

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“



Bearbeitung:

PLAN UND RECHT GmbH
Oderberger Straße 40
D – 10435 Berlin – Prenzlauer Berg

Stand: Satzungsbeschluss, Oktober 2008

Impressum

Auftraggeber

Stadt Eberswalde
Dr.-Zinn-Weg18
16225 Eberswalde

Auftragnehmer

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
D – 10435 Berlin - Prenzlauer Berg
Tel.: 030 / 440 24 555
Fax: 030 / 440 24 554
eMail: plan.recht@t-online.de
info@planundrecht.de

Bearbeiter

Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. Tobias Bosselmann
Dipl.-Ing. Bernhard Weyrauch
Aimo Raasch

Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	5
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
1.2	Lage im Raum, Geltungsbereich.....	5
1.3	Geschichtliche Entwicklung.....	8
2.	Umweltbericht	10
2.1	Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele	10
2.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung.....	10
2.3	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand / Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung)	12
2.3.1	Schutzgut Mensch und Bevölkerung.....	12
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	13
2.3.3	Schutzgut Boden, Altlasten.....	17
2.3.4	Schutzgut Wasser	19
2.3.5	Schutzgut Luft.....	20
2.3.6	Schutzgut Klima.....	20
2.3.7	Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	21
2.3.8	Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	21
2.3.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
2.3.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
2.3.11	Tabellarische Beschreibung und Bewertung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter	22
2.4	Voraussichtliche Beeinflussung der Schutzgüter im Plangebiet (ohne Vermeidung, Minderung und Ausgleich)	23
2.4.1	Schutzgut Mensch und Bevölkerung.....	23
2.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	23
2.4.3	Umgebende Schutzgebiete.....	24
2.4.4	Schutzgut Boden, Altlasten.....	24
2.4.5	Schutzgut Wasser	25
2.4.6	Schutzgut Luft.....	25
2.4.7	Schutzgut Klima.....	25
2.4.8	Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	25
2.4.9	Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	25
2.4.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	25
2.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
2.5	Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit umliegenden Schutzgebieten.....	26
2.6	Mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	32
2.7	Prognose der Umweltentwicklung im Gebiet bei Plandurchführung, geprüfte Planungsvarianten	34
2.8	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung (Datengrundlagen, verwendete technische Verfahren, ggf. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben)	34
2.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	35
2.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
3.	Planerische Vorgaben, Regionalplanung	37
3.1	Ziele der Raumordnung	37
3.2	Vorhandene Planungen	37
3.2.1	Flächennutzungsplan.....	37
3.2.2	Landschaftsplan	38
3.2.3	Bergbauliche Belange.....	38
3.2.4	Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Finow.....	38
3.2.5	Wasserschutzgebiete.....	38

3.2.6	Sonstige Planungen.....	38
4.	Planinhalt.....	40
4.1	Entwicklung des Gebiets und derzeitiger Bestand.....	40
4.1.1	Historische Entwicklung.....	40
4.1.2	Bestand.....	40
4.1.3	Denkmalschutz.....	40
4.1.4	Verkehr, Erschließung.....	40
4.2	Intention des Plans, Planungsziele.....	41
4.3	Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung.....	41
4.3.1	Art der Nutzung.....	41
4.3.2	Maß der Nutzung.....	43
4.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	43
4.3.4	Bauweise.....	43
4.3.5	Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.....	43
4.3.6	Erschließung.....	43
4.4	Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter.....	44
4.4.1	Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.....	44
4.4.2	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.....	49
4.4.3	Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen.....	49
4.4.4	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorschriften und Bindungen für Bepflanzungen.....	50
4.4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	50
4.4.6	Sonstige Festsetzungen.....	50
4.4.7	Hinweise ohne Normcharakter.....	51
5.	Auswirkungen.....	54
5.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft einschließlich Waldausgleich.....	54
5.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	58
5.3	Auswirkungen auf das örtliche Gewerbe und die örtliche Industrie.....	59
5.4	Soziale Belange und Maßnahmen.....	60
5.5	Bodenordnung.....	60
5.6	Grunderwerb.....	60
5.7	Kosten.....	60
6.	Verfahren und Abwägung von Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	61
6.1	Aufstellungsbeschluss.....	61
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	61
6.3	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	62
6.4	Wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	64
7.	Flächenbilanz.....	65
8.	Rechtsgrundlagen.....	65
9.	Anlagen.....	66

1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist als stadtplanerisches Ziel die Weiterentwicklung des historischen Gewerbebandes zwischen dem Oder-Havel-Kanal und Finowkanal sowie zwischen den Stadtteilen Finow und Eberswalde formuliert. Kontinuierlich wurde in den 1990er Jahren begonnen, für Teilbereiche des Gewerbebandes verbindliche Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gehören „Kaufland“, „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“, „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ und der Bebauungsplan „Industrie- und Innovationszentrum Finow“.

Für den Bereich westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke besteht seit Jahren bauleitplanerischer Handlungsbedarf. Die Stadt hat dem Planungserfordernis mit dem Beschluss vom 25.01.2007 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“ Rechnung getragen.

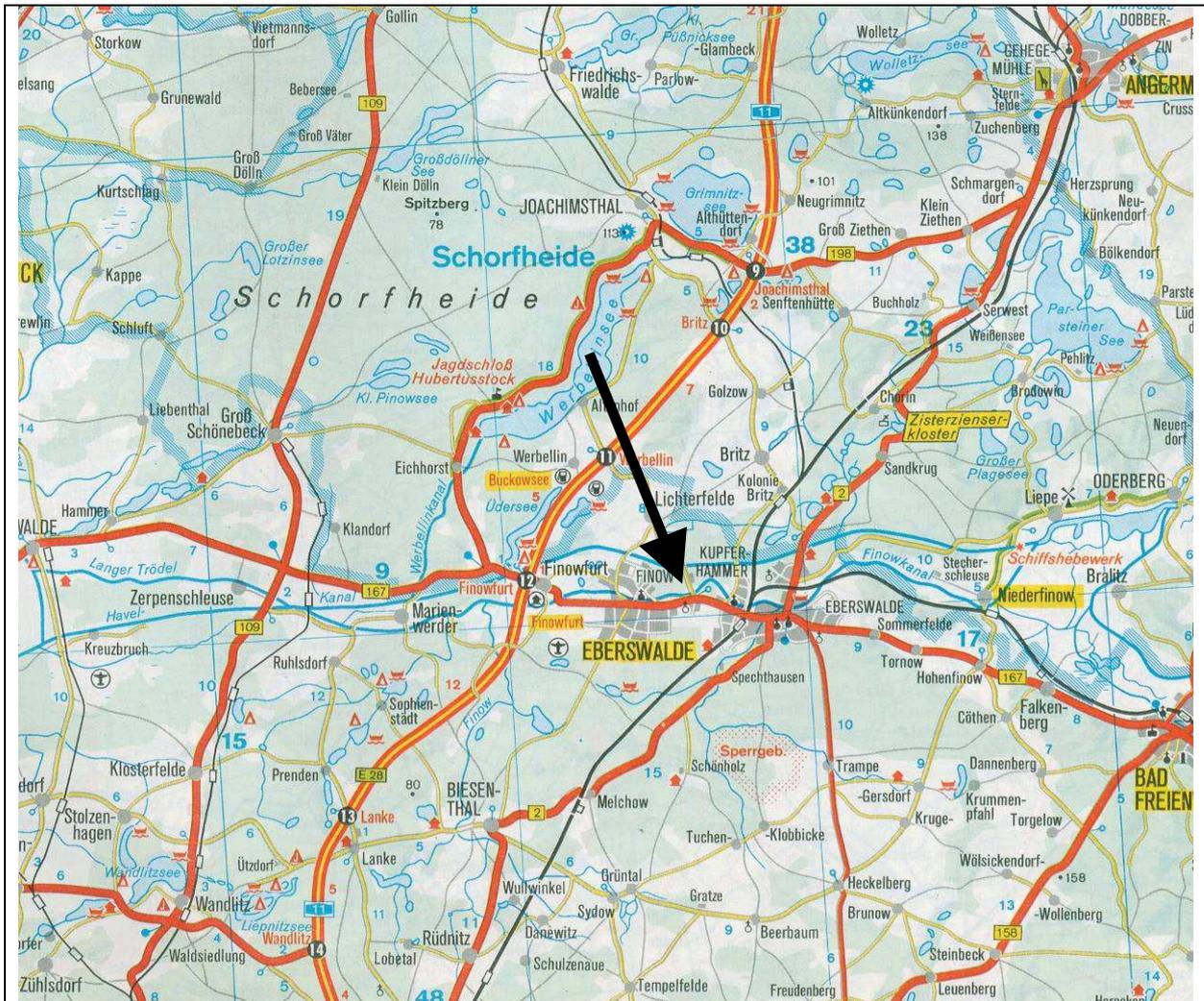
Die Aufstellung dient – vor dem Hintergrund der anstehenden Trassierung der geplanten Ortsumfahrung B 167_{neu} und einem neu beantragten Vorhaben – der Absicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Plangebiet. Die städtebauliche Problematik des Nebeneinanders von vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen mit abfallrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Relevanz ist zu lösen. Es muss geprüft werden, ob das Bebauungsplangebiet zur Bewältigung bodenrechtlicher Spannungen gegliedert und bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

