungsbeschränkung	Nach § 1 Abs. 5 oder 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass abweichend von den in den §§ 2, 4 bis 9 und 13 benannten Arten von Nutzungen diese allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Hiervon wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten Gebrauch gemacht.
Einschränkung von gewerblichen Nutzungen mit einem bestimmten Immissionsverhalten	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	<p>Ziel der Stadt Fürstenwalde/Spree ist es, im Plangebiet nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zuzulassen, welche die Wohnnutzung „nicht wesentlich stören“. Dies ist die Definition aus dem Mischgebiet nach § 6 BauNVO und gewährleistet einen ausreichenden Schutz, der einzelfallbezogen zu prüfen ist.</p> <p>Damit erfolgt eine „Gliederung der Gewerbegebiete“ nach ihren Eigenschaften, in diesem Fall nach ihrem Störgrad. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt hierdurch gewahrt.</p> <p>Es wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:</p> <p><i>"1.1 Art der baulichen Nutzung - Einschränkung gewerblicher Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)</i></p> <p><i>Im Gewerbegebiet sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind"</i></p>
Prüfung neuer Gewerbebetriebe im Umfeld der Wohnnutzungen	Neue Betriebe im Plangebiet, d.h. im Umfeld der bestehenden Wohnnutzungen, müssen in nachfolgenden Genehmigungsverfahren ungeachtet der Festsetzungen die Genehmigungsvoraussetzungen für gewerblichen Vorhaben erfüllen. Ein Betrieb oder eine Anlage ist nach § 15 BauNVO als gebietstypische Nutzung unzulässig, wenn es im Einzelfall unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft verursacht. Das ist in der Regel der Fall, wenn von ihm Geräuscheinwirkungen ausgehen, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beitragen.

Schutzstatus einzelner
Wohngebäude

Im Rahmen des Bestandsschutzes genießen die einzelnen Wohngebäude südlich der Lindenstraße einen Schutzanspruch. Das Wohnen in derartigen gemischten Lagen hat auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Mischgebietskategorie) Rücksicht zu nehmen, d.h. grundsätzlich hinzunehmen, dass von Gewerbebetrieben Störungen ausgehen dürfen, sofern sie das Wohnen nicht „wesentlich“ stören. Mit der Festsetzung wird dennoch erreicht, dass sich die Situation nicht verschlechtert. Unterstützend wird zudem noch eine Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten getroffen (s.u.).

Langfristig sollen die einzelnen Wohngebäude (rund fünf bis sieben Gebäude) entsprechend der Darstellungen des FNP den Gewerbegebieten zugeordnet werden, um durch Nutzungsänderungen Konflikte zu entschärfen.

Textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Der Bebauungsplan Nr. 82 soll den Aspekt der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Fürstenwalde aufgreifen. Grundlage bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009, das zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung bestimmte Anforderungen an die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben formuliert. Ziel ist es dabei, die Attraktivität des Innenstadtzentrums und der nachgeordneten Zentren in Fürstenwalde weiter zu stärken und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Hierfür wurden die relevanten Zentren nach Warengruppen untersucht und Grundsätze formuliert, die u.a. auch für die Bauleitplanung von Bedeutung sind. Danach sollen außerhalb der benannten Zentren u.a. die im Einzelnen für Fürstenwalde/Spree ermittelten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente („Fürstenwalder Liste“) weitgehend ausgeschlossen werden.

Die dort aufgeführten Grundsätze wurden bereits in anderen Bebauungsplänen sowie in dem einfachen Bebauungsplan Nr. 1 für den unbeplanten Innenbereich sichergestellt. Im Umfeld des Plangebietes bestehen derzeit noch keine diesbezüglichen Regelungen. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe und Sortimente getroffen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Durch die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO werden bereits implizit „Einkaufszentren“ und „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgeschlossen, sofern diese sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Diese Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Kerngebieten oder Sondergebieten, nicht aber in Gewerbegebieten zulässig. Gleiches gilt für sonstige großflächige Handelsbetriebe, die den vorgenannten vergleichbar sind. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich in der Regel um Betriebe, die eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen. Der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort entspricht der Zielstellung aus dem Einzelhandelskonzept.

Caravanhandel

Obwohl es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt steht hier der zukünftige Nutzer bereits fest, so dass eine Vereinbarkeit mit der bestehenden Konzeption geprüft werden kann. Würde ein Caravanhandel in der beabsichtigten Form erhebliche u.a. raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entfalten, so wäre er unzulässig und könnte in einem Gewerbegebiet nach BauNVO auch nicht über differenzierte Festsetzungen zulassungsfähig gemacht werden. Er wäre dann ausschließlich in Sonder- und Kerngebieten zulässig.

Die Außenverkaufsflächen, auf denen Wohnmobile abgestellt sind und dem Verkauf und der Besichtigung dienen, sind als Verkaufsflächen zu werten. Dauerhaft genutzte Außenverkaufsflächen sind jedenfalls nach regelmäßiger Rechtsprechung den Verkaufsflächen zuzurechnen, so dass bei einer Anrechnung dieser die Großflächigkeit schnell erreicht würde.

Grundsätzlich ist bei dem beabsichtigten Konzept jedoch davon auszugehen, dass derartige Betriebe die Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht aufweisen und damit auch bei größeren Verkaufsflächen (Vermutungsregel ab 1.200 m² Geschossfläche) zulässig sind.

Eine Abweichung von der Vermutungsregel hängt „maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten würden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt sei und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen werde.“ Entscheidend ist dabei auch die „Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen“ und das weiträumige abziehen von Kaufkraft (vgl. Urteil BVerwG vom 24. 11. 2005 – 4 C 14.05 –), was bei der vorliegenden Entwicklungsabsicht voraussichtlich ausgeschlossen werden kann. Im Brandenburgischen Einzelhandelserlass vom 17.6.2014 wurden unter den Ausnahmen von der Vermutungsregel unter Punkt „3.4 Ausnahme nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO“ (Seiten 10 und 11) in dem vorgenannten Sinne deshalb auch „Kfz-Märkte“ und „Kfz-Handel mit Werkstatt“ benannt.

Im vorgesehenen Caravancenter ist bei geringem Anteil zentrenrelevanter Sortimente mit einer geringeren Frequentierung und Nutzungsintensität und damit nur mit unwesentlichen Auswirkungen auf die „Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ und auf die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ zu rechnen. Ein Caravan-Verkauf ist üblicherweise nicht mit den typischen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe vergleichbar und besitzt – in Abhängigkeit vorhandener Randsortimente - auch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Kfz-Handel und Zubehör-Handel wird nach der „Fürstenwalder Liste“ entsprechend auch zu den nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gezählt. Der Nachweis der Abweichung von der Vermutungsregel erscheint entsprechend möglich und erfolgt vorhabenbezogen.

Differenzierung der Art der Nutzung

Neben dem Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch noch weitergehende Anforderungen, die ebenfalls Berücksichtigung finden sollen. Eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet ist auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO möglich. Die Gliederung kann nach § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO sowohl im Plangebiet selber als auch für das gesamte Plangebiet im Verhältnis zu den angrenzenden Gewerbegebieten erfolgen.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung
1.3

1.3 Art der baulichen Nutzung - Festsetzungen zum Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Verkaufsstätten, die dem Werksverkauf dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten Randsortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente gemäß Fürstenwalder Liste), die gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

Keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Mit der Festsetzung werden auch kleinere Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, ausgeschlossen. Grundlage bildet die „Fürstenwalder Liste“, die auch auf der Planzeichnung aufgeführt ist. Für diese Sortimente bestünde die Gefahr, dass die zentralen Versorgungsbereiche geschädigt oder die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) gefährdet würde. Eine Relevanz hat dies insbesondere auch bei der Ansiedlung kleiner Fachmarktstandorte (z.B. Drogeriewaren, Arzneimittel, Bekleidung) und Lebensmittel-Discounter, die für sich genommen nicht „großflächig“ sind. Bei diesen wäre auch eine entsprechende Nachfrage nicht auszuschließen.

Ausnahme Tankstellenshops

Tankstellen sind in der Lindenstraße / Berkenbrücker Chaussee nicht vorhanden, so dass hier grundsätzlich eine Nachfrage bestehen könnte. Es besteht jedoch kein Erfordernis, diese Nutzungsart im Plangebiet auszuschließen. Da Tankstellen üblicherweise einen Verkauf von Reisebedarf anbieten und dies der einheitlichen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes dient, wird die dort vorgesehene Ausnahmemöglichkeit aufgenommen.

Tankstellenshops mit untergeordneter Verkaufsfläche für Waren im Bereich des Fahrzeug-Zubehörs (Ersatzteile für Kraftfahrzeuge, etc.) sowie des Reisebedarfs (Süßwaren, Tabakwaren, Zeitschriften, Lebensmittel in geringen Mengen etc.) zählen in der Regel bauplanungsrechtlich nicht als eigenständige Einzelhandelseinrichtungen sondern sind dem Betriebstyp „Tankstelle“ zuzuordnen (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 6 BauNVO, Rn 39-41, 2008). Sie werden deshalb meist nicht von dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfasst, da von der Nutzungsart her Tankstellenshops oftmals nicht dem Einzelhandel, sondern dem Betriebstyp Tankstelle zuzuordnen sind. Insofern dient die Festsetzung lediglich zur Klarstellung, dass es sich um eine Ausnahmemöglichkeit handelt und die Sortimente eng auf die Reise- und Fahrzeugbedarf zugeschnitten sein müssen.

