

**Umgang mit den Stellungnahmen
aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden
gemäß § 2 Abs 2 BauGB**

**zum Entwurf des
B-Plans Nr. 82 „Caravancenter Lindenstraße“
vom 21. Oktober 2014**

der Stadt Fürstenwalde/Spree

24. März 2015

lfd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Begründ.	Keine

Raumordnung und Landesplanung

1	Gemeinsame Landesplanung, Dienstsitz GL 5, Frankfurt (Oder)	15.12.2014		Der eingereichte Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 12.12.2013.	Die Vereinbarkeit wird zur Kenntnis genommen. Die benannten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sind in der Begründung berücksichtigt.			x
2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree			Keine Stellungnahme abgegeben.	entfällt			x

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

3	EWE Netz	01.12.2014		Bitte entnehmen Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen aus den beiliegenden Planunterlagen, berücksichtigen Sie die Hinweise aus dem beigefügten "Merkheft für Baufachleute" und senden Sie das Planübergabeprotokoll unterschrieben zurück. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung fest zustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Vor Baubeginn ist es zwingend erforderlich, sich über vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung geben wir für die eingesetzten Baufirmen Bestandspläne aus. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu den bereits von uns verlegten Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung unserer Leitungen, eine Überbauung unserer Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen. Gegenwärtig planen wir dort keine Maßnahmen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass unsere Versorgungsanlagen je nach Bedarf ständig erweitert werden (Erdgas- und Telekommunikationsleitungen sowie Hausanschlüsse).	Die benannten Leitungen liegen sowohl derzeit als auch nach dem vorgesehenen Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die allgemeinen Hinweise zum Schutz vorhandener Leitungen der EWE und zum Ausbau des Netzes werden zur Kenntnis genommen. Sie gelten jedoch allgemein und unabhängig vom Bebauungsplan und besitzen damit keine ortsspezifische Bedeutung. In der Begründung wurde bereits allgemein auf die benannten Schutzanforderungen und auf den notwendigen Abstimmungsbedarf bei Umbaumaßnahmen verwiesen.			x
---	----------	------------	--	---	---	--	--	---

Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Begründ.	Keine
				<p>Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen, u. a. problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster.</p> <p>Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern.</p> <p>Sollte eine Umlegung bzw. Sicherung unserer Anlagen erforderlich sein, ist ein rechtzeitiger Antrag mit einer Kostenübernahmeerklärung des Bauherren erforderlich. Nach Beendigung der Bautätigkeit benötigen wir Pläne mit den Ergebnissen der Bestandvermessung (möglichst in digitaler Form) und zur Endabnahme ziehen Sie uns bitte hinzu.</p>				
4	Stadt Fürstenwalde, Fachgruppe Brandschutz – vorbeugender Brandschutz Hausmitteilung	01.12.2014		Keine Äußerung (=Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.			x
5	GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH	04.12.2014		Das Plangebiet befindet sich in dem Bergwerksfeld Struktur Fürstenwalde, welches der GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH als Bergwerkseigentümerin das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von gasförmigen und flüssigen Kohlenwasserstoffen gewährt. Nach § 110 Bundesberggesetz (BBergG) besteht eine Anpassungspflicht durch den Bauherrn bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Veränderung einer baulichen Anlage. Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahme keine Anlagen des Unternehmens liegen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			x

lfd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Begründ.	Keine
6	HBB Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.	08.12.2014		Keine Bedenken. Hinweis auf das Schreiben vom 2.1.2014 zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf. „Wir bitten um Aktualisierung/Prüfung Im Zusammenhang mit dem aktuellen Einzelhandelserlass Land Brandenburg (Stand 17.09.2014), bezogen auf den Abschnitt 2.1 Städtebauliche Festsetzungen, Seite 20, 21, Textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels, da hier Bezug genommen wird auf den Brandenburgischen Einzelhandelserlass von 2007. Abschließend verweisen wir auf die Anlage und bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen. <i>Stellungnahme vom 17.9.2014:</i> <i>„Ziel der Entwurfsplanung ist es, einen bestehenden Standort mit gewerblichem Umfeld für die weitere Gewerbeentwicklung nutzbar zu machen, da eine in unmittelbarer Nähe befindliche Fläche z.zt. Überwiegend brachliegt. Das bestehende Caravancenter beabsichtigt sich zu erweitern. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken, da im Rahmen der Berücksichtigung der Planungsgrundlagen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde aus 2009 Bezug genommen wird, in dem der HBB mit einbezogen war. Wir bitten Sie, den Handelsverband weiteren Verfahren ggf. zu beteiligen bzw. über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.“</i>	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bezug zum aktuellen Einzelhandelserlass wird in der Begründung korrigiert. Hieraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen.		x	
7	Kreishandwerkerschaft Oder – Spree und Handwerkskammer F/O	08.12.2014		Seitens der Kreishandwerkerschaft Oder - Spree und der Handwerkskammer Frankfurt (Oder) - Region Ostbrandenburg bestehen nach eingehender Prüfung keine Einwände zu o.g. Projekt. Das Plangebiet befindet sich inmitten weiterer gewerblich genutzter Grundstücke und stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenstraße dar. Belange des Handwerks sind nicht betroffen. Die Erweiterung stellt auch keine Beeinträchtigung für andere gewerbliche und private Anlieger dar.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			x