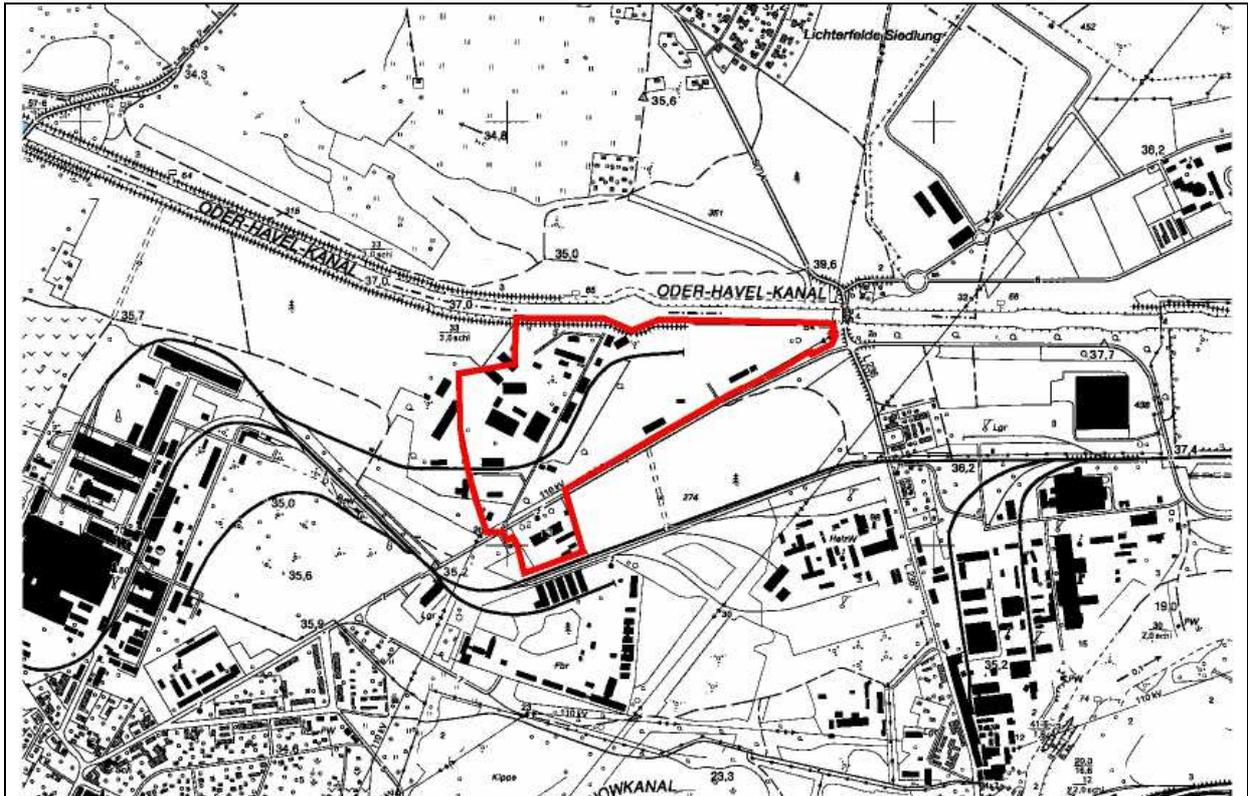
Die kreisangehörige Stadt Eberswalde, Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim, liegt im nordöstlichen Brandenburg. Sie bildet den Kern des Siedlungsraums Finowtal. Die Stadt liegt nordöstlich von Berlin (Entfernung ca. 50 km) und südöstlich der Erholungsgebiete der norddeutschen Seenplatte sowie der Ostseeküste im Norden. Die Einwohnerzahl beträgt 41.116 (September 2007).

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen dem Oder-Havel-Kanal und der Angermünder Straße am nordöstlichen Rand des Stadtteils Finow und hat eine Größe von 25,09 ha.

Bebauungsplan Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“ der Stadt Eberswalde
1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis



Lage im Raum. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Pfeilspitze



Übersichtsplan über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“

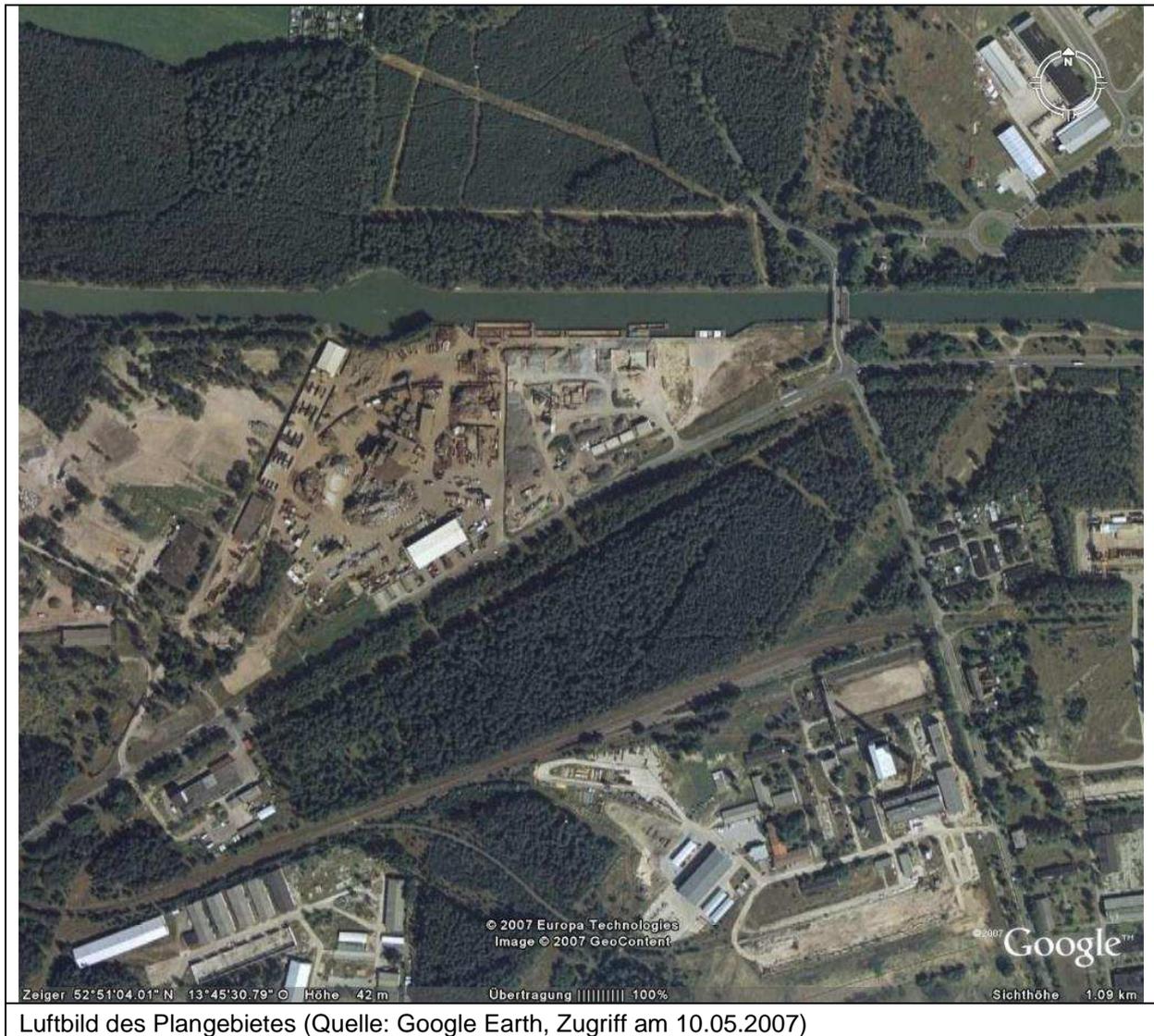
Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Finow, Flur 13, Flurstücke:

5 (teilweise)	16/1	62	78
6	16/2	63	79
7 (teilweise)	17/4	70	80
11	17/5	71	81
12	17/6	74	94
13	17/7	75 (teilweise)	101
14/1	60	76	102 (teilweise)
14/3	61	77	103
15/2			105
			106

Im Bereich der der Planung zugrunde gelegten Katasterdaten haben sich folgende Änderungen ergeben:

alte Flurstücke:	neue Flurstücke:
13	114, 115
63	112, 113



1.3 Geschichtliche Entwicklung

Als offizielles Gründungsjahr der Stadt Eberswalde gilt das Jahr 1254. In diesem Jahr soll Markgraf Johann I der Gemeinde ihren Namen verliehen haben. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1276. Im Jahr 1300 erhält Eberswalde durch die Grenzbriefurkunde Markgerechtigkeit. Mit der Verlegung der Handelstraße Frankfurt / Oder – Stettin über Eberswalde gewinnt der Ort für den Handel an Bedeutung.

Die ersten vorläufigen städtischen Industrien, zwei Kupferhämmer sowie die erste Papiermühle der Mark Brandenburg, entstanden 1532.

Durch den Bau des ersten Finowkanals ab 1605 erhält die Stadt einen Anschluss ans Wasserstraßennetz. Da der erste Finowkanal im Dreißigjährigen Krieg zerstört wurde, wurde im Jahr 1747 der zweite Finowkanal eröffnet. Dieser verbindet die Havel mit der Oder und entwickelt sich zur wirtschaftlichen Lebensader der Region. Es entstehen in der Folgezeit zahlreiche Industrien, so z. B. ab 1743 eine Stahl- und Eisenfabrik sowie eine Messer- und Scheerenfabrik.

Im Jahre 1842 wurde die Bahnlinie Berlin – Eberswalde – Stettin eröffnet. 1878 erfolgt die Gründung der königlichen Hauptwerkstatt zur Ausbesserung von Lokomotiven (später Reichsbahnausbesserungswerk). Die industrielle Geschichte der Stadt ist auch heute noch am Namen einiger Ortsteile (Kupferhammer, Eisenspalterei, Messingwerk) ersichtlich.

Ab 1830 wird die forstwirtschaftliche Lehre von Berlin nach Eberswalde verlegt. Die Vorlesungen beginnen 1860. In der Folgezeit entstehen weitere forstwirtschaftliche Institute. Eine weitere Verbindung zwischen Oder und Havel, der Oder-Havel-Kanal (damals Hohenzollernkanal) wird 1914 eingeweiht.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt im April 1945 durch Bombardierungen zerstört.

1970 werden die beiden benachbarten Städte Eberswalde und Finow zusammengeschlossen. Im Jahre 1993 wird die Stadt Kreisstadt des neugebildeten Landkreises Barnim.