Ausnahme Werksverkauf

Bei Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die selbst Produkte herstellen oder verarbeiten, soll ein Direktverkauf dieser Produkte ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein (sog. Annexhandel). Es soll damit ermöglicht werden, Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Verkaufsstätten ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche gegenüber dem Produktions-, Bearbeitungs- oder Handwerksbetrieb geknüpft. Durch die Ausnahmeregelung unterliegt die Zustimmung einer Einzelfallprüfung, die an Kriterien gebunden ist. Ein Missbrauch ist hier nicht zu erwarten.

Randsortimente	<p>Da von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, besteht hier auch kein Regelungsbedarf innerhalb des Bebauungsplans. Jedoch verfügen auch diese Einzelhandelsbetriebe fast regelmäßig über Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Da diese Sortimente wiederum zentrenschädigende Wirkung entfalten können, wird geregelt, dass diese Randsortimente nur ausnahmsweise zulässig und von untergeordneter Bedeutung sein müssen. Angemessen für den Anteil dieser Sortimente wären maximal 10 % an der Gesamtverkaufsfläche.</p> <p>Für das derzeit geplante Caravancenter zählen Zubehörteile analog zum Kfz-Zubehör nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Die Einhaltung dieses Grundsatzes für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente muss eingehalten werden.</p>
Gebietstyp nicht in Frage gestellt	<p>Durch die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelseinrichtungen ist - auch kumulativ – nicht von einer städtebaulich relevanten Beeinträchtigung benachbarter städtischer Zentren auszugehen. Im Gegenteil sollen diese Einrichtungen die Ansiedlungs- und Bestandsentwicklungsmöglichkeiten für Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe begünstigen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes ist mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht in Frage gestellt, da ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben weiterhin allgemein zulässig bleibt.</p>

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Beschränkung auf Höhe baulicher Anlagen und GRZ	Bei dem Maß der baulichen Nutzung sind eine maximal zulässige Grundflächenzahl und eine maximale Höhe baulicher Anlagen vorgesehen. Damit können die maßgeblichen Rahmenbedingungen fixiert und die Auswirkungen hinreichend bestimmt werden.
Grundflächenzahl 0,6	Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 hält die Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GRZ 0,8) ein und unterschreitet diese deutlich. Eine GRZ von 0,6 bedeutet, dass maximal 60% der Fläche mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Bei der Baugebietesgröße von rund 22.240 m ² entspricht dies einer Grundfläche von rund 13.350 m ² .
Überschreitungsmöglichkeit der GRZ	Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.
Höhe baulicher Anlagen	Für Gewerbegebiete ist für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Gesamthöhe baulicher Anlagen eine geeignete Bezugsgröße. Sie ist zugleich maßgeblich für die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes (auch Verschattung etc.).

Gestaffelte zulässige Gebäudehöhen	Konzeptionell ist vorgesehen, zum Schutz des Ortsbildes an der Lindenstraße eine geringere maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen zuzulassen als im rückwärtigen Bereich, der für das Erscheinungsbild deutlich weniger sensibel zu bewerten ist und in dem die Bauhöhen ansteigen können.
Maximale Höhe baulicher Anlagen 9 m, 12 m und 20 m	<p>Im Bereich von 25 m Grundstückstiefe von der neuen Straßenbegrenzungslinie wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) mit 9 m über dem Bezugspunkt von 42,0 m über NHN festgesetzt.</p> <p>Im Bereich von 70 m Grundstückstiefe von der neuen Straßenbegrenzungslinie wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) mit 12 m über dem Bezugspunkt von 42,0 m über NHN festgesetzt.</p> <p>In noch größerem Abstand von der Lindenstraße wird die Höhe auf 20 m über dem Bezugspunkt von 42,0 m über NHN begrenzt.</p>
Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen für technische Anlagen	<p>Da für einzelne Anlagen technische oder immissionsschutzrechtliche Anforderungen bestehen können, die eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher (insbesondere technischer) Anlagen erfordern, sollen diese von der Höhenfestsetzung ausgenommen werden.</p> <p>1.4 Maß der baulichen Nutzung –zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)</p> <p><i>Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für technisch oder immissionsschutzrechtlich erforderliche bauliche Anlagen (insbesondere Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Masten).</i></p>
Auswirkungen	Die nordwestlich angrenzenden und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP 65 Solarpark Friedrich-Ebert-Straße) gesicherten Solaranlagen können durch die Nutzung der Flächen des vorliegenden Bebauungsplans in Teilen in den Vormittagsstunden verschattet werden.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Diese sollen möglichst großzügig gefasst werden, um die individuellen Nutzungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Eine Bedeutung hat dies u.a. auch dann, wenn sich in Zukunft Grundstücksgrenzen ändern und über diese hinaus gebaut werden soll. Aus diesem Grund wird lediglich eine straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche der Lindenstraße festgesetzt. Überbaubar ist entsprechend die gesamte Fläche rückwärtig der Baugrenze. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstände bleiben hiervon unberührt und müssen eingehalten werden.
------------	---

Keine Bauweise festgesetzt
 Es besteht kein Erfordernis, die Bauweise näher zu bestimmen. Damit gelten die landesrechtlichen Bestimmungen, die zwar Grenzabstände, jedoch keine Beschränkung von Gebäudelängen vorsehen.

2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Die Lindenstraße wird als Straßenverkehrsfläche bis zur Straßenmitte in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Ausbauplanungen für die Lindenstraße (Entwässerung für Verkehrsflächen) wird ein 5 m breiter Grundstücksstreifen nördlich des bestehenden Radweges in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Keine Festsetzung zur Gliederung
 Die Festsetzung als Verkehrsfläche bietet weitreichende Möglichkeiten und Spielräume der Flächengestaltung und Flächenfunktionen.

Klarstellung
 Zur Klarstellung, dass die Gliederung der Verkehrsfläche keine Festsetzung sondern lediglich die Plangrundlage abbildet, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Keine Ein- und Ausfahrten im westlichen Bereich
 Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll auf den bestehenden und zu reduzierenden östlichen Bereich sowie auf eine 5 m breite zusätzliche Ein- und Ausfahrt im westlichen Bereich (gegenüber der Zufahrt Mischfutterwerk) beschränkt werden. Damit werden die gegenüberliegenden einzelnen Wohnhäuser auf der südlichen Seite der Lindenstraße (Lindenstraße 50a, 51, 52 und 53) von möglichen Belastungen eines Zu- und Abfahrtsverkehrs weitgehend freigehalten. Die Festsetzung dient demnach einer zusätzlichen Konfliktvermeidung. Zeichnerisch wird hierfür ein 65 m breiter „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

2.1.5 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Festsetzung Einzelbaum
 Der an der südwestlichen Plangebietsgrenze bestehende Einzelbaum (Eiche) besitzt aufgrund seiner Größe und Ausprägung eine besondere städtebauliche Bedeutung und wird über eine Einzelbaumfestsetzung gesichert.

Die nach dem derzeitigen Zustand der Fläche artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt sondern auf andere Weise sichergestellt:

Ersatz für Bruthabitate	Als Maßnahme des Artenschutzes sind entsprechend der Ergebnisse des faunistischen Fachbeitrags (vgl. Punkt 3.2.3 und Anlage 3) zwei Halbhöhlenbrüterniststätten für Hausrotschwanz und Bachstelze fach- und artgerecht anzubringen. Die Maßnahme ist durch den Vorhabenträger durchzuführen und kann aufgrund der direkt anzuwendenden artenschutzrechtlichen Regelungen ohne Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden.
Absammeln und Umsetzung von Zauneidechsen	Als weitere Maßnahme werden die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen (Vermutung 20 Exemplare) abgefangen und in einen geeigneten Lebensraum umgesetzt. Die mit der Fachbehörde abgestimmte Ersatzfläche kann bei Bedarf auch durch die Anlage geeigneter zusätzlicher Strukturen (vgl. Anlage 3 der Begründung) aufgewertet werden, so dass sich die Aufnahmekapazität der Fläche für Zauneidechsen erhöht. In der Fläche sollten auch schotter- und sandreiche Offenflächen als Ansiedlungsmöglichkeit für die Sandstrohlume geschaffen werden, bzw. vorhanden sein. Diese Maßnahme wird ebenfalls durch den Vorhabenträger durchgeführt werden.

2.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 81 Abs. 1 Bbg BO)

Wenige gezielte Gestaltungsfestsetzungen	<p>Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen wie Schilder, Beschriftungen, Lichtwerbungen, Tafeln etc..</p> <p>§ 81 Abs. 1 der Bauordnung Brandenburg (BbgBO) ermöglicht es den Gemeinden aus ortsgestalterischen Gründen durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die u.a. ein Verbot von Werbeanlagen oder spezifische Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen definieren können.</p> <p>Die Errichtung von Werbeanlagen insbesondere als eigenständige gewerbliche Anlagen mit Fremdwerbung (Pylone, Großplakate) kann zu Beeinträchtigungen der Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Gefahr der Errichtung von Werbeanlagen ist auf Ausfallstraßen wie der Lindenstraße besonders hoch. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit erscheint es ausreichend und zielführend, lediglich Anlagen der Fremdwerbung auszuschließen, da in der Folge dann lediglich Anlagen für die Bewerbung der Betriebe vor Ort möglich sind und Gefahren einer massiven Häufung von Anlagen ausgeschlossen werden können. Zudem soll insbesondere auch zum Schutz des Ortsbildes und der angrenzenden Wohnnutzung eine Blink- oder Wechselbeleuchtung ausgeschlossen werden.</p>
Ordnungswidrigkeiten	Verstöße gegen die Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 Bbg BO, wenn dies ausdrücklich festgesetzt wird und können dann entsprechend geahndet werden. Es wird folgende Festsetzung zum Ausschluss und zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO)

2.1 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2.2 Ordnungswidrig gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 Bbg BO handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bergbau	<p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bestätigten Bergwerksfeldes „Struktur Fürstenwalde“. Das Bergwerksfeld dient der Aufsuchung und der Förderung von festen, flüssigen und gasförmigen Kohlenwasserstoffen.</p> <p>Bergwerksfeld</p> <p><i>Das Plangebiet liegt gemäß §§ 149 und 151 BbergG vollständig innerhalb des bestätigten Bergwerksfeldes 'Struktur Fürstenwalde' (31-0024).</i></p>
---------	--

2.4 Hinweise

Baunutzungsverordnung	Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird weitgehend statisch angewendet. Für die bessere Lesbarkeit des Plans wird auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltende Fassung hingewiesen.
Artenschutz	Die Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls aufgenommen.
Bodendenkmale	Weitere grundsätzliche Hinweise für den Vollzug des Bebauungsplans betreffen das denkbare Auffinden von Bodendenkmalen sowie die Klarstellung, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche keine verbindliche Festsetzung darstellt.
Geschützte Lindenallee	Der Schutzstatus der Alleebäume in der Lindenstraße wird als Hinweis übernommen und gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurde von der unteren Naturschutzbehörde betont, dass das ausnahmsweise Fällen einzelner Bäume hier nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Hinweise auf
Planzeichnung

Folgende Hinweise erscheinen auf der Planzeichnung:

Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten September bis März erfolgen.