Stadt Fürstenwalde/Spree, Bebauungsplan Nr. 82 „Caravancenter“							Seite 5 von 14		
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 10.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 (ausgenommen 24.12.2014, 31.12.2014 und 02.01.2015) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 25.11.2014									
Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen			
						Plan, textl. Fests.	Be- grün- d.	Kei- ne	
8	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt	08.12.2014		Keine Einwände, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile des Unternehmens befinden bzw. von dem Vorhaben betroffen sind. Die Beantragung eines Erlaubnisscheines für Erdarbeiten ist nicht erforderlich.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			x	
9	WSA Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin	09.12.2014		Die Belange des WSA sind nicht betroffen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			x	
10	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Cottbus	09.12.2014		Unsere Stellungnahme vom 17. Dezember 2013 zum o. g. Vorhaben ist weiterhin gültig.	In der Stellungnahme vom 17. Dezember 2013 wurden keine Bedenken geäußert. Der Eigentümer wurde beteiligt.			x	
11	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland	10.12.2014		Die Stellungnahme vom 18.12.2013 gilt weiterhin, es haben sich keine Änderungen oder Ergänzungen ergeben. Wegen des bereits vorhandenen Bestandes an Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen im Plangebiet wiederholen wir nochmals unsere Forderungen aus dem vorgenannten Schreiben: Einer Überbauung der vorhandenen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen stimmen wir nicht zu (auch Zaunanlagen). Der DIN-gerechte Mindestabstand zu unseren Leitungen ist unbedingt einzuhalten. Die Zugänglichkeit aller Armaturen und Anlagenteile ist jederzeit zu gewährleisten. Erforderliche Umverlegungsmaßnahmen an unseren Leitungen gehen zu Lasten des Auftraggebers. 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 erforderlich.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich in Bestand und Planung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Informationen werden in die Begründung aufgenommen und bei weiteren Verfahren berücksichtigt. Die bestehende Abwasserdruckleitung (ADL) wurde bereits in ihrer ungefähren Lage auf der Grundlage der Lagepläne des Zweckverbandes in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen. 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 wird empfohlen. Die Leitung ist in den Vertrag zum Grundstücksverkehr 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.		x		
12	Eon/edis	11.12.2014		Keine eigenen Planungen im Plangebiet vorgesehen, ggf. werden beim Ausbau der Lindenstraße Umlegungsmaßnahmen im südlichen Planbereich erforderlich. Je nach Leistungsbedarf ist mit einem Ausbau des E-Netzes zu rechnen. Im B-Plan sind 1kV- und 20kV-Leitungen vorhanden und zu berücksichtigen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Mittelspannungsleitungen, die durch das Gewerbegebiet führen und für die bereits Dienstbarkeiten bestehen, wurde bereits in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen.			x	

Stadt Fürstenwalde/Spree, Bebauungsplan Nr. 82 „Caravancenter“ Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 10.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 (ausgenommen 24.12.2014, 31.12.2014 und 02.01.2015) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 25.11.2014							Seite 6 von 14		
lfd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen			
						Plan, textl. Fests.	Be-gründ.	Kei-ne	
13	Celtique Energie GmbH	16.12.2014		Keine Äußerung (=Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.			x	
14	GDMcom	17.12.2014		Die GDMcom handelt im Namen der Ontras VGN Gastransport GmbH und der VGN Gasspeicher GmbH. Es sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, keine Einwände gegen das Vorhaben. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			x	
15	Landesamt für Bauen und Verkehr	22.12.2014		Keine Äußerung (=Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.			x	
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.01.2015		Die Deutsche Telekom Technik GmbH als Bevollmächtigte der Telekom Deutschland GmbH nimmt wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Anlage Plan). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet verläuft eine Anschlussleitung an die bestehenden Gebäude im Plangebiet, Änderungsabsichten können rechtzeitig abgestimmt werden. Die übrigen Leitungen befinden sich im bestehenden und auch zukünftig planungsrechtlich gesicherten Straßenraum. Hinweise hierzu betreffen nachfolgende Planverfahren. Eine Umsetzung der benannten Anforderungen ist grundsätzlich möglich, jedoch werden dazu keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.			x	

Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Be-grü-nd.	Kei-ne
				neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.				
17	Landkreis Oder - Spree	13.01.2015	17/1	Keine Einwendungen durch folgende Ämter: Bauordnungsamt SG Technische Bauaufsicht Amt für Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung - FB Wirtschaftsförderung Umweltamt SG untere Wasserbehörde SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Straßenverkehrsamt Keine Äußerung durch folgende Ämter: Kataster- und Vermessungsamt	Wird zur Kenntnis genommen.			x
17	Landkreis Oder - Spree	13.01.2015	17/2	Umweltamt: Sachgebiet untere Naturschutzbehörde Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zeigen, dass artenschutzrechtliche 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. Im Einzelnen bedeutet das: Die für die Zauneidechse festgelegte Maßnahme (CEF) muss vor Beginn der Bautätigkeiten im funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort umgesetzt sein. 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 Halbhöhlenbrüter-nistkästen anzubringen ist mit genauen Angaben	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem vorgeschlagenen Vorgehen wird weitgehend zugestimmt. Die festgelegte Maßnahme (CEF) für die Zauneidechse muss vor Beginn der Bautätigkeiten und 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. Aufgrund der durchgeführten Erhebungen und Analysen ist eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht gefährdet.		x	

lfd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Be-gründ.	Kei-ne
				über Ort und Zeit zu entsprechen.				
17	Landkreis Oder - Spree	13.01.2015	17/ 3	Amt für Kreisentwicklung Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung Gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleeen können nicht nachrichtlich übernommen werden, da sie nicht auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes festgesetzt werden, sondern per Gesetz unter Schutz stehen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie im Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen; nur eben nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern als Hinweis (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplanung).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird korrigiert: Auf die geschützte Allee wird auf der Planzeichnung lediglich hingewiesen. Dies wird in der Begründung klargestellt.	x	x	
17	Landkreis Oder - Spree	13.01.2015	17/ 4	Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg-Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 71822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Denkmalschutz gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan. Die grundsätzliche Vereinbarkeit wurde bestätigt. Auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes wurde bereits in der Begründung in Punkt 1.4.8 hingewiesen. Die Erläuterungen werden ergänzt um den Satz, dass mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist.			x

Stadt Fürstenwalde/Spree, Bebauungsplan Nr. 82 „Caravancenter“							Seite 9 von 14		
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 10.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 (ausgenommen 24.12.2014, 31.12.2014 und 02.01.2015) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 25.11.2014									
Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen			
						Plan, textl. Fests.	Be- grün- nd.	Kei- ne	
				Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Bauvorhaben nicht berührt.					
18	Industrie- und Handelskammer	16.01.2015		Keine Einwendungen	Wird zur Kenntnis genommen.			x	
19	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost	19.01.2015	19/ 1	<p>1. Belang Immissionsschutz</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird ohne Umweltbericht aufgestellt. Planungsziel ist die Steuerung und Entwicklung einer Fläche, die sich im Umfeld gewerblicher Nutzungen befindet. Der Geltungsbereich des BBP dient nicht der Ansiedlung zentrumsrelevanter Artikel des täglichen Bedarfs.</p> <p>In der Stellungnahme des LUGV vom 16.12.2013 erfolgten Äußerungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen. Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt die Äußerungen der vorangegangenen Stellungnahme. Die schutzbedürftige Bebauung südlich des Geltungsbereiches wurde benannt. Zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes wurde in die Festsetzungen des BP die Nutzungsbeschränkung zur Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben aufgenommen. Weiterhin wurde eine Festsetzung aufgenommen, wonach gegenüber der schutzbedürftigen Nutzung eine Ein- und Ausfahrt nicht zulässig ist. Die Festsetzungen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planentwurf keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb der Nutzungen sind Genehmigungsvoraussetzungen für die gewerblichen Vorhaben zu prüfen. Es 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.</p>	Zustimmung und Hinweise zum vorgesehenen Umgang mit Immissionskonflikten im Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung erforderlich.			x	

Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Be-gründ.	Kei-ne
19	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost	19.01.2015	19/2	2. Belang Wasserwirtschaft Die Unterlagen zur Beteiligung am BP wurden hinsichtlich der Zuständigkeit des LUGV gemäß § 126 BbgWG erneut geprüft. Daraus ergeben sich keine neuen Forderungen oder Hinweise.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			x
	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung			Keine Stellungnahme abgegeben.	entfällt			x
	Gaz de France Produktion Exploration Deutschland GmbH			Keine Stellungnahme abgegeben.	entfällt			x
	Polizeipräsidium, Dir.Ost Fürstenwalde			Keine Stellungnahme abgegeben.	entfällt			x
	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände			Keine Stellungnahme abgegeben.	entfällt			x

Nachbargemeinden								
N 1	Gemeinde Berkenbrück (Amt Odervorland)	01.12.2014		Keine Äußerung (=Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.			x
N 2	Gemeinden Langewahl, Bad Saarow (Amt Scharmützelsee)	02.12.2014		Keine Äußerung (=Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.			x
N 3	Gemeinde Steinhöfel	02.12.2014		Keine Äußerung (=Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.			x
N 4	Gemeinde Grünheide/Mark	03.12.2014		Keine Äußerung (=Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.			x
N 5	Amt Spreenhagen			Keine Stellungnahme abgegeben.	entfällt			x

Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Be-grü-nd.	Kei-ne

Bürgerbeteiligung								
B 1	Bürger 01	14.01.2015	B1/ 1	<p>Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanes Nr. 82 möchten wir auf folgende Punkte hinweisen: Laut Darstellung auf der Planskizze befindet sich die Ein- und Ausfahrt wiederum gegenüber der Wohnbebauung Lindenstraße Nr. 52 bis 53! Da die Nachtruhe in der Vergangenheit wiederholt durch Fahrzeugbewegungen (ca. 23:00 - 02:00 Uhr) beeinträchtigt wurde, gilt es, eine Verschiebung der Ein- und Ausfahrt zu planen.</p>	<p>Die bestehende Ein- und Ausfahrt wurde nicht verändert. Ziel der Festsetzung zur Beschränkung von Ein- und Ausfahrten ist es, eine Konfliktverschärfung zu vermeiden und diese deshalb westlich der bestehenden Zufahrt auszuschließen. Damit werden die Gebäude Lindenstraße Nr. 50, Nr. 50a und Nr. 51 vor zukünftigen Lärmbelastungen zusätzlich geschützt. Es ist richtig, dass das Doppelhaus Lindenstraße Nr. 52/53 hierdurch nicht entlastet wird. Hier ist das bestehende Gebäude rund 50 m von der Gewerbegebietsgrenze entfernt. Das Gewerbe, welches sich im Gebiet des Bebauungsplan ansiedeln wird, soll nicht durch die Einschränkung der bestehenden Anfahrbarkeit behindert werden. Grundsätzlich ist durch die Festsetzung von mischgebietsverträglichem Gewerbe (eingeschränktes Gewerbegebiet) gewährleistet, dass die Belastung für das umgebene Wohnen nicht ein erträgliches Maß übersteigt.</p>	x	x	
B 1	Bürger 01	14.01.2015	B1/ 2	<p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass Übernachtungsmöglichkeiten, die dann den Charakter eines Campingplatzes hätten, unweigerlich zu Konflikten mit den Anwohnern führen würden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ermöglicht ein 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. die TA Lärm eingehalten wird. 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.</p>			x

Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Be-gründ.	Kei-ne
B 1	Bürger 01	14.01.2015	B1/ 3	Zum Satz auf Seite 19 zu Punkt 2.1.1. : "Langfristig sollen die einzelnen Wohngebäude (5 - 7 Gebäude) entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes den Gewerbegebieten zugeordnet werden, um durch Nutzungsveränderungen Konflikte zu entschärfen." Dies würde einer vorweggenommenen Enteignung ohne geregelterm Planvorhaben gleichkommen. Um Rechtswirkungen und - konflikte auszuschließen, ist diese Formulierung ersatzlos zu streichen. Dieses Gebiet ist auch nicht Gegenstand des Verfahrens.	Der Satz gibt lediglich die Planungsziele der Stadt Fürstenwalde/Spree wieder und gilt ganz unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan. 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.			x
B 1	Bürger 01	14.01.2015	B1/ 4	Festsetzung S. 18, Punkt 4: "Es stellte sich jedoch heraus, dass die Belastung der Anwohner der einzelnen Wohnhäuser südlich der Lindenstraße durch die bestehenden Betriebe bereits so hoch ist, 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" bietet in diesem Fall zu viel Spielraum zugunsten des Gewerbetreibenden und ist durch "muss" zu ersetzen. Zur abschließenden Beurteilung sollte in der weiteren Planung 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. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Schutzanspruch der Wohnbebauung südlich der Lindenstraße oberste Priorität bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens einnehmen muss.	Im vorliegenden Textauszug wurde die Entwicklung der Planungsüberlegungen dargestellt. Die Zielstellung mit dem Begriff „sollte“ stellt die Grundlage für die verbindliche „Muss-“ Festsetzung dar, welche Gewerbebetriebe zulässig sind, nämlich nur solche, „die 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 es unzumutbare Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft verursacht. Ein entsprechender Nachweis wäre vorhabenbezogen 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 geschützt.			x

Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen		
						Plan, textl. Fests.	Be-gründ.	Kei-ne
B 2	Bürger 02	14.01.2015	B2/1	<p>Hiermit möchten wir unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82 abgeben und unsere Einwände darlegen.</p> <p>Als erstes wollen wir zum Ausdruck bringen, dass wir nicht 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.</p> <p>Unseres Wissens möchte der Caravancenter-Betreiber auch Lagerhallen und Kühlräume zur Vermietung anbieten. So steigt der Lastentransport mit all seinen negativen Folgen noch weiter an.</p> <p>Mit dieser weiteren Gewerbeansiedlung wird erreicht, dass sich die Wohnsituation weiter verschlechtert. Sollte mittel- bzw. langfristig der Bereich zwischen Caravancenter und Friedrich-Ebert-Str. auch noch mit verkehrsintensiven Gewerbe besiedelt werden, würde dies für uns extreme Auswirkungen haben.</p> <p>Ein Zuordnen einzelner Wohnhäuser in das Gewerbegebiet verschiebt nur die Probleme in die neuen Grenzen zur Wohnbebauung.</p> <p>1. Wir sind gegen den Bebauungsplan in dieser Form (Lagerhallen und Kühlhallen für Spedition), da von diesem erhebliche Störungen für die Anwohner zu erwarten sind.</p>	<p>Die Flächen entlang der Lindenstraße waren im Bereich des Plangebietes traditionell militärisch geprägt und haben nach erfolgreicher Konversion nun eine gewerbliche Prägung, die der weiteren Umgebung entspricht. 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 zudem auch ohne den Bebauungsplan zumindest in Teilbereichen gewerblich nutzbar.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung stadtauswärts mit dem kurzen Weg zur B168 in Richtung Autobahn ist als besonders geeignet zu werten.</p> <p>Der Bebauungsplan dient u.a. auch dazu, die gewerbliche Entwicklung zu lenken und so zu beschränken, dass Konflikte mit angrenzenden Nutzungen vermieden werden.</p> <p>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.</p> <p>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".</p> <p>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.</p>			x

Stadt Fürstenwalde/Spree, Bebauungsplan Nr. 82 „Caravancenter“							Seite 14 von 14		
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 10.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015 (ausgenommen 24.12.2014, 31.12.2014 und 02.01.2015) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 25.11.2014									
Ifd. Nr.	Beteiligter (nach Eingang)	Datum	Nr.	Zusammenfassung der Stellungnahmen	Prüfung der Stellungnahmen	Änderungen			
						Plan, textl. Fests.	Be- grün- nd.	Kei- ne	
B 2	Bürger 02	14.01.2015	B2/ 2	<p>3. Welche Wohnhäuser sollen langfristig in das Gewerbegebiet aufgenommen werden?</p> <p>4. Wo sind zum jetzigen Zeitpunkt die Grenzen zwischen Gewerbegebiet, Mischgebiet und normaler Wohnbebauung?</p> <p>5. Gibt es eine theoretische Verkehrsbergrenze zum Verkehrsaufkommen auf Stadtstraßen, ohne dass z.B. Leitsysteme zur Straßenüberquerung für Kinder oder Geschwindigkeitsbeschränkungen vorhanden sind?</p> <p>6. Auf Grund des starken LKW Verkehrs muss die Lindenstraße mittelfristig insbesondere auch aufgrund dieser Beanspruchung erneuert werden. Wie ist der anteilige Kostenverteilungsschlüssel in diesem Fall, nachdem die Straße in ihrer Zuordnung von B oder L Straße herabgestuft wurde?</p>	<p>Die gestellten Fragen betreffen nur teilweise den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Frage 3: 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.</p> <p>Frage 4: 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.</p> <p>Fragen 5 und 6: betreffen nicht den Bebauungsplan</p>			x	