2. Umweltbericht

Im Rahmen des Plan-Aufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele

	Bestand	Planungsziele
Art des Gebiets	Das Gebiet liegt am Oder-Havel-Kanal und ist Bestandteil eines „Industriebands“ von gewerblich genutzten Flächen beiderseits des Kanals. Der westliche Teil des Plangebiets wurde bis in die 1990er Jahre militärisch genutzt. Die Fläche ist z.T. bewaldet, sie hat sich zur Brache entwickelt.	Das gesamte Gebiet soll – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – zur Industriefläche entwickelt werden.
Art der Bebauung	Das Plangebiet wird überwiegend industriell genutzt. Es sind industrielle Anlagen (z. B. Anlagen zur Abfallsortierung, Anlagen zum Asphaltrecycling) sowie sonstige zugehörige Gebäude (Verwaltungen, Garagen etc.) und eine Großbäckerei vorhanden. Weiterhin sind zugehörige Erschließungen (Bahnanlagen, Straßen, firmeninterne Erschließungswege) sowie Lager- und Parkplätze vorhanden. Der westliche Teil des Plangebietes ist größtenteils mit ehemaligen militärischen Anlagen (Abstell-schuppen) bebaut. Diese sind derzeit ungenutzt. Die Gebäude sind durch ein Wegesystem miteinander verbunden. Es sind diverse Müllhalden – größtenteils aus Bauschutt, Sperrmüll und Schotter bestehend – vorhanden.	Die vorhandenen Betriebe sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Wegen der Nähe zu Wohngebieten und mit Rücksicht auf eine im Gebiet bereits ansässige Großbäckerei sind Einschränkungen für potentiell stark belästigende oder störende Betriebe beabsichtigt. Die bisher brachliegenden Flächen sollen in die industrielle Nutzbarkeit einbezogen werden.
Erschließung	Die straßenseitige Erschließung wird über die Angermünder Straße gesichert. Das Plangebiet ist an die Bundeswasserstraße Oder-Havel-Kanal angeschlossen. Ein Schienenanschluss ist vorhanden. Die geplante Ortsumgehung B 167neu wird das Plangebiet im südlichen Teil durchqueren.	Durch die Planung wird die vorhandene Erschließung beibehalten. Änderungen sind nicht geplant. Die Lage der B 167neu wird nachrichtlich in die Planung übernommen.
Flächengröße	25,09 ha	

2.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Bodenschutz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Das Plangebiet wird zum Teil bereits als gewerbliche Baufläche genutzt; die übrigen Flächen wurden in der Vergangenheit von den

		<p>Streitkräften der GUS genutzt und liegen heute brach. Die Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden wird durch die Planung auf Bereiche begrenzt, die bereits vor der planerischen Entscheidung baulich genutzt waren oder von der militärischen Vornutzung geprägt sind. Damit wird die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „grünen Wiese“ verhindert.</p> <p>Eine Belastung des Bodens mit Kampfmitteln ist nicht ausgeschlossen. Die Kampfmittelbelastung muss vor einer Bebauung geklärt werden.</p>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Durch die Gliederung des Baugebiets nach Maßgabe des Bbg. Abstandserlasses werden Belästigungen der Umgebung vermieden. Betriebe, von denen die Gefahr schwerwiegender Unfälle ausgeht, werden ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Betriebe mit potenziell besonders relevanten Einwirkungen auf die Umwelt (IVU-Betriebe).
Wasserschutz	Schutz des Grund- und Oberflächenwassers	<p>Auf Teilen der Fläche besteht der Verdacht auf Altlasten. In diesen Teilen des Plangebietes ist eine Versickerung von Regenwasser erst nach vorheriger Prüfung möglich. Eine Versickerung kann erst erfolgen, wenn ausgeschlossen ist, dass keine vorhandenen Schadstoffe ins Grundwasser gespült werden können.</p> <p>Für gewerbliche Flächen muss vorab ebenfalls geprüft werden, inwieweit anfallendes Regenwasser vor Ort versickern kann. Auch hier hat der Schutz des Grundwassers vor dem Einspülen von Schadstoffen Vorrang vor der Versickerung vor Ort.</p> <p>Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der angrenzende Oder-Havel-Kanal ist nicht Teil des Plangebietes. Es muss aber im Verlauf der Planung sichergestellt werden, dass der Oder-Havel-Kanal nicht durch belastetes Grundwasser aus dem Plangebiet weiter verunreinigt wird.</p>
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhaltung von Lebensräumen	<p>Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten gewerblich genutzt; in der Vergangenheit wurden Teile des Plangebietes von verschiedenen Streitkräften genutzt. In ehemals militärisch genutzten Anlagen (unterirdische und halbunterirdische bunkerähnliche Strukturen) können sich Fledermäuse ansiedeln. Gegenwärtig läuft eine aktuelle Untersuchung zu Fledermausvorkommen im Plangebiet.</p> <p>In den Teilen des Plangebietes, die vormals durch Streitkräfte genutzt worden sind, hat Sukzession durch Gehölze stattgefunden, ohne dass Ablagerungen bzw. Aufschüttungen vorab beseitigt wurden. Dieser Aufwuchs ist naturschutzfachlich als nur bedingt wertvoll einzustufen. Teile des Gebiets besitzen Waldqualität.</p>

	<p>Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes</p> <p>Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	<p>Der Uferbereich des Oder-Havel-Kanals ist nicht naturnah ausgeprägt.</p> <p>Im Umkreis bis 5 km des Plangebietes befinden sich zahlreiche Schutzgebiete.</p> <p>Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten gewerblich genutzt; in der Vergangenheit wurden Teile des Plangebietes von den Streitkräften der GUS genutzt. Bisher war ein Erholungswert der Fläche nicht gegeben.</p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen gewerblichen Baustrukturen geprägt, eine naturnahe Ausprägung des Landschaftsbildes ist nicht festzustellen. Die Planung passt sich den vorhandenen Gegebenheiten an.</p> <p>Soweit die durch Planung eröffneten Eingriffe bereits zuvor auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren, ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Dieser Tatbestand trifft für die östlichen Teile des Plangebiets zu. Die Beseitigung von Sukzessionsvegetation stellt nur einen geringfügigen Eingriff dar, soweit es sich nicht um Wald handelt. Ein Waldausgleich soll gesondert herbeigeführt werden. Er wird im Plan nicht festgesetzt.</p>
--	---	--

2.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand / Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung)

2.3.1 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten als gewerblich-industrielle Baufläche genutzt. Teile des Plangebietes wurden von 1930 – 1992 durch verschiedene Streitkräfte (Wehrmacht, Streitkräfte der GUS) genutzt. Diese Nutzungen haben sich zumeist einschränkend auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung ausgewirkt, insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belastung der Luft durch Schadstoffe, Abluft, Staub usw., • Belastung der Umgebung durch Geräuscheinwirkungen, • Veränderung des Landschaftsbildes durch industrielle und/oder militärische Bauwerke. <p>Als positiv ist zu bemerken, dass durch die genannten Nutzungen Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert wurden.</p> <p>Im Plangebiet selber sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in Finow (Straße des Friedens, Entfernung zur äußeren Grenze des Plangebiets ca. 500 m), Lichterfelde (Wochenendhaussiedlung Am Galgenberg, Entfernung ca. 300 m) sowie an der Messingwerkstraße in Lichterfelde (Entfernung zur Grenze des Plange-</p>	<p>Weitere Nutzung des östlichen Plangebietes als gewerblich-industrielle Baufläche. Ungeordnetes Brachliegen des ehemaligen Militärgeländes.</p> <p>Wohnnutzungen sind im Plangebiet künftig auch ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen kaum genehmigungsfähig. Ein Heranrücken bestehender Wohnnutzungen an das Plangebiet ist denkbar.</p>

<p>biets ca. 500 m). An der Lichterfelder Wassertorbrücke ist ein bewohntes Einzelhaus vorhanden, das fast direkt an das Plangebiet angrenzt.</p>	
<p>Im Bereich zwischen den beiden Kanälen Oder-Havel-Kanal und Finowkanal sowie zwischen den beiden Stadtteilen Eberswalde und Finow befinden sich noch weitere gewerblich bzw. industriell genutzte Bereiche. Die Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe / Industrie ist historisch gewachsen; Spannungen zwischen diesen gegensätzlichen Nutzungen sind insofern vorprogrammiert bzw. schon immer vorhanden gewesen.</p>	<p>Benachbarte Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln sich entsprechend ihrer wirtschaftlichen Dynamik.</p>
<p>Sowohl die industrielle Nutzung im Plangebiet als auch die benachbarten Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz. Es ist u. a. Ziel des Bebauungsplans, Konflikte zwischen der industriellen Nutzung im Plangebiet und der Wohnnutzung in der Umgebung zu minimieren.</p>	<p>Der Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete Anlagen bleibt bestehen. Künftige Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen können nicht vorab durch planerische Festsetzungen minimiert werden.</p>

2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei unterschiedlich baulich genutzten Teilen:</p> <p>Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Konversionsfläche, die sich durch wechselnde Biotoptypen auszeichnet. In den wirtschaftlich genutzten Teilen der Konversionsfläche dominieren anthropogen überformte Biotoptypen. Der sich selbst überlassene Teil der Konversionsfläche besteht hingegen zum Großteil aus einer Mischung von Sukzessionsflächen und älteren Waldbeständen. Im Rechtssinne handelt es sich insgesamt um Wald. In leerstehenden ehemals militärischen Anlagen können sich Fledermäuse angesiedelt haben.</p> <p>Der Rest des Plangebietes besteht aus einem im Bestand vorhandenen und genutzten Industriegebiet und ist fast vollständig anthropogen überformt. Kleinere, derzeit ungenutzte Bereiche sind von Sukzession betroffen. Vollständig naturbelassene Biotoptypen finden sich allenfalls in Randbereichen.</p>	<p>Erhaltung und Weiterentwicklung des Waldbestands im westlichen Teil des Plangebiets. Weitere Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes als gewerblich genutzte industrielle Baufläche.</p>

Im Plangebiet sind folgende, im Anhang 1 zum Umweltbericht kartierte **Biotoptypen** vorhanden:

01140 Kanäle

Ein Teil des Oder-Havel-Kanals liegt innerhalb der Grenzen des Plangebiets. Es handelt sich hierbei um eine als Hafen genutzte Fläche. Die zugehörige Wasserfläche dient den Schiffen zum Be- und Entladen. Diese Fläche unterliegt der hoheitlichen Verwaltung der Bundeswasserstraßenverwaltung.