Geschützte Allee

Die bestehende Allee in der Lindenstraße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Fürstenwalde/Spree als Angebotsbebauungsplan erstellt. Die Stadt Fürstenwalde/Spree übernimmt die Kosten für das Planverfahren.

3.2 Umweltbelange

3.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach 1 Abs. 6 BauGB sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen. Deshalb werden die Auswirkungen auf die Umwelt im Planverfahren geprüft.

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klimaschutz, europarechtlich geschützte Gebiete). Das nächstgelegene FFH—Gebiet „Spree“ befindet sich in über einem Kilometer Entfernung im Südosten an der Spree, eine naturschutzfachliche Bedeutung für das Plangebiet ist nicht zu erkennen. Auch befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Plangebietes.

Fauna

Durch eine bauliche Umnutzung im Plangebiet werden die vorhandenen faunistischen Arten weitgehend verdrängt. Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung (Anlage 3) sind 7 Brutvogelarten sowie eine Population von ca. 20 Zauneidechsen nachgewiesen. Hierfür sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen, die in Kapitel 3.2.3 „Artenschutz“ dargelegt sind.

Biotope

Durch eine bauliche Umnutzung im Plangebiet werden die vorhandenen geringwertigen bis kleinflächig mittelwertigen Biotope (v.a. Ruderalfluren) in großen Teilen beseitigt.

Eine Erhaltung der beiden wertvolleren Bäume Nr. 7 und Nr. 9 ist aber möglich, der Baum Nr. 7 wird aufgrund seines markanten Erscheinungsbildes in Verbindung mit der Baumart Eiche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die drei Bäume Nr. 10 – 12 stehen mittig im Plangebiet, eine Erhaltung erscheint grundsätzlich möglich, wird aber aufgrund der Baumarten, des jeweiligen Habitus und Alters als nicht vorrangig empfohlen. Für den Baum Nr. 10 wäre im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Fällantrag gemäß Baumschutzsatzung Fürstenwalde/Spree zu stellen und entsprechende Ersatzpflanzungen im Plangebiet zu erbringen, die beiden Bäume Nr. 11 und 12 sind artbedingt nicht geschützt.

Der Baumbestand, der zur geschützten Allee an der Lindenstraße gehört, kann ebenfalls erhalten bleiben, da die durch planzeichnerische Festsetzung beschränkten Ein- und Ausfahrten einen Erhalt grundsätzlich ermöglichen.

Im südwestlichen Plangebiet besteht eine kleine Baumgruppe bzw. ein Feldgehölz, welches relativ artenreich durch junge Bäume der Arten Spitz-Ahorn, Robinie, Linde sowie Wildobst und Großsträucher wie Hasel gebildet wird, erscheint erhaltenswert. Zudem weisen hier einige Bäume bereits Stammumfänge knapp unterhalb der Grenzwerte der Baumschutzsatzung auf.

Mit einer Erhaltung könnte auch der Darstellungen des FNP / Landschaftsplans an dieser Stellung Rechnung getragen werden.

Boden

Durch die Planaufstellung kann sich der Versiegelungsgrad von aktuell ca. 30 % auf maximal 80 % erhöhen, was zum Verlust von bereits erheblich vorbelasteten Böden und Bodenfunktionen führen wird.

Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung sind nur in geringem Umfang durch die zusätzliche Bebauung zu erwarten, wenn das anfallende Niederschlagswasser nicht ausgeleitet wird, sondern im Plangebiet versickert wird.

Klima

Durch eine vermehrte bauliche Nutzung sowie einen Verlust an Vegetation geht die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend verloren. Da das Plangebiet in keinem klaren räumlich-funktionalen Austausch mit belasteten bzw. zu entlastenden Klimafunktionsräumen Fürstenwaldes steht, sind diese Auswirkungen auf die mikroklimatischen Gegebenheiten nur gering.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird gegenüber dem Bestand durch das Planvorhaben erheblich verändert, hin zu einem deutlich stärker anthropogen geprägten, naturfernen Landschaftsbild.

Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Eine Erholungsnutzung findet derzeit im Plangebiet nicht statt und eine besondere Eignung ist auch nicht gegeben.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gilt dies für Planungen nach dem beschleunigten Verfahren als gegeben. Damit ist im vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

Unabhängig von dieser Privilegierung wäre ein Eingriff im Sinne des § 10 BbgNatSchG durch die Planaufstellung zu erwarten. Im Bestand ist eine Bodenversiegelung von ca. 30 % gegeben und ein Teil des Plangebietes ist derzeit

dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Im östlichen Bereich wäre derzeit vermutlich auch im Rahmen des § 34 BauGB bereits eine weit höhere Versiegelung zulässig.

Bei einer geplanten GRZ von 0,6 nebst zulässigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 wird durch die Planaufstellung – insbesondere in den Bereichen, die bislang auf der Grundlage des § 35 BauGB (Außenbereich) zu betrachten wären - eine erhebliche zusätzliche Bodenversiegelung planungsrechtlich zulässig.

Zudem werden 1,0 bis 1,5 ha geringwertige (kleinflächig mittelwertige) Biotopflächen sowie einzelne junge bis mittelalte Bäume überplant.

3.2.3 Artenschutz

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung, sondern sind parallel mit dem baurechtlichen Verfahren selbstständig zu bearbeiten.

Durch die erfolgte faunistische Kartierung (Anlage 3) liegen Anhaltspunkte vor, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG verletzt werden könnten.

Vögel

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2) BNatSchG, die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können.

Innerhalb des Plangebietes nisten europäisch geschützte Vogelarten. Abgesehen von Bachstelze und Hausrotschwanz handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Bachstelze und Hausrotschwanz als Nischenbrüter nisten in ganzjährig geschützten Brutnischen.

Für die betroffenen Arten kann fachlich eingeschätzt werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), weil im Umfeld ausreichend große gleichartig strukturierte Lebensräume zur Verfügung stehen.

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt.

Entsprechend der festgestellten Reviere ist die fachgerechte Anbringung von mind. 2 Halbhöhlenbrüterniststätten für Hausrotschwanz und Bachstelze als Ersatz erforderlich.

Reptilien

Innerhalb des Eingriffsbereichs von Vorhaben im Plangebiet sind die Zauneidechsen abzufangen und in geeignete Lebensräume umzusetzen. Die mit der Fachbehörde im Zuge der Vorhabenrealisierung abzustimmende Ersatzfläche kann bei Bedarf auch durch die Anlage geeigneter zusätzlicher Strukturen (vgl. Anlage 2) aufgewertet werden, so dass sich die Aufnahmekapazität der Fläche für Zauneidechsen erhöht. Durch die Offenheit der vorliegenden Angebotsplanung ist derzeit nicht sichergestellt, wann genau ein Vorhabenträger das Bau-

recht im Bebauungsplan in Anspruch nehmen wird. Eine vorgezogene Maßnahme liefe ins Leere, da das Biotop in ungenutztem Zustand wieder besetzt werden könnte. Der Vorhabenträger muss die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berücksichtigen, dies kann auch mit entsprechenden Auflagen bei der Baugenehmigung erfolgen. Er ist für deren Einhaltung gemäß seinem zu realisierenden Vorhaben verantwortlich.

Eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans wird mit den durchgeführten Untersuchungen nachgewiesen.

Floristische Arten

Die Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) wurde an mehreren Stellen im Plangebiet vorgefunden. Sie ist gemäß Bundesartenschutzverordnung eine besonders geschützte Art. Im Land Brandenburg ist sie jedoch auf entsprechenden ruderalen, armen Standorten relativ verbreitet und hier nicht explizit geschützt.

Eine wünschenswerte Sicherung der Pflanzenbestände kann im Bereich des Plangebietes nicht dauerhaft erfolgen, da dies die vorgesehene Nutzung stark einschränken würde. Es wird davon ausgegangen, dass eine Sicherung eines Areals für die Umsetzung der Zauneidechse Lebensraum sichert, in dem auch die Sand-Strohlume ihr Vorkommen hat somit eine multifunktionale Kompensation durch diese Flächensicherung erfolgt.

3.2.4 Immissionsschutz

Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 (5) BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- die Belange des Umweltschutzes

berücksichtigen.

Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar. Durch die Beschränkung des Gewerbes auf das Niveau eines mit dem Wohnen zu vereinbarenden Mischgebietes wird der Konflikt der direkten Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe gelöst. Zur weiteren Konfliktvermeidung wurden zudem gegenüber der bestehenden Wohnbebauung Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin unverändert über die Lindenstraße erfolgen. Durch die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bestehen Gestaltungsspielräume z.B. für den Bereich der Regenwasserentwässerung.