Der Zustand des Oder-Havel-Kanals ist laut Gewässergütekarte des Landes Brandenburg, Ausgabe 1996, an dieser Stelle kritisch (Güteklasse II – III). Das Ufer ist durch Befestigungsanlagen naturfern ausgeprägt. Es finden regelmäßig Be- und Entladevorgänge statt. Der Biotopwert der Wasserfläche ist daher als gering einzustufen. Die Fläche dieses Biotop-typs beträgt 1724 m².

07110 Feldgehölze

Hierbei handelt es sich um von Bäumen geprägte Gehölzvorkommen. Im Unterschied zum Biototyp „Wald“ weisen Feldgehölze eine Fläche von weniger als 1 ha auf.

Im Plangebiet handelt es sich bei den vorkommenden Feldgehölzen um kleinste „Restwälder“ ehemals zusammenhängender Waldflächen, die trotz der militärischen Nutzung erhalten blieben. Sie befinden sich in Randbereichen der Konversionsfläche sowie zwischen der Großbäckerei Märkisch Edel und der Angermünder Straße. In diesen „Restwäldern“ dominieren unter den Gehölzen in der Regel heimische Bäume, zumeist Birke (*Betula pendula*) und Kiefer (*Pinus silvestris*). Stieleichen (*Quercus robur*) sind in erheblich geringerem Umfang ebenfalls vorhanden.

Die Bodenvegetation hat aufgrund der starken Umgebungseinflüsse (ehemalige militärische Nutzung) wenig mit naturnahen Wäldern gemein und ist relativ artenarm. Durch die Nähe von Straßen und Industriegebieten sind die Feldgehölze stark verlärm.

Der Biotopwert der Feldgehölze ist als mittel einzustufen. Insgesamt kommen im Plangebiet 6.600 m² Feldgehölze vor.

07142 Baumreihe

Im Plangebiet kommt an der Grenze zwischen Konversionsfläche und Industriegebiet eine Baumreihe vor. Es handelt sich hierbei um einen linienförmigen Baumbestand ohne Strauchschicht, die am Rande einer Straße verläuft. Die Baumreihe besteht aus verschiedenen heimischen Laubgehölzen (Altholz).

Der Biotopwert ist als hoch einzustufen. Die Baumreihe besitzt eine Fläche von 275 m².

08282 Vorwald

Auf gerodeten oder künstlich offen gehaltenen Flächen entstehen im Verlauf der Sukzession sogenannte Vorwälder. In Abhängigkeit von den Standortverhältnissen, der vorangegangenen Wald- oder Forstgesellschaft sowie benachbarten Beständen und angrenzenden Samenbäumen können diese Vorwälder sehr unterschiedlich zusammengesetzt sein. In der Regel dominieren jedoch die für die jeweiligen Standorte typischen Pioniergehölze (Sträucher und Weichholzarten), lichtliebende Arten und Jungbäume der vorhergegangenen Waldgesellschaft in unterschiedlichen Mengenanteilen.

Die Vorwälder im Plangebiet entstanden zum Teil schon während der militärischen Vornutzung des Gebietes. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung Anfang der 90er Jahre entwickelte sich durch Sukzession weiterer Vorwald. Prägende Baumarten sind Birke (*Betula pendula*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Kiefernbestände (*Pinus silvestris*) sind ebenfalls vorhanden, wenn auch in deutlich reduziertem Umfang.

Der Biotopwert der Vorwälder ist als mittel einzustufen. Insgesamt sind im Plangebiet 45.038 m² Vorwald vorhanden.

08686 Naturferne Nadelholzforsten

Unter Forsten werden Waldbestände verstanden, die eine Größe von mehr als 1 ha aufweisen. Die im Plangebiet vorkommenden Forsten setzen sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans fort.

Regelmäßige menschliche Nutzungen haben dazu geführt, dass sich in den vorhandenen naturfernen Nadelholzforsten keine Strauchschicht gebildet hat. Auch die Bodenvegetation hat aufgrund der starken Umgebungseinflüsse (ehemalige militärische Nutzung) wenig mit naturnahen Wäldern gemein und ist relativ artenarm. Durch die Nähe von Straßen und Industriegebieten sind die Feldgehölze stark verlärm.

Es dominiert die Kiefer (*Pinus silvestris*), gefolgt von Birke (*Betula pendula*). Stieleichen (*Quercus robur*) kommen in deutlich reduziertem Umfang vor. Durch die benachbarten Industriegebiete bzw. durch benachbarte Straßen wirkt Lärm auf die Waldbestände ein. Der Biotopwert der naturfernen Nadelholzforste ist als hoch einzustufen. Insgesamt nehmen die naturfernen Nadelholzforste eine Fläche von 14.132 m² ein.

03100 Vegetationsarmer Rohbodenstandort

Südlich der Großbäckerei Märkisch Edel ist ein vegetationsarmer Rohbodenstandort (städtische Ruderalfläche) vorhanden. Diese häufig unter menschlichem Einfluss stehende Fläche wird gelegentlich als Lagerfläche und Parkplatz genutzt und ist somit regelmäßig störenden Einflüssen ausgesetzt, wenige Büsche und Bäume sind vorhanden. Sie liegt innerhalb des umzäunten Grundstücks der Großbäckerei.

Der Biotopwert dieser Fläche ist gering. Diese Fläche umfasst 4.007 m².

03320 Von Gräsern dominierte Spontanvegetation auf Sekundärstandorten

Neben dem Rohbodenstandort ist im Plangebiet von Gräsern dominierte Spontanvegetation auf Sekundärstandorten vorhanden. Aufgrund anthropogener Nutzungen hat auf diesen Flächen noch keine Sukzession durch Bäume und/oder Sträucher stattfinden können. In der Vergangenheit wurden die Flächen durch militärische Nutzungen des Gebietes offen gehalten.

Der Biotopwert dieser Flächen ist als mittel einzustufen. Insgesamt sind 8.189 m² von Gräsern dominierter Spontanvegetation auf Sekundärstandorten vorhanden.

12300 Industriefläche

Kennzeichnend für die Industriegebiete im Plangebiet sind große Fabrikgebäude, Lagerhallen und -plätze sowie Schrott- und Asphalthalde. Die Halde werden durch Wegesysteme verbunden. Je nach Abräumung bzw. Neuaufschüttung von Halde ändert sich das Wegesystem. Der Boden ist größtenteils verdichtet bzw. teilversiegelt. Lediglich im Bereich von Gebäuden sowie asphaltierten Zufahrten und Parkplätzen ist der Boden vollversiegelt. Störungen durch Lärm und Emissionen sind hoch. Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die Bebauung verdichtete oder versiegelte Böden sowie das Fehlen von Vegetation weist die Industriefläche ein Mikroklima auf, dessen Temperatur oberhalb der Umgebungstemperatur liegt.

Vegetation ist – wenn überhaupt – lediglich in den Randbereichen der Industriefläche vorhanden. Im Industriegebiet selber ist höchstens mit wechselnder, temporärer Spontanvegetation zu rechnen.

Teile der Industriefläche entlang des Oder-Havel-Kanals werden als Hafenanlage genutzt.

Der Biotopwert der Fläche ist gering. Insgesamt werden 126.883 m² des Plangebietes von Industrieflächen eingenommen.

12500 Ver- und Entsorgungsanlagen

An zwei Stellen im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein Trafohäuschen nahe der Großbäckerei Märkisch Edel sowie um ein Umspannwerk nahe der Lichterfelder Wassertorbrücke. Der Biotopwert dieser Flächen ist gering. Insgesamt nehmen Ver- und Entsorgungsanlagen 953 m² ein.

12654 Wege, befahrbar, vollversiegelt

12653 Wege, befahrbar, teilversiegelt

Das Plangebiet wird von zahlreichen befahrbaren Wegen durchzogen. Diese Wege sind zum Teil asphaltiert oder gepflastert, zum Teil verdichtet bzw. mit Schotter bedeckt.

Der Biotopwert der teilversiegelten Fläche (6.849 m²) ist gering, der Biotopwert der vollversiegelten Fläche (5.761 m²) ist sehr gering.

12612 Straße, versiegelt

Das Plangebiet wird von der Angermünder Straße durchquert. Diese wird an beiden Seiten von zugehörigen Straßengräben begleitet. Auf der südlichen Seite ist ein Fahrradweg vorhanden. Der Biotopwert dieser Fläche ist sehr gering. Die Angermünder Straße nimmt eine Fläche von 3.636 m² ein.

12661 Gleisanlage

Das Industriegebiet ist über ein durch die Konversionsfläche verlaufendes Gleis an das Schienenverkehrssystem angeschlossen. Die Gleise sind ebenerdig verlegt. Regelmäßige Pflege bzw. regelmäßiger Zugverkehr verhindern das Aufwachsen von Gehölzen. Die Fläche ist in ihrer Biotopwertigkeit mit der ruderalen Pioniervegetation zu vergleichen.

Der Biotopwert der Gleisanlage ist als mittel einzustufen. Insgesamt werden von den Gleisanlagen 1.085 m² eingenommen.

12740 Lagerflächen

Im Plangebiet sind zahlreiche Lagerflächen vorhanden. Diese werden für Ablagerungen verschiedenster Art benutzt: Die Lagerfläche an der Lichterfelder Wassertorbrücke wird als Lagerfläche für industrielle Güter bzw. als Parkplatz genutzt. Die in der Konversionsfläche gelegenen Lagerflächen werden größtenteils als Schrott- und Containerlager bzw. als Parkplatz genutzt. Am westlichen Rand des Plangebietes werden die Lagerflächen von Halden (Schotter) und kleineren wilden Müllkippen in Beschlag genommen.

Die Lagerflächen sind zum größten Teil verdichtet. Vollversiegelte Flächen sind kaum vorhanden. Ein Teil der nahe der Lichterfelder Wassertorbrücke gelegenen Lagerfläche wird als Hafenanlage genutzt.

Der Biotopwert der Lagerflächen ist als gering einzuschätzen. Insgesamt nehmen die Lagerflächen 21.153 m² ein.

12830 Sonstige Bauwerke, Ruinen, Bunker

In der Konversionsfläche sind zahlreiche, mehr oder weniger genutzte Gebäude vorhanden. Alle Gebäude zeigen unterschiedliche Spuren des Verfalls, werden aber zumeist noch in Teilen als Lagerflächen oder als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge genutzt. Die Gebäude wurden in der Vergangenheit militärisch genutzt.

Der Biotopwert der Gebäudeflächen ist sehr gering. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass einzelne der leer stehenden unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen mittlerweile von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Die mögliche Nutzung kann sich sowohl auf ober-, als auch auf unterirdische Teile der Gebäude beziehen. Insgesamt nehmen die Gebäude eine Fläche von 3.615 m² ein.

Tabellarische Flächenbilanz der vorhandenen Biotoptypen

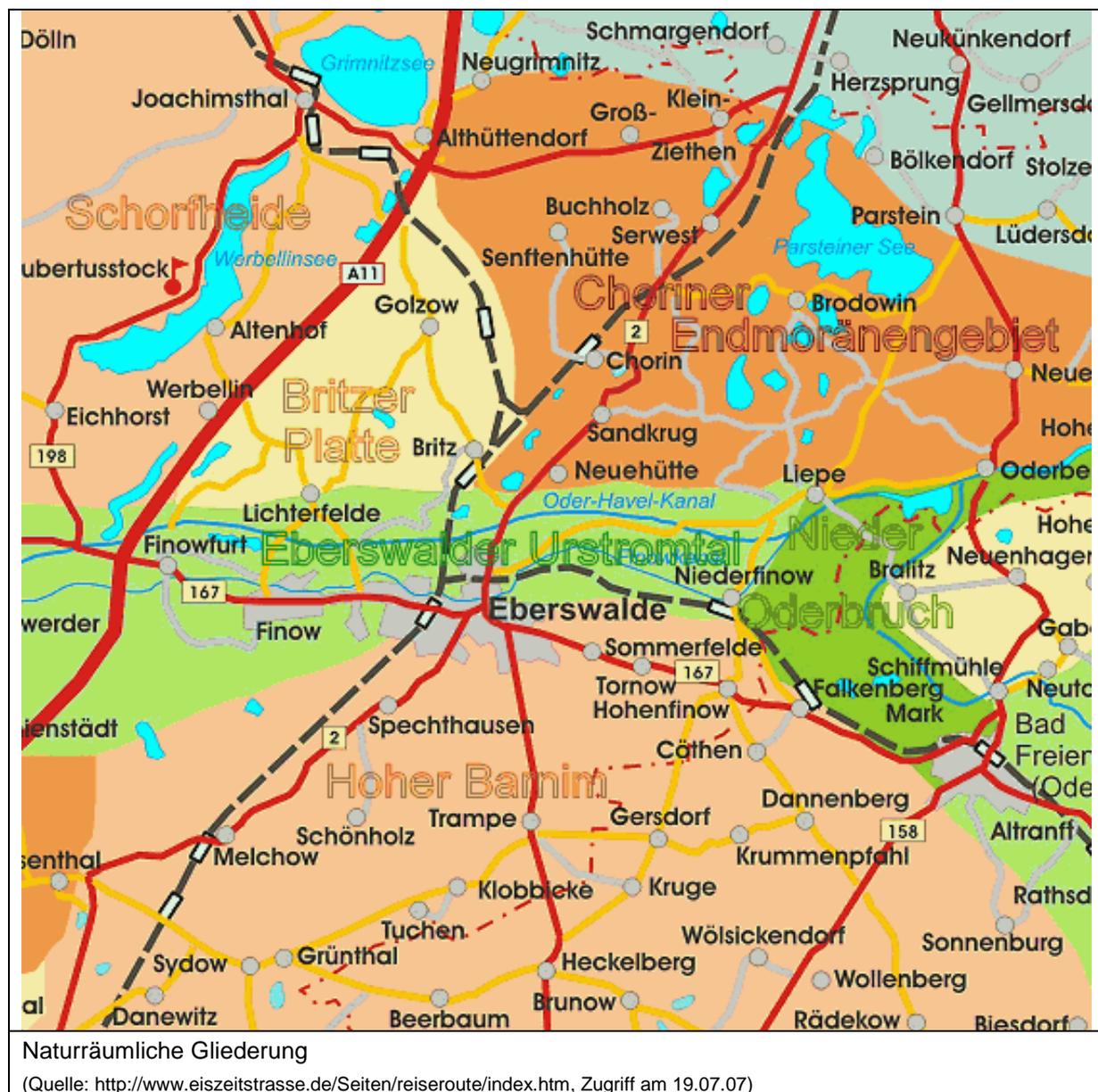
Biototyp	Wertigkeit	Fläche in m²
01140 Kanäle	gering	1724
07110 Feldgehölze	mittel	6600
07142 Baumreihe	hoch	275
08282 Vorwald	mittel	45038
08686 Naturferne Nadelholzforsten	hoch	14132
03100 Vegetationsarmer Rohbodenstandort	gering	4007
03320 Von Gräsern dominierte Spontanvegetation auf Sekundärstandorten	mittel	8189
12300 Industriefläche	gering	126883
12500 Ver- und Entsorgungsanlagen	gering	1953
12654 Wege, befahrbar, vollversiegelt	sehr gering	5761
12653 Wege, befahrbar, teilversiegelt	gering	6849
12612 Straße, versiegelt	sehr gering	3636
12661 Gleisanlage	mittel	1085
12740 Lagerflächen	gering	21153
12830 Sonstige Bauwerke, Ruinen, Bunker	sehr gering	3615
		250.900 m²

Wertigkeit der Biotoptypen	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
sehr gering	13.012	5,2
gering	162.569	64,8
mittel	60.912	24,3
hoch	14.407	5,7
	250.900 m²	100 %

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist in dem derzeit als Außenbereich eingestuftes westlichen Plangebiet mit einer Weiterentwicklung des Waldes zu rechnen. Diese Flächen dürfen nur aufgrund des Bebauungsplans zu Bauflächen aufbereitet und industriell genutzt werden. Im Übrigen würde sich die Flächennutzung nicht verändern.

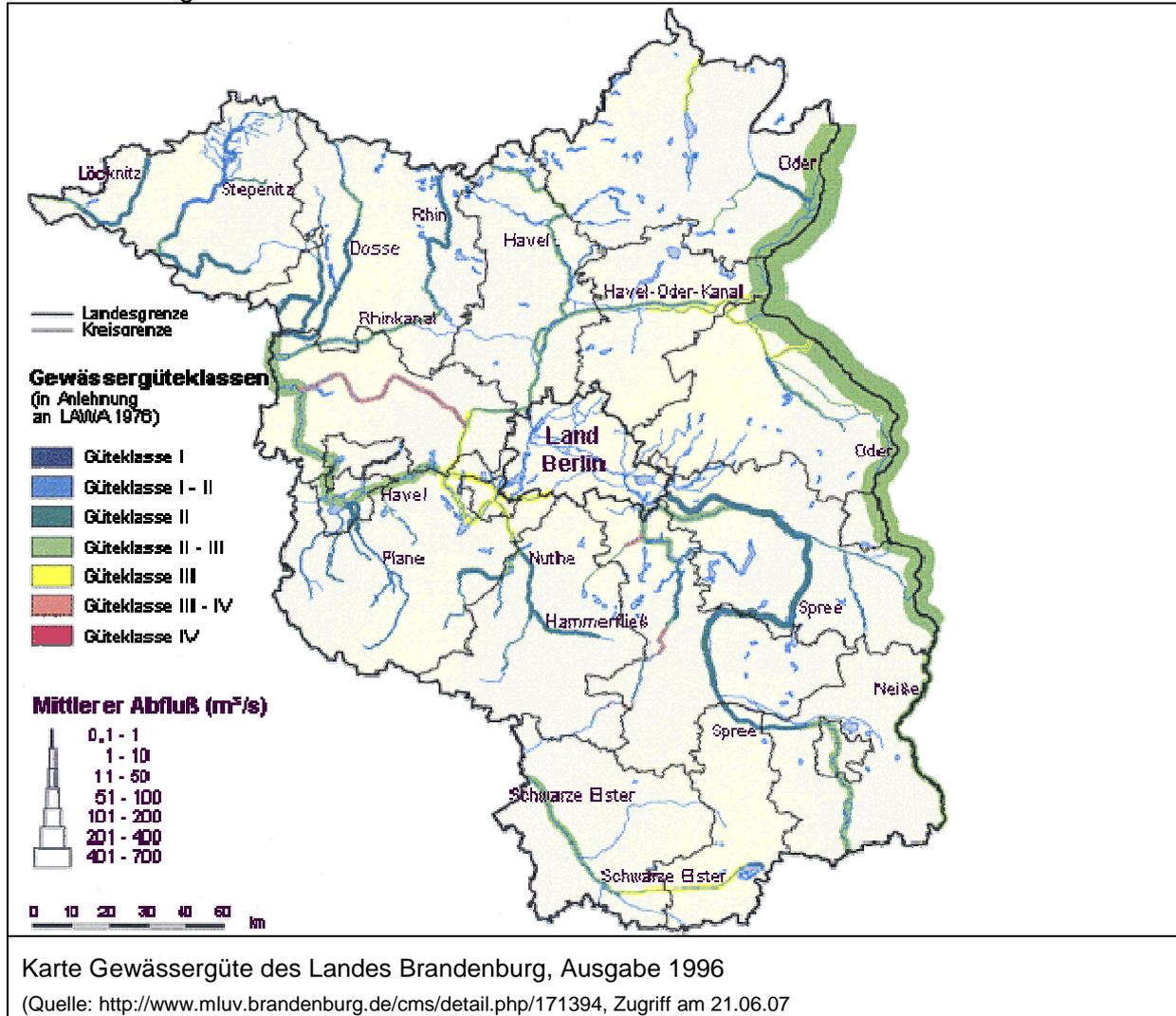
2.3.3 Schutzgut Boden, Altlasten

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Märkischen Eiszeitstraße, 50 km nordöstlich von Berlin. Geologisch und landschaftlich geprägt wurde es durch die weichseleiszeitliche Inlandvereisung mit dem damit einhergehenden Schmelzwasserfluss. Es ist Teil des Eberswalder Urstromtals.



Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Die natürliche Bodenbildung im Plangebiet ist durch anthropogene Überformungen (Bebauung, Versiegelung, Verdichtung, Abgrabungen und Aufschüttungen) stark eingeschränkt.</p> <p>Laut Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst befindet sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde stellt Teile des Plangebietes als Altlastenverdachtsfläche dar.</p> <p>Der Verdacht auf Altlasten im westlichen Teil des Plangebietes begründet sich durch die vorherige militärische Nutzung des Plangebietes. Von 1930 bis 1992 wurde dieser Teil des Plangebietes von Streitkräften genutzt; bis 1945 durch die Wehrmacht, ab 1945 durch sowjetische bzw. GUS-Streitkräfte. Das Plangebiet liegt teilweise auf dem Bereich der WGT-Liegenschaft „02 FRAN 073 A Reparaturwerkstatt Angermünder Straße“ und „02 FRAN 073 B Reparaturwerkstatt für Räderfahrzeuge“.</p> <p>Außerdem befinden sich im näheren Umfeld folgende Flächen, bei denen aufgrund der historischen Nutzung ebenfalls von einer Vorbelastung auszugehen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A 14/06 Walzwerkkippe, • S 14/001 Sanierungs- und Wohnungsbau GmbH (Bitocolor), • S 14/102 Anschlussgleis Containerbahnhof Walzwerk, • S 14/002 OSE-AG Heizungsbau <p>Diese Flächen sind gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) und § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.</p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim liegen für die genannten Flächen diverse Gutachten vor (Auflistung der Gutachten im Anhang des Bebauungsplans).</p>	<p>Die natürliche Bodenbildung bleibt weiterhin stark eingeschränkt.</p> <p>Die Situation bezüglich vorhandener Kampfmittel und Altlasten bleibt unverändert.</p>

2.3.4 Schutzgut Wasser



Das Plangebiet grenzt an den Oder-Havel-Kanal (Gewässer 1. Ordnung) an. Der Zustand des Oder-Havel-Kanals wird gemäß Gewässergütekarte von 1996 als kritisch beschrieben (Güteklasse II-III).
 Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen Oder-Havel-Kanal und Angermünder Straße über 5 m. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit ist hier als mittel einzuschätzen.</p> <p>Südlich der Angermünder Straße in Richtung Stadtkern Eberswalde steigt der Grundwasserpegel an (0–5m). Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit ist im Bereich um die Großbäckerei Märkisch Edel als hoch einzuschätzen.</p> <p>In der Nähe des Plangebietes sind zwei Wasserschutzgebiete vorhanden: eines östlich des Plangebietes und eines westlich des Plangebietes. Die noch gültige Schutzzone III um das Wasserwerk Finow tangiert das Plangebiet im Bereich südlich der Angermünder Straße (Großbäckerei); die südwestliche Spitze des Plangebietes befindet sich demzufolge im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III, Wasserwerk</p>	<p>Die bestehende Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit bleibt unverändert.</p> <p>Die Situation bezüglich der Wasserschutzgebiete bleibt unverändert. Die Überarbeitung der Schutz-zonen findet unabhängig von diesem Planverfahren statt.</p>

Eberswalde III) gemäß Beschluss des Kreistages Eberswalde Nr. 87-14/1981 vom 1. Juli 1981. Die Schutzzone III für das Wasserwerk Stadtsee endet an der Lichterfelder Wassertorbrücke.

Die genaue Lage der aus dem Jahr 1986 stammenden Schutzzonen wird z. Z. überarbeitet und durch Landesrecht an bundesdeutsche Maßstäbe angepasst. Nach jetzigem Kenntnisstand ist damit zu rechnen, dass das Plangebiet dann insgesamt nicht mehr innerhalb der Schutzzonen liegen wird.

2.3.5 Schutzgut Luft

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebietes sowie angrenzender gewerblicher und industrieller Flächen sind gewisse Vorbelastungen der Luft vorhanden. Diese liegen jedoch innerhalb der zulässigen Grenzwerte.</p> <p>Es wird derzeit ein Luftreinhalteplan für die Stadt Eberswalde erarbeitet. Dieser soll alsbald abgeschlossen werden. Der Entwurf des Luftreinhalteplans erhält allerdings keine Aussagen bezüglich der Auswirkung von Industrieanlagen, so daß er für den B-Plan Nr. 623 kaum von Belang ist.</p>	<p>Bestehende Vorbelastungen bleiben erhalten.</p> <p>Die Aufstellung des Luftreinhalteplans findet unabhängig von diesem Planverfahren statt.</p>

2.3.6 Schutzgut Klima

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima; es ist eher dem kontinental geprägten Teilbereich zuzuordnen. Im Vergleich zum maritimen Klima sind hier größere Temperaturschwankungen zu beobachten. Die Sommer sind etwas wärmer als in maritimen Lagen, während die Winter etwas kälter ausfallen.</p> <p>Das Eberswalder Tal, in dem das Plangebiet liegt, ist im Allgemeinen kälter und feuchter als der umgebende Naturraum. Die Gründe hierfür liegen im geringen Grundwasserabstand mit daraus resultierenden nasen bzw. feuchten Böden sowie aus Nachbarflächen zufließender Kaltluft.</p> <p>Aus diesen Gegebenheiten resultiert eine erhöhte Nebelneigung im Herbst. Da sich das Eberswalder Tal in Hauptwindrichtung (West) öffnet, kann die gesammelte Kaltluft gut aus dem Tal abfließen.</p>	<p>Sowohl bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung sind durch neu errichtete bauliche Anlagen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima in Standortnähe möglich. Diese sind nur von geringfügiger Bedeutung.</p>

Durchschnittliche charakteristische Klimatelemente im Untersuchungsgebiet

Klimatelement	Durchschnittswert
Mittlere Jahrestemperatur	8,5 – 9,0 °C
Monatsmitteltemperatur im Januar (kältester Monat)	-1,0 – 0 °C
Monatsmitteltemperatur im Juli (wärmster Monat)	17,0 – 18,0 °C
Mittlere Anzahl der Tage mit einer Schneedecke	40 – 50

Mittlere Anzahl Tage mit mindestens 10 mm Niederschlag	10 – 15
Mittlere Anzahl der Tage mit einer 1 mm Niederschlag	100 – 110
Mittlere Niederschlagssumme	550 – 600 mm

(Quelle: Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, Deutscher Wetterdienst. Übernommen aus der UVU für die geplante Energetische Verwertungsanlage, Probiotec GmbH)

2.3.7 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Das Plangebiet liegt in einer Gemengelage aus gewerblichen und städtischen Bauten sowie kleineren Waldflächen. Das Landschaftsbild im Plangebiet und der näheren Umgebung ist anthropogen überformt.</p> <p>Aufgrund der früheren militärischen Nutzungen bzw. der gewerblichen Nutzungen stand das Plangebiet nie für Erholungszwecke zur Verfügung.</p>	<p>Das Landschaftsbild kann auch weiterhin durch bauliche Anlagen anthropogen überformt werden.</p> <p>Durch die vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung ist eine Nutzung des Plangebiets zu Freizeit- und Erholungszwecken sehr unwahrscheinlich.</p>

2.3.8 Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Das Unternehmen Eberswalder Brot- und Feinbäckwaren GmbH Märkisch Edel produziert seit 1990 im Plangebiet am Standort Angermünder Str. 50 Back- und Konditorwaren. Hierbei handelt es sich um leicht verderbliche Lebensmittel mit kurzen Haltbarkeitsfristen, die in großen Produktionsräumen produziert und überwiegend ohne einzelne Umverpackung bis zur Auslieferung gelagert werden.</p> <p>Externe Faktoren wie Luft und Wasser dürfen als mögliche Kontaminanten die hergestellten Lebensmittel in keiner Weise nachteilig im Sinne von „nicht sicher“ beeinflussen. Lebensmittel dürfen gemäß § 3 Lebensmittelhygiene-Verordnung (LMHV) nur so hergestellt, behandelt oder in den Verkehr gebracht werden, dass sie bei Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt der Gefahr einer nachteiligen Beeinflussung durch Kontamination, zum Beispiel durch Mikroorganismen, Verunreinigungen etc. nicht ausgesetzt sind (Rechtsgrundlagen: Verordnung (EG) Nr. 178/2002 vom 28.01.2002 (ABl.EU Nr. L 31), Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuch – LFGB vom 26.04.2006 (BGBl Teil I S. 945), Lebensmittelhygiene-Verordnung vom 08.08.2007 (BGBl I S. 1816)).</p>	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung dürfen in der Nachbarschaft des Lebensmittel-Betriebs alle Unternehmen angesiedelt werden, die den Anforderungen des BImSchG und denen des § 34 BauGB genügen. Der vorsorgliche Ausschluß von besonders umweltrelevanten Betrieben aus städtebaulichen Gründen ist ohne Bauleitplanung nicht möglich..</p>

2.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
<p>Im Geltungsbereich der Planung liegt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „neuzeitliches KZ-Außenlager Waldeslust“.</p>	<p>Der Schutz des Bodendenkmals ist durch das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanung gesichert.</p>

2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erkennen.	Es würden weiterhin keine nennenswerten Wechselwirkungen auftreten.