Die notwendigen Medien (Gas, Strom, Trink- und Abwasser) sind in der Linden-

straße vorhanden. Die Anschlüsse werden mit dem Zweckverband und den anderen Versorgungsträgern abgestimmt. Im Bereich der Lindenstraße befinden sich südlich angrenzend an das Plangebiet zwei Hydranten.

Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist mit dem Vorhaben nachzuweisen.

3.4 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, eine Neuordnung unter Berücksichtigung eines 5 m-Streifens für die öffentliche Verkehrsfläche hat bereits stattgefunden. Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum, die Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Fürstenwalde/Spree.

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Bestand (m ²)		Bebauungsplan (m ²)	
	m ² (ca.)	%	m ² (ca.)	%
Gewerbebrache, teilweise Grünfläche mit Spontanvegetation	22.765	96%	0	0%
Gewerbegebiet	0	0%	22.240	94%
Verkehrsfläche	985	4%	1.510	6%
Plangebiet	23.750	100%	23.750	100%

4. Verfahren

4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB erfüllt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind folgende:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 82 kann den in § 13a Abs.1 BauGB benannten „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ sowie „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugerechnet werden.

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch den Bebauungsplan Nr. 82 wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die im

Ergebnis eine deutlich unterhalb des Schwellenwertes liegende Grundfläche bewirken wird. Bei der Baugebietesgröße von rund 22.240 m² entspricht dies einer Grundfläche von rund 13.350 m². Eine Kumulation mit anderen Vorhaben im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang besteht nicht.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Bebauungsplan Nr. 82 sind keine derartigen Vorhaben geplant.

Theoretisch könnten entsprechend der Anlage 1 des UVPG einzelne Vorhaben zugelassen werden. Aus der Nr. 1 wäre z.B. ein Blockheizkraftwerk denkbar, für das eine allgemeine oder vorhabenbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich sein könnte. Die Nr. 18 (Bauvorhaben) gilt insbesondere für Vorhaben im Außenbereich. Nach Nr. 18.8 ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls jedoch auch in „sonstigen Gebieten“ durchzuführen, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Insgesamt gilt bei Angebotsbebauungsplänen, dass hier ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil einzelne, zulässige aber nicht absehbare oder geplante Vorhaben einer UVP-Pflicht unterliegen könnten. Ansonsten wäre das beschleunigte Verfahren in zahlreichen Baugebieten überhaupt nicht anwendbar. Grundsätzlich besteht in diesen Fällen dann auch die Möglichkeit einer abgeschichteten Prüfung auf Vorhabenebene (vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 112. Ergänzungslieferung 2014, BauGB § 13 a, Rn 58 ff.).

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) gibt. Dies kann im vorliegenden Plan aufgrund der großen Entfernungen zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Für den Bebauungsplan Nr. 82 konnte deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen. Einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB wurde in der Abwägung Rechnung getragen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 13a Abs.2 Nr.4 wird nicht erbracht.

4.2 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

25. April 2013	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 „Caravancenter Lindenstraße“
26. November 2013	Anschreiben der Behörden zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
5. Dezember 2013 bis 6. Januar 2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
März bis August 2014	Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung
6. November 2014	Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplans mit Entwurfsstand vom 21. Oktober 2014
25. November 2014	Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
2. Dezember 2014	Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt
10. Dezember 2014 bis einschließlich 16. Januar 2015	Öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (ausgenommen 24.12.2014, 31.12.2014 und 02.01.2015)
	Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf
	Amtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt
	Öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung und Inkrafttreten

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

4.3.1 Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25. April 2013 gefasst.

In der Zeit vom 4. Dezember 2013 bis einschließlich 6. Januar 2014 (ausgenommen der 24. und 31. Dezember) wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Caravancenter Lindenstraße“ (Stand: 14. November 2013) im Wartebereich der Fachgruppe Stadtplanung, 2. Obergeschoss im Rathauscenter, Am Markt 4, 15517 Fürstenwalde/Spree zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich

ausgelegt. In den Zeiten Montag bis Freitag von 9-12 Uhr sowie Montag und Mittwoch von 13-16 Uhr, Dienstag von 13-18 Uhr und Donnerstag von 13-17 Uhr und darüber hinaus nach Vereinbarung konnten Auskünfte zur Planung eingeholt werden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 41, 13. Jahrgang vom 26. November 2013.

Zu dem Entwurf wurde von Seiten der Bürger während der Auslegung eine Stellungnahme abgegeben, die von drei Anliegern unterzeichnet ist. Die Anregung betrifft den Immissionsschutz für die Wohnbebauung südlich der Lindenstraße. Hier wurde auf die hohe Belastung dieser „gemischtgenutzten Bereiche“ im Bestand hingewiesen. Es wird betont, dass die Wohngebäude nicht im Gewerbegebiet, sondern innerhalb eines Mischgebietes liegen. Daraus folge, dass nur solche Betriebe zugelassen werden sollen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, d.h. die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Vorentwurf, der diese Frage noch offen hält, müsse Widersprüche im weiteren Verfahren klären.

Im Ergebnis wurde dieser Anregung zugestimmt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt mit seinen Flächenzuordnungen bereits eine Staffelung von stärker emittierenden Nutzungen zu weniger emittierenden Nutzungen, so dass dargestellte Wohngebiete in rund 200 m Entfernung, Mischgebiete in rund 120 m Entfernung zum Plangebiet bestehen. Die gegenüberliegenden Gebäude liegen im FNP in einer gewerblichen Baufläche. Die in der Stellungnahme benannten einzelnen bestehenden Wohngebäude befinden sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite südlich der Lindenstraße. Der kürzeste Abstand zwischen dem nahegelegensten Wohngebäude (freistehendes Einfamilienhaus) und der Baugebietsgrenze des Gewerbegebietes beträgt hier rund 30 m. Diese Gebäude sind bereits im Bestand starken Immissionen durch den Verkehr und durch bestehende gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Ziel ist es, den bestehenden Konflikt durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes nicht weiter zu verschärfen. Eine Kontingentierung von Schallpegeln ist aufgrund der zahlreichen umliegenden Emittenten nur mit hohem Aufwand möglich und lässt eine sinnvolle Regelung im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu. Um eine Konfliktverschärfung auszuschließen, wird im Entwurf für das gesamte Gebiet festgesetzt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (wie in einem Mischgebiet nach BauNVO). Da diese Betriebe auch in Nachbarschaft zu Wohnen zulässig sind, kann eine Konfliktverschärfung somit ausgeschlossen werden. Zudem wurde noch eine Festsetzung aufgenommen, dass im westlichen Bereich ggü. der Wohnbebauung Lindenstraße 50, 50a, 51 keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind (Hinweis: Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wurde im weiteren Verfahren 2016 nochmals deutlich erweitert, s. Punkt 2.1.4). Damit wird auch kleinräumlich ein denkbarer Konflikt weiter entschärft. Der Anregung wurde somit entsprochen.

4.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 26. November 2013 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden/Amtsverwaltungen zu dem Vorentwurf. Insgesamt wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 Nachbargemeinden (teilweise über die Amtsverwaltungen) beteiligt. Insgesamt sind 19 Stellungnahmen eingegangen, hiervon 9 zustimmende Stellungnahmen ohne jegliche Hinweise oder Anregungen bzw. lediglich mit dem Hinweis, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Grundsätzliche

Bedenken wurden nicht benannt.

Von den Trägern der Ver- und Entsorgung (EWE, Edis, Zweckverband, Telekom) wurden allgemeine Hinweise zu vorhandenen Leitungen und zur Sicherung und zum Schutz dieser benannt.

Die **E.dis AG** verweist auf bestehende Anlagen ihres Unternehmens, die über das Flurstück 69 an der Grenze zum Flurstück 45 (Anlage) verlaufen und für die entsprechende Dienstbarkeiten bestehen. Da eine Sicherung bereits besteht, ist eine Abstimmung auf Vorhabenebene möglich. Die Baugrenzen werden hierfür nicht verlegt, da im Einvernehmen ggf. auch Umverlegungen stattfinden könnten. Als Hinweis werden die bestehenden Mittelspannungsleitungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung** Fürstenwalde und Umland verweist insbesondere auf die bestehende Abwasserdruckleitung (ADL) aus Grauguss vom Pumpwerk Lindenstraße in Richtung Stadtzentrum. Die ADL ist zur Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Einzugsgebiet Lindenstraße erforderlich, in ihrer genauen Lage jedoch nicht bekannt. Vermutlich befindet sie sich im südlichen Drittel des Flurstücks 42/2 der Flur 16 und würde mindestens mit ihren Schutzabständen in das Gewerbegebiet hineinragen.

Die bestehende Abwasserdruckleitung (ADL) wird in ihrer ungefähren Lage in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen. In den Grundstücksverträgen wurde zudem auf den Leitungsverlauf und die Schutzzonen verwiesen. Durch die Zurücksetzung der Baugrenze um 3 m von der Baugebietsgrenze (entspricht in etwa dem angegebenen „südlichen Drittel“ des Flurstücks, 8 m entfernt von ehemaliger Straßenbegrenzung der Flurstücke 44 und 84/2) wird dem ebenfalls entsprochen. Eine Sicherung über eine Grunddienstbarkeit sollte parallel erfolgen.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wird zur Sicherung der vorhandenen Leitungen die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten / Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes im Grundbuch des Flurstücks 42/2 der Flur 16 empfohlen.

Das **Umweltamt (untere Wasserbehörde)** im Landkreis merkt an, dass die Aussage, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird, nicht gewährleistet ist.