2.3.11 Tabellarische Beschreibung und Bewertung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Mensch und Bevölkerung	Der Mensch wird von den industriellen Nutzungen im Plangebiet betroffen. Diese wirken hauptsächlich durch Belastungen der Luft und Belastungen durch Lärm auf den Menschen ein.	Industriegebiete sind volkswirtschaftlich notwendig. Eintretende Belastungen sind in gewissem Umfang unvermeidlich. Die Planung hat dafür zu sorgen, daß keine vermeidbaren Störungen auftreten.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist insgesamt stark anthropogen überformt. Es wird seit Jahrzehnten größtenteils als Industriefläche genutzt. Weitere Teile wurden über Jahre von den GUS-Streitkräften genutzt. In den verbliebenen unterirdischen und halburterirdischen bunkerähnlichen Strukturen könnten sich Fledermäuse angesiedelt haben. Eine nennenswerte biologische Artenvielfalt ist im Plangebiet nicht vorhanden.	Für Fledermäuse sollten Ersatzlebensräume vorgesehen werden, wenn in unterirdische und halburterirdische bunkerähnliche Strukturen eingegriffen wird. Die Pflanzenarten bedürfen keiner besonderen Fürsorge. Soweit Wald beseitigt werden sollte, sind dafür Waldausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
Umgebende Schutzgebiete (Prüfung gem. § 34 BNatSchG)	In der Nähe des Plangebietes liegen zahlreiche Schutzgebiete (NSG, LSG, GLB, FFH sowie das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin)	Von der Planung gehen nach gegenwärtigem Wissens- und Forschungsstand keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete aus (Einzelheiten dazu unten bei 2.5).
Boden	Der Boden im Plangebiet ist in unterschiedlichen Graden versiegelt und verdichtet bzw. bebaut. Es ist in Teilen des Plangebiets mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen.	Wertvolle Bodenstrukturen sind nicht vorhanden.
Wasser	Das Plangebiet grenzt an den Oder-Havel-Kanal, dessen Zustand gemäß Gewässergüterkarte Brandenburg als „kritisch“ angesehen wird. Sonstige Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet weist größtenteils eine mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit auf. Südlich der Angermünder Straße liegt eine hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit vor. Derzeit liegen Teile des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserwerks Finow. Diese aus dem Jahr 1986 stammende Schutzzone wird derzeit an bundesdeutsche Maßstäbe angepasst. Es ist damit zu rechnen, dass das Plangebiet künftig außerhalb dieser Schutzzone liegt.	Durch die bestehenden Belastungen des Oder-Havel-Kanals, die gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebietes sowie vorhandener und vermuteter Altlasten und Kampfmittel ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser negativ vorbelastet ist. Der Schutz des Grundwassers vor eventuell vorhandenen Altlasten genießt Vorrang gegenüber der direkten Versickerung von Oberflächenwasser.
Luft	Aufgrund der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung im Plangebiet und in angrenzenden Gebieten sind gewisse Vorbelastungen der Luft vorhanden.	Die vorhandenen Vorbelastungen bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen Richtlinien.

Klima	Die vorhandene industrielle Nutzung wirken sich durch Wärme- und Wasserdampfemissionen sowie durch Baukörper bzw. Flächenverbrauch auf das lokale Kleinklima aus.	Über das lokale Kleinklima hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Die Landschaft ist anthropogen überformt. Durch die hinzutretenden Bauflächen sind nur unerhebliche Veränderungen zu erwarten.	Das Plangebiet eignet sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht als Erholungsfläche.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	In dem Gebiet wurde die Zulassung einer thermischen Abfallverwertungsanlage beantragt. Im Rahmen der Bearbeitung dieses Antrags wird eine auf diese Anlage bezogene Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.	Über die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der beantragten thermischen Abfallverwertungsanlage wird im laufenden Genehmigungsverfahren entschieden. Der Bebauungsplan wird die Frage regeln, in welchem Umfang das Industriegebiet auch für besonders umweltrelevante Anlagen bereitgestellt werden soll.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Das Bodendenkmal „neuzeitliches KZ-Außenlager Waldeslust“ liegt im Geltungsbereich des B-Plans.	Das Bodendenkmal wird unabhängig von der Bebauungsplanung gemäß Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz geschützt.
Wechselwirkungen	Sonstige Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.	-

2.4 Voraussichtliche Beeinflussung der Schutzgüter im Plangebiet (ohne Vermeidung, Minderung und Ausgleich)

2.4.1 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Das Plangebiet wird bereits seit Jahrzehnten industriell-gewerblich genutzt, es ist Teil des historisch gewachsenen Gewerbebandes zwischen dem Oder-Havel-Kanal und dem Finowkanal sowie zwischen den Stadtteilen Eberswalde und Finow. Es ist also bereits im Bestand eine gewisse Vorbelastung der Umgebung (z. B. durch Lärm, Erschütterungen, Verkehr, Emissionen) vorhanden. Die im Plangebiet bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen bleiben auch nach der Überplanung zulässig; sie können gemäß den Festsetzungen des B-Plans erweitert werden. Zusätzliche negative Auswirkungen auf die Bevölkerung und die bereits vorhandenen Betriebe sind nicht zu befürchten, sofern alle Betriebe bestehende gesetzliche und untergesetzliche Richtlinien (Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Abstände zum Wohnen usw.) einhalten und sofern – wie beabsichtigt – potentiell stark störende und gefährliche Betriebe auf dieser Fläche ausgeschlossen werden.

Die Verlegung der B 167 wird sich auf das Schutzgut durch veränderte Verkehrsströme und daraus resultierende veränderte Belastungen auswirken. Der künftige Streckenverlauf der B 167 wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Näheres hierzu ist den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren der B 167 neu zu entnehmen.

2.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Fernhaltung von Flora und Fauna auf großen Teilen der Fläche durch gewerblich-industrielle Nutzungen mit Vollversiegelung bleibt weiterhin bestehen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bezüglich des Immissionsschutzes ist jedoch nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf bereits genutzte und versiegelte Flächen zu rechnen. Im Plangebiet derzeit noch vorhandene Gehölz- und Sukzessionsflächen können künftig überbaut werden. Dies wird zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads und dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere führen. Nist- und Brutquartiere geschützter Arten sind über § 34 und § 42 BbgNatSchG geschützt.

Am 18.12. 2007 sind Änderungen des BNatSchG zu den Vorschriften des besonderen Artenschutzes in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 63 vom 17.12.2007), hier insbesondere § 42 Abs. 1 i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG. Die Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Im vorliegenden Fall könnten die zur Waldumwandlung vorgesehenen Gehölze Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten (z. B. Schwarzspecht) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Gehölze bewohnende Insekten) sein.

Die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollten die auf dem Bebauungsplan basierenden Vorhaben wegen der Erfüllung eines Verbots nach § 42 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 42 Abs. 5 jedoch nicht genehmigungsfähig sein, stellt sich der Bebauungsplan in einem solchen Fall als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar. Die Stadt muss daher bereits auf der Planungsebene die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG behandeln und die Möglichkeit der Lösung von Konflikten aufzeigen. Dazu wird unten im Kapitel 5. 1 (Auswirkungen auf Natur und Landschaft einschließlich Waldausgleich) Näheres ausgeführt.

2.4.3 Umgebende Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Nähe zahlreicher Schutzgebiete. Bei Einhaltung gesetzlicher Immissionsschutz-Richtlinien sind nach dem gegenwärtigen Wissens- und Forschungsstand keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck dieser Gebiete zu befürchten (siehe dazu unten 2.5).

Durch die im Bestand vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen ist bereits in der Vergangenheit auf die bestehenden Schutzgebiete eingewirkt worden, eine gewisse negative Vorbelastung umgebender Schutzgebiete ist also bereits vorhanden. Es ist nicht mit nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

2.4.4 Schutzgut Boden, Altlasten

Im Plangebiet besteht der Verdacht auf Kampfmittel und Altlasten. Diese sind in der Vergangenheit entstanden. Verunreinigungen des Bodens sind besonders im westlichen Teil des Plangebietes (Konversionsfläche) vorhanden. Abgesehen von der zusätzlichen Versiegelung ist infolge der Planung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht mit zusätzlichen Belastungen des Bodens zu rechnen.

Durch die Verlegung der B 167 wird sich die Versiegelung im Plangebiet erhöhen. Der künftige Streckenverlauf der B 167 wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Näheres hierzu ist den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren der B 167 neu zu entnehmen.

Durch die qualifizierte Überplanung wird die zulässige Bodenversiegelung im Plangebiet erstmals exakt begrenzt. Vorher war durch die Anwendung von § 34 BauGB im östlichen Teilgebiet das zulässige Maß der Nutzung und damit der Grad der zulässigen Versiegelung nicht exakt vorgegeben; nunmehr gilt eine (auch vorher schon erreichbare) GRZ von 0,8.

Im westlichen Teilgebiet kam § 35 BauGB zur Anwendung (vgl. zur Abgrenzung die Anlage 2 zum Umweltbericht). Dadurch waren der baulichen Nutzung enge Grenzen gesetzt. Gerade in diesem, vormals von Streitkräften genutzten Gebiet muß jedoch mit Altlasten und Kampfmitteln im Boden gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund kann eine künftige Versiegelung dieser Flächen als positiver Beitrag zur Vermeidung von Umweltverschmutzungen durch Eindringen von belastenden Stoffen in das Grundwasser angesehen werden.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich zweier Trinkwasserschutzgebiete, nämlich in der Schutzzone III, Klarname: Eberswalde III Finow sowie in der Schutzzone III, Klarname; Eberswalde I. Die Ge- und Verbote der TWSG-VO sind zu beachten und einzuhalten.

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf das Schutzgut Wasser auf. Die beabsichtigte Neufestsetzung der das Plangebiet betreffenden Wasserschutzgebiete findet unabhängig vom Bebauungsplanverfahren statt.