Mit Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 19. Dezember 2011 gilt der § 66 BbgWG unmittelbar auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war (§ 64 Abs. 2 Nr. 3 BbgWG in den Fassungen seit dem Inkrafttreten am 16.07.1994, nachzulesen u.a. im GVBl. I Nr. 5 vom 14.02.2005), ist weggefallen.

Das bedeutet, die Gemeinden haben grundsätzlich das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Anlagen (Abwasseranlagen) zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen. Die Beseitigung von Niederschlagswasser über Anlagen zur Versickerung ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Die betroffenen Grundstückseigentümer können auf ihren einzelnen Grundstücken (dezentral) eine Niederschlagswasserbeseitigung nur durchführen, wenn

Ihnen die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird. Das kann gemäß § 66 Absatz 2 i.v.m. § 54 Absatz 4 BbgWG über eine Satzung geregelt werden. Ersatzweise kann auch eine gebietsbezogene Regelung durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Diese Regelung erfolgte im vorliegenden Bebauungsplan nicht. Rechtsgrundlage: BbgWG – Brandenburgisches Wassergesetz in der Bekanntmachung der Neufassung vom 02.03.2012 (GVBl. I Nr. 20)

Grundsätzlich soll eine Versickerung unverschmutzter Niederschlagswasser vor Ort erreicht werden. Auf eine entsprechende Festsetzung und Bindung zur Niederschlagswasserversickerung sowie zur Übertragung der Abwasserbeseitigung auf den Eigentümer wird dennoch verzichtet, da es sich um einen Angebotsplan handelt und in einem Gewerbegebiet sowohl aufgrund des zulässigen Versiegelungsanteils als auch aufgrund möglicher Verunreinigungen eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück vom Einzelfall abhängig ist und nicht sicher gewährleistet werden kann.

Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Beseitigung des Abwassers. Grundstückseigentümer können jedoch die Versickerung des Niederschlagswassers auf Antrag hin selbst übernehmen. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung** schreibt, dass die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des Plangebietes hat.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so wird auf § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998 verwiesen, nach der es verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern und nach der eine unverzügliche Anzeigepflicht bei der nächsten Ordnungsbehörde oder Polizei besteht. Das Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Das **Umweltamt (Sachgebiet untere Naturschutzbehörde)** im Landkreis weist darauf hin, dass ungeachtet der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB die Anwendung des § 1 a Abs. 3 BauGB - das heißt, die Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der unter § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter zu erfolgen hat.

Der im Vorentwurf diskutierte Erhalt von Gehölzstrukturen mindere mögliche Beeinträchtigungen. Die Einbeziehung der Alleebäume in den Geltungsbereich des Plangebietes trägt ebenfalls dazu bei, Maßnahmen aufzuzeigen, die dem Schutz der Bäume Rechnung tragen. Die Formulierung, dass die zur gesetzlich geschützten Allee gehörenden Bäume, in Abhängigkeit von den Ausbaumaßnahmen, erhalten werden könnten, ist dahingehend zu ändern, dass der Schutz der Bäume (Planzeichen: Erhalt von Bäumen) im B-Plan festzuschreiben ist. Eine Befreiung von dem Verbot, Alleebäume zu beeinträchtigen, wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden weitgehend berück-

sichtigt. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich soll die struktur- und artenreiche Feldgehölzfläche auch in Abwägung zu den privaten Belangen der Ausnutzbarkeit des Grundstücks nicht zwingend zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden. Der bestehende Einzelbaum (Eiche) wird hingegen aufgrund seines raumprägenden Habitus zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Der Schutz der Alleebäume ist bereits gesetzlich geregelt, eine Einzelbaumfestsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich und könnte bei zukünftigen Einzelentscheidungen eher hinderlich sein. Der Hinweis, dass eine Befreiung von dem Verbot, Alleebäume zu beeinträchtigen derzeit nicht in Aussicht gestellt wird, wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Auf der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis bzw. eine nachrichtliche Übernahme auf den gesetzlichen Schutzstatus

Weiterhin sind für Aussagen zum möglichen Vorkommen von Zauneidechsen Geländeerhebungen erforderlich, die im April beginnen und mindestens fünf Begehungen einschließen sollten, erforderlich. Die für die Zauneidechse geeigneten Habitatstrukturen stellen gleichzeitig auch geeignete Lebensräume für die meist am Boden brütenden Vögel des Offenlandes dar. Die artenschutzrechtliche Untersuchung muss diesen Aspekt berücksichtigen und eine Vogelkartierung durchführen. Werden besonders geschützte Arten im Gebiet nachgewiesen, so sind auf Grundlage des § 45 Abs. 5 BNatSchG Vorkehrungen zu treffen, die dazu führen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Der Anregung wurde gefolgt. Zwischen Ende März und Ende Juli wurden durch einen Fachgutachter insgesamt 8 Begehungen zur Untersuchung von Vorkommen geschützter Arten durchgeführt. Dabei wurde ein Vorkommen besonders geschützter Vogelarten sowie der Zauneidechse als streng geschützte Art nachgewiesen. Es bestehen Lösungsmöglichkeiten (Umsetzung von Tieren, Schaffung alternativer Habitate), die dazu führen, dass die Verbotstatbestände beachtet werden können und das Plangebiet unverändert (aber mit zeitlichen Einschränkungen für die Bauaufbereitung) entwickelt werden kann. Im Einzelnen sind die Ergebnisse dem faunistischen Fachbeitrag zu entnehmen. Die Berücksichtigung dieser Erkenntnisse erfolgt im weiteren Verfahren.

Das **Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung**, Fachbereich Bauleitplanung im Landkreis weist darauf hin, dass nähere Beschreibungen zur konkreten Art des beabsichtigten Vorhabens in den Unterlagen nicht zu entnehmen sind. Wenn mit der Erweiterung des vorhandenen Betriebes Verkaufsflächen vorgesehen sind (incl. Außenverkaufsflächen), die den gesetzlichen Schwellenwert von 1.200 m², ab dem die Vermutungsregel für Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO greift, überschreiten, handelt es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Dieser wäre grundsätzlich nur in Kerngebieten oder in den dafür festgesetzten Sondergebieten, nicht aber in einem Gewerbegebiet zulässig. Es wird empfohlen, sich bereits im Rahmen der Bebauungsplanung mit einer möglichen Atypik des zur Ansiedlung vorgesehenen Betriebes zu befassen, anhand dessen die Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann.

Die Erfüllung der Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sollten in der Begründung dargelegt werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan mit der Festsetzung eines beschränkten Gewerbegebietes, bei dem der voraussicht-

liche Nutzer jedoch bereits bekannt ist. Der Standort soll voraussichtlich dem Abstellen, dem Verkauf und der Reparatur von Campingmobilen und Zubehör dienen und ggf. weitere Nutzungen aufnehmen.

Ob mögliche Außenflächen, auf denen Wohnmobile abgestellt sind und dem Verkauf und der Besichtigung dienen, als Verkaufsflächen zu werten sind, ist unklar. Dauerhaft genutzte Außenverkaufsflächen sind jedenfalls nach regelmäßiger Rechtsprechung den Verkaufsflächen zuzurechnen, so dass bei einer Anrechnung dieser die Großflächigkeit schnell erreicht würde.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass derartige Betriebe die Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht aufweisen und damit auch bei größeren Verkaufsflächen (Vermutungsregel ab 1.200 m² Geschossfläche) grundsätzlich zulässig sind, da die verkehrlichen und räumlichen Auswirkungen nicht mit denen sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe vergleichbar sind und durch die Größe des verkauften Produktes schnell eine Verkaufsfläche erreicht wird, die über den 1.200 m² liegt ohne jedoch entsprechende Kundenfrequenzen hervorzurufen. Wären derartige Auswirkungen zu erwarten, so wäre eine Integration in ein Gewerbegebiet auch nicht durch Differenzierungen in der Art der Nutzung möglich. In einem Angebots-Bebauungsplan ist ein derartiger Nachweis nicht möglich sondern obliegt der Vorhabengenehmigung (vgl. auch Punkt 2.1.1).

Das **Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung** im Landkreis weist auf die

1. Anschluss- und Überlassungspflicht hin, dass der nach der gültigen Abfallentsorgungssatzung (AES) bestehende Anschluss des Caravancenters an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree beizubehalten ist.
2. Anforderungen an die Verkehrsflächen hin, dass diese von Entsorgungsfahrzeugen mit den Kenndaten: Gesamtmasse max. 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,50 m befahrbar sein müssen und
3. Zugänge und Zufahrten zu dem Grundstück bzw. zu den Teilgrundstückengemäß § 5 der Brandenburgischen Bauordnung auszubilden sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans geben hierfür ausreichend Spielräume.

Die **untere Denkmalschutzbehörde** im Bauordnungsamt des Landkreises Oder-Spree stellt klar, dass bisher keine Bodendenkmale bekannt sind und gibt Hinweise auf das Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmalen und verweist auf das Denkmalschutzgesetz.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz**, Regionalabteilung Ost stellt klar, dass immissionsschutzrechtliche Belange von der Planung berührt werden, da hier schutzwürdige (Wohnen) und emittierende Nutzungen (Gewerbe) aufeinandertreffen. Zudem besteht bereits eine Vorbelastung des Gebietes und der angrenzenden Wohnnutzungen durch vorhandene gewerbliche Nutzungen und den Straßenverkehrslärm der Lindenstraße.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender Baugebiete. Westlich, nördlich, und östlich grenzen weitere gewerbliche, teilweise auch brachliegende Flächen an. Auf der südlichen Seite der Lindenstraße befinden sich zudem einzelne Wohngebäude, die im FNP ebenfalls als gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Ein Wohngebiet liegt in ca. 200 m Entfernung in westlicher Richtung. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, kann dieses jedoch außer Betracht bleiben, da schädliche Umwelteinwirkungen hier nicht erwartet werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen soll das Gewerbegebiet so gegliedert werden, dass Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im vorderen Bereich (zur Lindenstraße) und stärker emittierende Nutzungen im rückwärtigen Bereich des GE zulässig sind. Diese Lösung wird zunächst als angemessen eingeschätzt. Möglich ist auch, je nach Erforderlichkeit, die Kombination mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB, etwa die Festlegung einer Pufferzone zur Wohnbebauung hin.

Zur abschließenden Beurteilung sollte in der weiteren Planung dargelegt werden, welche Auswirkungen mit der geplanten Nutzung verbunden sind (Betriebsabläufe, zu erwartende Emissionen), welcher Schutzanspruch für die südlich der Lindenstraße liegende Wohnbebauung angesetzt wird und ob dem Schutzanspruch der Wohnnutzung bei Realisierung der Planung entsprochen werden kann.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, der im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen (Festsetzung Gewerbegebiet) zulässt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt mit seinen Flächenzuordnungen bereits eine Staffelung von stärker emittierenden Nutzungen zu weniger emittierenden Nutzungen, so dass dargestellte Wohngebiete erst in rund 200 m Entfernung, Mischgebiete in rund 120 m Entfernung zum Plangebiet ausgewiesen sind.

Wie beschrieben bestehen jedoch im Bestand einzelne Wohngebäude bzw. gemischt genutzte Gebäude direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite südlich der Lindenstraße. Der kürzeste Abstand zwischen dem nahegelegensten Wohngebäude (freistehendes Einfamilienhaus) und der Baugebietsgrenze des Gewerbegebietes beträgt hier rund 30 m. Diese Gebäude sind bereits im Bestand starken Immissionen durch den Verkehr und durch bestehende gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Langfristig sollen die einzelnen Wohngebäude (rund fünf bis sieben Gebäude) entsprechend der Darstellungen des FNP den Gewerbegebieten zugeordnet werden, um durch Nutzungsänderungen Konflikte zu entschärfen. Derzeit sind sie in Ihrem Schutzstatus jedoch zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Plangebiet kann die Situation für diese Wohngebäude nicht verbessert werden. Ziel ist es jedoch, den Konflikt durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes nicht weiter zu verschärfen. Dies soll sichergestellt werden, indem abweichend zum Vorentwurf nunmehr für das gesamte Gebiet festgesetzt wird, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (wie in einem Mischgebiet nach BauNVO). Da diese Betriebe auch in Nachbarschaft zu Wohnen zulässig sind, kann eine Konfliktverschärfung somit ausgeschlossen werden.

Der vorgesehene Betrieb für Caravan-Stellplätze, Reparaturen und Verkauf ist grundsätzlich in diesem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ möglich und muss sich diesen Beschränkungen anpassen.

Die **Handwerkskammer Frankfurt (Oder)** - Region Ostbrandenburg bittet im Interesse des Mitgliedsbetriebes „Caravan-Center, Lindenstraße 54“ um schnellstmögliche Fortführung des Planverfahrens.

Insgesamt wurden zudem von fünf **Nachbargemeinden** Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

4.4.1 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21. Oktober 2014 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 6. November 2014 gefasst.

In der Zeit vom 10. Dezember 2014 bis einschließlich 16. Januar 2015 (ausgenommen 24.12.2014, 31.12.2014 und 02.01.2015) wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Caravancenter Lindenstraße“ (Stand: 14. November 2013) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Wartebereich der Fachgruppe Stadtplanung, 2. Obergeschoss im Rathauscenter, Am Markt 4, 15517 Fürstenwalde/Spree zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In den Zeiten Montag bis Freitag von 9-12 Uhr sowie Montag und Mittwoch von 13-16 Uhr, Dienstag von 13-18 Uhr und Donnerstag von 13-17 Uhr und darüber hinaus nach Vereinbarung konnten Auskünfte zur Planung eingeholt werden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 45, 14. Jahrgang vom 2. Dezember 2014.

Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Bürger während der Auslegung zwei Stellungnahmen abgegeben. Die darin aufgeführten Anregungen betreffen – wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung - im Wesentlichen den Immissionsschutz für die Wohnbebauung südlich der Lindenstraße.

In der einen Stellungnahme wird die Ein- und Ausfahrt angesprochen, die zwar auf einen Bereich beschränkt wird aber nach wie vor gegenüber der Wohnbebauung Lindenstraße Nr. 52 bis 53 möglich ist. Da die Nachtruhe in der Vergangenheit wiederholt durch Fahrzeugbewegungen (ca. 23:00 - 02:00 Uhr) beeinträchtigt werde, gelte es, eine Verschiebung der Ein- und Ausfahrt zu planen.

Die Anregung wird mit dem neuen Entwurf vom 13. April 2016 berücksichtigt. Ziel der Festsetzung zur Beschränkung von Ein- und Ausfahrten ist es, eine Konfliktverschärfung zu vermeiden. Damit wurden bereits im Entwurf vom 21. Oktober 2014 die Gebäude Lindenstraße Nr. 50, Nr. 50a und Nr. 51 vor zukünftigen Lärmbelastungen durch An- und Abfahrtsverkehr geschützt. Es ist richtig, dass das Doppelhaus Lindenstraße Nr. 52/53 hierdurch nicht entlastet wurde, da zum damaligen Zeitpunkt eine Beschränkung der bestehenden Einfahrt nicht durchsetzbar erschien. Das Gewerbe, welches sich im Gebiet des Bebauungsplan ansiedeln wird, sollte nicht durch die Einschränkung der bestehenden Anfahrbarkeit behindert werden. Mittlerweile besteht jedoch ein Einvernehmen mit dem Eigentümer darüber, dass die Grundstückszufahrten so angeordnet werden können, dass eine zweite Zufahrt im westlichen Bereich gegenüber der Zufahrt zum Mischfutterwerk erfolgt und die bestehende Zufahrt so beschränkt wird, dass gegenüber der Wohnbebauung (westlicher Bereich der ehemaligen Buswendeschleife) keine Zufahrten mehr stattfinden.

Zudem wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Übernachtungsmöglichkeiten, die dann den Charakter eines Campingplatzes hätten, unweigerlich zu Konflikten mit den Anwohnern führen würden.

In der Abwägung wurde dieser Hinweis zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht, welches gewerbliche Vorhaben mit bestimmten Einschränkungen zulässt. Ob ein Betrieb zulässig ist, hängt von dem konkreten Vorhaben ab. Der Vorhabenträger, dessen Projekt auch ein Anlass für die Planaufstellung darstellt, muss in der konkreten Ausprägung seines Vorhabens dafür sorgen, dass er die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Vorschriften wie z.B. der TA Lärm einhält. Der Bebauungsplan lässt nur Nutzungen in einer Ausprägung zu, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der jeweilige Vorhabenträger hat die Einhaltung der Festsetzungen und damit der Beschränkungen im Emissionspotenzial zu gewährleisten. Dieses könnte u.a. auch durch die Anordnung der Nutzungen auf dem Grundstück erfolgen.

Weiter wird in der Stellungnahme der Satz kritisiert, dass langfristig nach dem Flächennutzungsplan die einzelnen Wohngebäude südlich der Lindenstraße den Gewerbegebieten zugeordnet werden sollen. Dies würde einer Enteignung gleichkommen.

In der Abwägung wurde klargestellt, dass der entsprechende Satz lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Planung (Flächennutzungsplan) der Stadt Fürstenwalde/Spree wiedergibt und ganz unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan gilt. Enteignungen sind weder auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans (zu dem die Beteiligung erfolgt) noch auf der Grundlage des Flächennutzungsplans möglich. Sie sind auch nicht beabsichtigt. Die Zielstellung sagt aus, dass langfristig die bestehenden Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und den einzelnen Wohnhäusern nur durch eine stärkere Trennung der Nutzungen ausgeräumt werden können. Eine Lösung kann naturgemäß nur in enger Abstimmung mit den Betroffenen und in einem entsprechenden Planverfahren erfolgen. Der Bestandsschutz der bestehenden Nutzungen bleibt selbst im Falle einer Überplanung des Bereichs südlich der Lindenstraße erhalten.

In derselben Stellungnahme wurde auch der Satz kritisiert, dass „... eine Konfliktverschärfung durch eine weitere Erhöhung des Lärmpegels, des Feinstaubes und der Abgase im Sinne des Rücksichtnahmegebotes im vorliegenden konkreten Fall ausgeschlossen werden sollte.“ Das Wort "sollte" böte in diesem Fall zu viel Spielraum zugunsten des Gewerbetreibenden und wäre durch "muss" zu ersetzen. Zur abschließenden Beurteilung sollte in der weiteren Planung zudem dargelegt werden, welche konkreten Auswirkungen durch die geplante Nutzung für die Anwohner im direkten Bereich entstehen (Immissionen, Betriebsabläufe). Weiterhin sind die Auflagen des Landesumweltamtes nicht nur zu berücksichtigen, sondern strikt einzuhalten. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Schutzanspruch der Wohnbebauung südlich der Lindenstraße oberste Priorität bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens einnehmen müsse.

In der Abwägung dieses Belangs wurde zunächst klargestellt, dass es sich bei der Wortwahl lediglich um die Entwicklung der Planungsüberlegungen handelt, die hier zitiert wird. Die Zielstellung mit dem Begriff „sollte“ stellt die Grundlage für die verbindliche „Muss-“ Festsetzung dar, nämlich dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Wenn Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, sind Konflikte in der Regel auszuschließen. Eine ansonsten zulässige Nutzung kann zudem nach § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft verursacht. Ein entsprechender Nachweis ist vor-

habenbezogen zu erbringen. Ungeachtet der planerischen Zielsetzung für die Bereiche südlich der Lindenstraße genießt der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung einen hohen Stellenwert. Im Bereich einer Gemengelage gilt jedoch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mit den vorliegenden Festsetzungen wird ein Interessenausgleich geschaffen und die vorhandene Wohnbebauung vor einer Erhöhung bestehende Konflikte durch die Festsetzungen im Plangebiet geschützt.

In der zweiten Stellungnahme von Bürgern wurde zunächst betont, dass die Verfasser nicht grundsätzlich gegen Gewerbegebiete und stark befahrene Stadtstraßen sind, doch sollte bei der städtebaulichen Planung, zum Beispiel bei der Erweiterung von Gewerbegebieten, mehr Rücksicht auf die schon oft viel länger vorhandene Wohnbebauung genommen werden. Gerade Fürstenwalde hat mit seinen ehemaligen GUS-Liegenschaften (Gewerbegebiet Pionierpark Lise-Meitner-Str) geeignete Flächen zur Verfügung, um noch mehr Gewerbe anzusiedeln und dabei nicht in diesem Ausmaß Einfluss auf die Wohnbebauung zu nehmen. So könnte auch der Verkehr gezielt aus dem Innenstadtbereich genommen werden. Der LKW-Verkehr durch das derzeitige Gewerbe (Zollstation mit LKW Parkplatz, FGL GmbH und GIP) ist jetzt schon eine enorme Belastung. Dabei handelt es sich bei der Lindenstraße nicht mehr um eine Bundesstraße (B168 ist die östliche Umgehungsstraße) oder Landesstraße, sondern um eine normale Stadtstraße, die vom Verkehrsaufkommen ihresgleichen sucht. Nach dem Kenntnisstand des Bürgers möchte der Caravancenter-Betreiber auch Lagerhallen und Kühlräume zur Vermietung anbieten. So stiege der Lastentransport mit all seinen negativen Folgen noch weiter an. Mit dieser weiteren Gewerbeansiedlung werde erreicht, dass sich die Wohnsituation weiter verschlechtere. Sollte mittel- bzw. langfristig der Bereich zwischen Caravancenter und Friedrich-Ebert-Str. auch noch mit verkehrintensiven Gewerbe besiedelt werden, würde dies extreme Auswirkungen für die gegenüberliegende Wohnbebauung haben. Ein Zuordnen einzelner Wohnhäuser in das Gewerbegebiet verschiebt nur die Probleme in die neuen Grenzen zur Wohnbebauung. Deshalb seien die Verfasser gegen den Bebauungsplan in dieser Form (Lagerhallen und Kühlhallen für Spedition), da von diesem erhebliche Störungen für die Anwohner zu erwarten sind.

In der Abwägung wurde deutlich gemacht, dass die Flächen entlang der Lindenstraße im Bereich des Plangebietes traditionell militärisch geprägt waren und nunmehr nach erfolgreicher Konversion eine gewerbliche Prägung aufweisen, die der weiteren Umgebung entsprechen. Die gewerblichen Nutzungen entsprechen auch der Zielstellung der Stadt Fürstenwalde/Spree zur Entwicklung einer kompakten Stadt mit einer entsprechenden Verdichtung nach innen, was u.a. durch die Darstellung im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommt. Das vorliegende Plangebiet mit seiner bereits heute vorhandenen teilweisen Prägung durch gewerbliche Nutzungen wäre auch ohne den Bebauungsplan zumindest in diesen Teilbereichen gewerblich nutzbar.

Die verkehrliche Erschließung stadtauswärts mit dem kurzen Weg zur B168 in Richtung Autobahn ist als besonders geeignet zu werten.

Der Bebauungsplan dient u.a. auch dazu, die gewerbliche Entwicklung zu lenken und so zu beschränken, dass Konflikte mit angrenzenden Nutzungen vermieden werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der statt einem Caravancenter auch andere Nutzungen zulässt. Es wird nicht grundsätzlich jede Nutzungsart des derzeitigen Betreibers und Eigentümers zugelassen, sondern nur solche, die den

Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Diese Nutzungen dürfen das Wohnen „nicht wesentlich“ stören.

Die Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe ist eine sinnvolle Maßnahme, um einen Übergang von den stärker emittierenden Nutzungen im östlichen Bereich der Lindenstraße zu den Wohnnutzungen im westlichen Bereich der Lindenstraße zu definieren. Dies erfolgte in ähnlicher Form bereits auf der östlich angrenzenden Fläche des Bebauungsplans Nr. 26 "Lindenstraße-Süd".

Die Ablehnung des Bebauungsplans mit einer bestimmten Nutzungsprägung wird zur Kenntnis genommen. In welcher Art der Bebauungsplan in Anspruch genommen wird, ist nicht absehbar. Die umgebungschützenden Festsetzungen hinsichtlich des Störgrads zukünftiger Nutzungen, um den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu bewältigen, sind in jedem Fall zu beachten und einzuhalten.

Ebenfalls in der zweiten Bürgerstellungnahme wurden mit indirektem Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan zwei weitere Fragen benannt, nämlich wo derzeit die Grenzen zwischen Gewerbegebiet, Mischgebiet und normaler Wohnbebauung verlaufen und welche Wohnhäuser langfristig in das Gewerbegebiet aufgenommen werden sollen.

Der Bezug der Fragen zum aktuellen Planverfahren besteht zumindest bei der ersten Frage dahingehend, dass bestehende und planungsrechtlich eindeutig bestimmte Nutzungen den Schutzanspruch bestimmen. Bebauungspläne liegen für diesen Bereich jedoch nicht vor. Insgesamt handelt es sich bei dem Bereich südlich der Lindenstraße um eine Gemengelage, bei der eine gegenseitige Rücksichtnahme der einzelnen Nutzungen zu erfolgen hat. Vermutlich wäre der Bereich im Bestand keinem Gebietstyp nach Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Die bestehende Wohnbebauung unterliegt ungeachtet dessen einem, wenn auch eingeschränkten, Schutz vor Immissionen.

Der Flächennutzungsplan, der als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der städtebaulichen Planung darstellt, jedoch nicht grundstücksscharf ist, sieht für den Bereich südlich des vorliegenden Plangebietes eine gewerbliche Baufläche vor. Im Übergang zu den weiter westlich angrenzenden Wohngebieten besteht eine gemischte Baufläche. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt mit seinen Flächenzuordnungen damit bereits eine Staffelung von stärker emittierenden Nutzungen zu weniger emittierenden Nutzungen, so dass dargestellte Wohngebiete in rund 200 m Entfernung, Mischgebiete in rund 120 m Entfernung zum Plangebiet ausgewiesen sind. Ziel ist es, langfristig diese Nutzungsgrenzen planerisch in Bebauungsplänen zu erfassen und einen Übergang der Nutzungen zu schaffen, dass Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ausgeräumt werden. Wie dies im Sinne der Beteiligten und möglichst im Konsens mit diesen erfolgen kann, muss im Rahmen der weiteren Planungen vor Ort in der Zukunft geprüft werden. Solange Wohnnutzungen bestehen, sind diese im Bestand zu berücksichtigen. Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, der die Wohngebäude selber nicht umfasst, kann es lediglich sein, Konflikte mit der in der Nachbarschaft befindenden Wohnnutzung nicht zu verschärfen. Hierfür wurden deshalb entsprechende Emissionen begrenzende Festsetzungen getroffen.

Insgesamt handelt es sich in dem Bereich südlich der Lindenstraße um eine Gemengelage, bei der eine gegenseitige Rücksichtnahme der einzelnen Nutzungen zu erfolgen hat. Ob der Bereich im Bestand einem Gebietstyp nach

Baunutzungsverordnung entspricht (z.B. einem Mischgebiet) ist dabei unerheblich. Die bestehende Wohnbebauung unterliegt einem Schutz vor Immissionen.

Im Ergebnis erfolgten nach der Offenlage zunächst keine inhaltlichen Änderungen im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht zur Festsetzung gebracht. Aufgrund der Möglichkeit einer weitergehenden Konfliktvermeidung bei den Ein- und Ausfahrten zum Gewerbegebiet wird der Entwurf vom 21. Oktober 2014 in Bezug auf das Verbot von Ein- und Ausfahrten nochmals geändert.

4.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 25.11.2014 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden/Amtsverwaltungen zu dem Entwurf. Insgesamt wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (teilweise über die Amtsverwaltungen) beteiligt. Insgesamt sind 18 Stellungnahmen eingegangen, hiervon 10 zustimmende Stellungnahmen ohne jegliche Hinweise oder Anregungen bzw. lediglich mit dem Hinweis, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht benannt.

Von den **Trägern der Ver- und Entsorgung** (EWE, Edis, Zweckverband, Telekom) wurden allgemeine Hinweise zu vorhandenen Leitungen und zur Sicherung und zum Schutz dieser wie bereits beim Vorentwurf nochmals bekräftigt. Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung** Fürstenwalde und Umland wiederholt nochmals seine Forderungen aus der Stellungnahme vom 18.12.2013, dass einer Überbauung der vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlagen (auch Zaunanlagen) nicht zugestimmt wird, der DIN-gerechte Mindestabstand zu den Leitungen unbedingt einzuhalten ist, die Zugänglichkeit jederzeit zu gewährleisten ist und ggf. erforderliche Umverlegungsmaßnahmen an den Leitungen zu Lasten des Auftraggebers gehen.

In der Abwägung wurde hierzu nochmals darauf verwiesen, dass sich die bestehenden Leitungen nach den Bestandskarten des Zweckverbandes in Bestand und Planung innerhalb der öffentlichen, nunmehr verbreiterten Straßenverkehrsfläche befinden. Die bestehende Abwasserdruckleitung (ADL) wurde bereits in ihrer ungefähren Lage (genaue Lage ist nicht bekannt) in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen. Zudem wird durch die Zurücksetzung der Baugrenze um 3 m von der Baugebietsgrenze (entspricht in etwa dem angegebenen „südlichen Drittel“ des Flurstücks, 8 m entfernt von ehemaliger Straßenbegrenzung der Flurstücke 44 und 84/2) dem Schutz der Leitung bzw. der erforderlichen Schutzabstände ebenfalls entsprochen. Eine Sicherung über eine Grunddienstbarkeit wird empfohlen. Die Leitung ist in den Vertrag zum Grundstücksverkehr bei der Veräußerung des Grundstücks aufgenommen worden.

Durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nach Norden sind die Trinkwasserleitungen durch das Gewerbegebiet nicht betroffen. Im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme ist eine gesonderte Abstimmung erforderlich.

Die **Untere Naturschutzbehörde** des Landkreises Oder – Spree verweist auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, die zeigen, dass arten-

schutzrechtliche Verbotstatbestände (vgl. § 44 Abs. 1. BNatSchG) für einige Vogelarten sowie die Zauneidechse ausgelöst werden können. Die genannten Maßnahmen sind geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Durchführung und Sicherung der Maßnahmen ist vertraglich zu vereinbaren. Es wird deshalb darauf verwiesen, dass die für die Zauneidechse festgelegte Maßnahme (CEF) vor Beginn der Bautätigkeiten im funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort umgesetzt sein muss. Das Absammeln der Tiere erfordert gemäß allgemeiner Weisung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 10.07.2014 eine Ausnahmegenehmigung, die in Aussicht gestellt wird. Die Überwachung der Funktionsfähigkeit dieser Maßnahme ist in geeigneten Zeiträumen zu kontrollieren. Der städtebauliche Vertrag muss Regelungen treffen, wann der Gehölzbewuchs zu beseitigen ist. Dem Erfordernis, zwei Halbhöhlenbrütternistkästen anzubringen, ist mit genauen Angaben über Ort und Zeit zu entsprechen.

Die Hinweise wurden in der Abwägung zur Kenntnis genommen. Dem vorgeschlagenen Vorgehen wird weitgehend zugestimmt. Die festgelegte Maßnahme (CEF) für die Zauneidechse muss vor Beginn der Bautätigkeiten möglichst im funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort umgesetzt werden. Durch die Offenheit der Angebotsplanung ist derzeit nicht absehbar, wann ein Vorhabenträger das Baurecht im Bebauungsplan in Anspruch nehmen wird. Eine vorherige Maßnahme der Stadt liefe ins Leere, da das Biotop in ungenutztem Zustand wieder besetzt würde. In die Begründung wird der Sachverhalt aufgenommen und verdeutlicht, dass ein Vorhabenträger an diesem Standort mit artenschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen hat. Er ist für deren Einhaltung gemäß seinem zu realisierenden Vorhaben verantwortlich.

Ort und Zeit der Anbringung der vorgesehenen Halbhöhlenbrütternistkästen wird ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn von Baumaßnahmen abgestimmt, ist derzeit ohne die konkreten Bauvorhaben jedoch ebenfalls nicht zu bestimmen.

Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Aufgrund der durchgeführten Erhebungen und Analysen wurde eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nachgewiesen.

Das **Amt für Kreisentwicklung**, Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung des Landkreises Oder – Spree weist darauf hin, dass gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleeen nicht nachrichtlich übernommen werden können, sondern als Hinweis aufgenommen werden sollten. Dem wurde entsprochen.

Das **Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz** des Landkreises Oder – Spree weist darauf hin, dass mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist und verweist auf die Beachtung der gesetzlichen Grundlagen. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz**, Regionalabteilung Ost bestätigt, dass es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum Planentwurf keine Bedenken gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass im nachfolgenden Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb der Nutzungen die Genehmigungsvoraussetzungen für die gewerblichen Vorhaben zu prüfen sind. Vorhaben wären demnach nach § 15 BauNVO als gebietstypische Nutzung dann

unzulässig, wenn sie im Einzelfall unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft verursachen würden. Das ist in der Regel der Fall, wenn von den Vorhaben Geräuscheinwirkungen ausgehen, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beitragen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt war bereits in der Begründung erläutert.

4.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

4.5.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung nicht zur Festsetzung gebracht. Zur Konfliktvermeidung mit den südlich der Lindenstraße bestehenden Wohnnutzungen wurde bereits im Entwurf vom 21. Oktober 2014 zusätzlich zu anderen Maßnahmen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Mittlerweile konnte eine sowohl für den Eigentümer als auch zur Konfliktvermeidung verbesserte Regelung erfolgen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. Für die durchgeführten Änderungen wird eine erneute Beteiligung durchgeführt.

4.5.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt eine Beteiligung der möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

5. Anhang

5.1 Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Einschränkung gewerblicher Nutzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

1.2 Art der baulichen Nutzung - Festsetzungen zum Einzelhandel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste "Fürstenwalder Liste" nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, die gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Verkaufsstätten, die dem Werksverkauf dienen und gegenüber der Betriebsfläche von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten Randsortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente gemäß Fürstenwalder Liste), die gegenüber dem Hauptsortiment von untergeordneter Bedeutung sind, ausnahmsweise zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung - zulässige Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Oberkante für bauliche Anlagen gilt nicht für technisch oder immissionsschutzrechtlich erforderliche bauliche Anlagen (insbesondere Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Masten).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO)

2.1 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zur Bewerbung der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2.2 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 Bbg BO handelt, wer Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

3. Nachrichtliche Übernahme

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß §§ 149 und 151 BBergG bestätigten Bergwerksfeldes "Struktur Fürstenwalde" (31-0024).

4. Hinweise

Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans

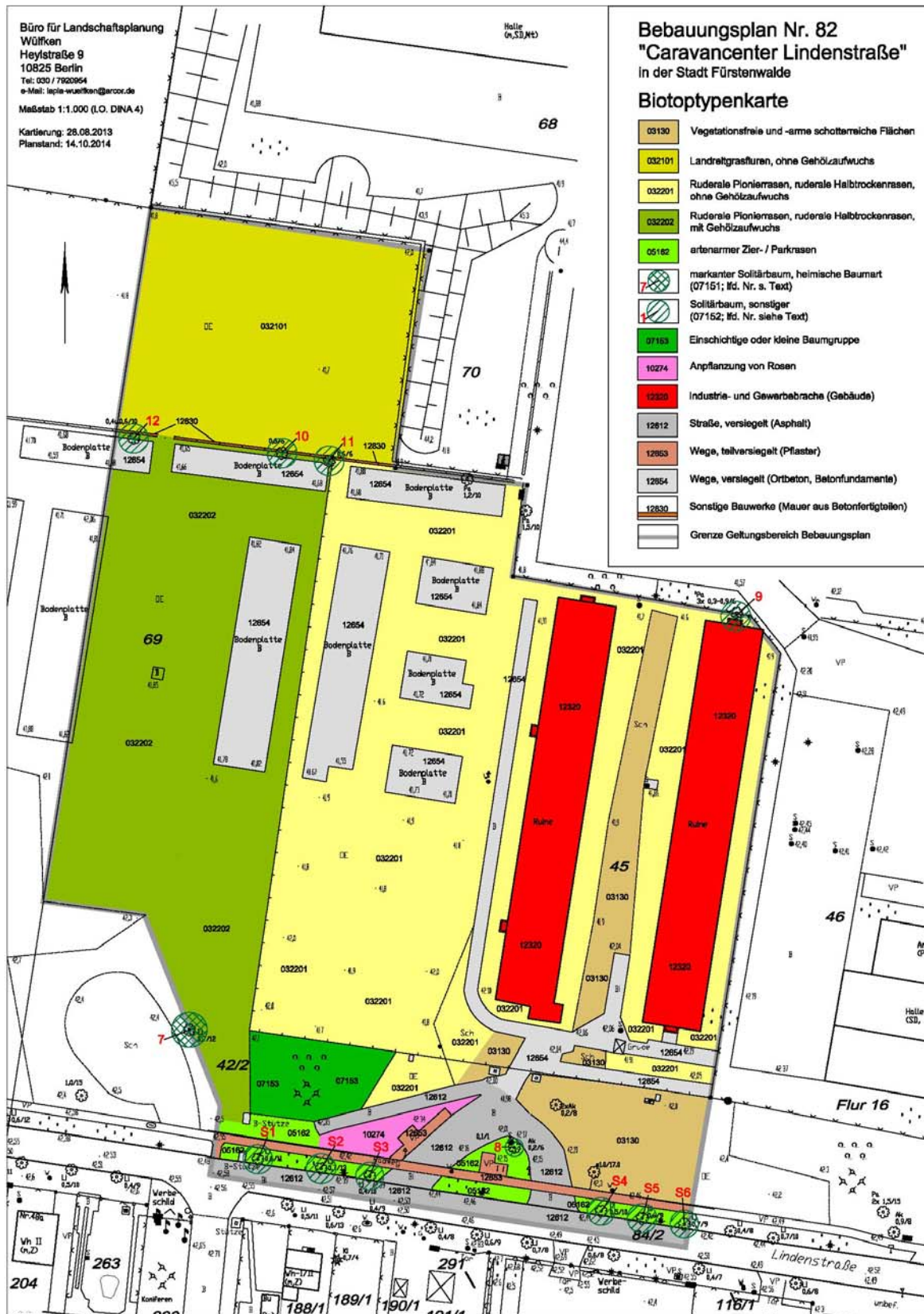
Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten September bis März erfolgen.

Geschützte Allee

Die bestehende Allee in der Lindenstraße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt.

5.2 Anlage 2: Biotoptypenkarte



5.3 Anlage 3: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, Reptilien, ganzjährig geschützte Lebensstätten)