2.4.6 Schutzgut Luft

Durch gewerblich-industrielle Nutzungen des Plangebietes sowie angrenzender gewerblicher und industrieller Flächen sind Vorbelastungen der Luft, bedingt durch Verkehr und wirtschaftliche Tätigkeiten der Betriebe, vorhanden. Diese Belastungen sind betrieblichen Schwankungen unterworfen; sie sind nur schwer zu prognostizieren. Sofern die Betriebe bestehende gesetzliche und untergesetzliche Richtlinien (Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Abstände zum Wohnen usw.) einhalten und sofern – wie beabsichtigt – potenziell stark störende und gefährliche Betriebe auf dieser Fläche ausgeschlossen werden, ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Durch die Verlegung der B 167 werden sich die Belastungen der Luft durch den Verkehr verändern. Der künftige Streckenverlauf der B 167 wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Näheres hierzu ist den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren der B 167 neu zu entnehmen

2.4.7 Schutzgut Klima

Gebäude und industrielle Nutzungen im Plangebiet wirken sich auch künftig höchstens auf das lokale Kleinklima der direkten Umgebung aus. Eine Beeinflussung des Klimas ist nicht zu erwarten.

2.4.8 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Vorhandene industrielle Anlagen sind durch ihre Bauhöhe weithin sichtbar. Das Landschaftsbild ist also auch ohne die Planung bereits vorbelastet. Daran wird sich auch durch die vorliegende Planung nichts ändern.

Aufgrund der früheren militärischen Nutzungen bzw. der gewerblichen Nutzungen stand das Plangebiet nie für Erholungszwecke zur Verfügung. Dieser Zustand wird durch die Planung beibehalten.

2.4.9 Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit

Das Unternehmen Eberswalder Brot- und Feinbäckwaren GmbH Märkisch Edel produziert seit 1990 im Plangebiet am Standort Angermünder Str. 50 Back- und Konditorwaren. Hierbei handelt es sich um leicht verderbliche Lebensmittel mit kurzen Haltbarkeitsfristen, die in großen Produktionsräumen produziert und überwiegend ohne einzelne Umverpackung bis zur Auslieferung gelagert werden. Externe Faktoren wie Luft und Wasser dürfen als mögliche Kontaminanten die hergestellten Lebensmittel in keiner Weise nachteilig im Sinne von „nicht sicher“ beeinflussen.

2.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Bodendenkmal „neuzeitliches KZ-Außenlager Waldeslust“ bleibt auch weiterhin gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz geschützt. Die vorliegende Planung ändert nichts am bereits vorhandenen Schutzstatus.

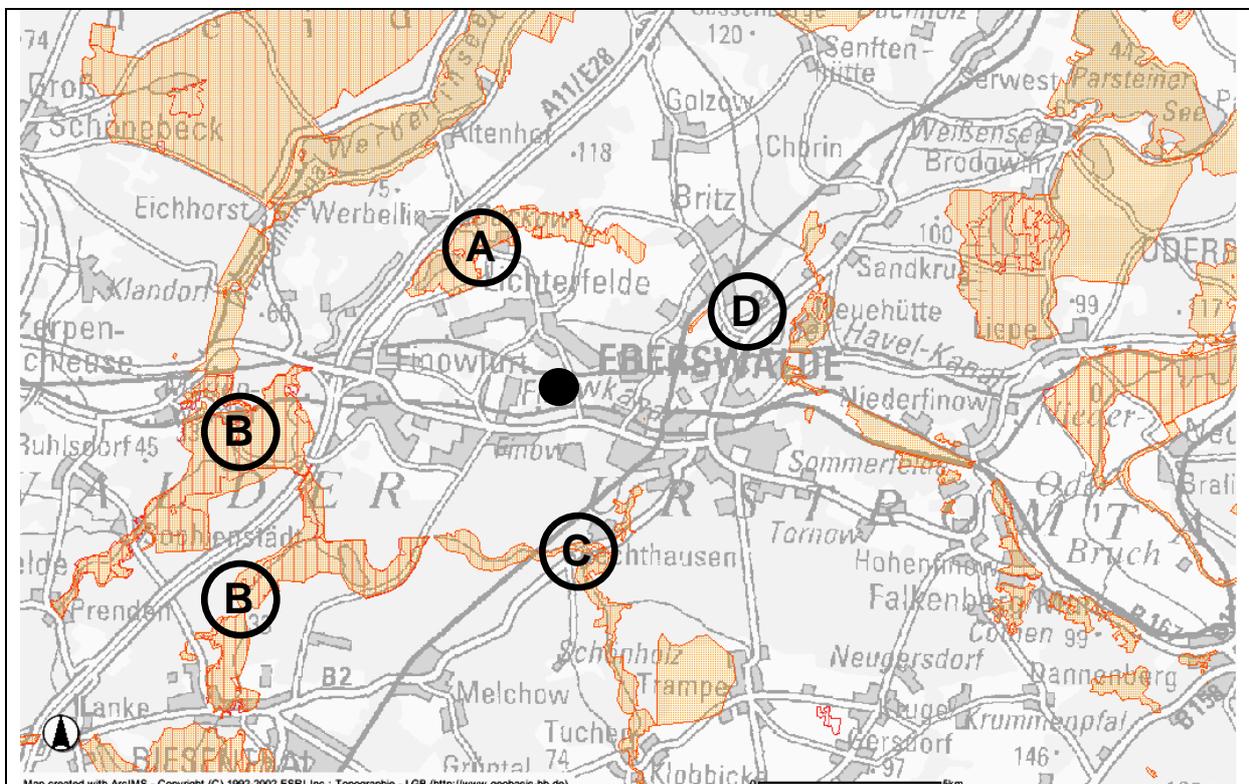
2.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Sonstige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.5 Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit umliegenden Schutzgebieten

Da das Plangebiet in der Nähe zahlreicher Schutzgebiete liegt, wird vorab die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der einzelnen Schutzgebiete (auch gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) geprüft.

Überprüfung der Verträglichkeit mit benachbarten Naturschutz- und FFH-Gebieten



Naturschutzgebiete (NSG) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) im Umfeld des B-Plans Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“. Die ungefähre Lage des Plangebietes ist mit einem schwarzen Punkt markiert.

- A) NSG / FFH Buckowseerinne
- B) NSG / FFH Finowtal Pregnitzfließ
- C) NSG / FFH Nonnenfließ-Schwärzetal
- D) FFH Finowtal-Ragöser Fließ

Quelle Karte: Kartendienst Schutzgebiete in Brandenburg; http://luaplms01.brandenburg.de/p32_sg_internet

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung / Bewertung der Beeinflussung des Schutzgebiets durch das Plangebiet
<p>A)</p> <p>Das <u>NSG und FFH-Gebiet „Buckowseerinne“</u> weist eine Fläche von ca. 511 ha auf und liegt nordwestlich von Eberswalde, ca. 3 km vom Plangebiet entfernt. Es ist Bestandteil des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin.</p> <p>Die Verordnung zur Festsetzung des NSG vom 24.05.04 trat am 16.06.2004 in Kraft.</p> <p>Das NSG dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebens- und Rückzugsräumen für wild lebende Tiere und Pflanzen sowie der Entwicklung naturnaher Mischwälder und der Erhaltung der Eigenarten des eiszeitlich geprägten Landschaftsraumes. Weiterhin soll es als potentielles Wiederausbreitungszentrum von bedrohten oder stark gefährdeten Amphibien- und Vogelarten dienen. Es ist Teil des Biotopverbundes zwischen Werbellinseegebiet im Westen und der östlich des Gebietes liegenden Stadtsee-Rinne.</p> <p>Das FFH-Gebiet (Gebiets-Nr. 3148-302) dient als Teil eines europäischen Verbundsystems von Schutzgebieten („Natura 2000“) dem Schutz und der Vernetzung von Lebensräumen. Es ist mit seiner Größe von 532 ha geringfügig größer als das NSG.</p> <p>B)</p> <p>In einer Entfernung von ca. 5 km zum Plangebiet liegt das <u>NSG und FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“</u>. Das NSG hat in zwei Teilflächen eine Größe von ca. 1.821 ha.</p> <p>Die Verordnung zur Festsetzung des NSG stammt vom 06.12.2006.</p> <p>Das NSG dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebens- und Rückzugsräumen für wild lebende Tiere und Pflanzen sowie der Entwicklung standorttypischer Mischwälder. Die extensiv genutzte Kulturlandschaft soll erhalten und entwickelt werden. Moore sollen regeneriert und erhalten werden. Binnendünen, Fließ- und Stillgewässer sind ebenfalls zu erhalten. Das NSG dient weiterhin als potentielles Wiederausbreitungszentrum für an Fließ- und Stillgewässer gebundene Fische, an Feuchtgebiete gebundene Wirbellose, Insekten, Amphibien, Reptilien und Säugetiere. Für Vögel dient das NSG als Brut-, Rast- und Nahrungsraum. Es ist ein wesentlicher Teil des überregionalen Biotopverbundes zwischen Fließ- und Rinnenseen der Schmelzwasserabflussrinnen im Übergangsbereich der Barnimplatte zum Eberswalder Urstromtal.</p> <p>Das FFH-Gebiet Finowtal-Pregnitzfließ (Gebiets-Nr. 3147-301) ist mit seiner Größe von 2.112 ha etwas größer als das NSG. Es ist – wie alle FFH-Gebiete – Teil des europäischen Verbundsystems von Schutzgebieten („Natura 2000“) und dient dem Schutz und der Vernetzung von Lebensräumen.</p>	<p>Durch neue gewerblich industrielle Anlagen können bereits vorhandene Vorbelastungen im Schutzgebiet u. U. verstärkt werden.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes oder der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind jedoch nach dem gegenwärtigen Stand des Wissens und unter Anwendung der allgemein anerkannten Prüfmethode weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn besonders umweltrelevante Betriebe und Anlagen – wie beabsichtigt – ausgeschlossen werden.</p> <p>Siehe oben: Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes oder der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind nach dem gegenwärtigen Stand des Wissens und unter Anwendung der allgemein anerkannten Prüfmethode weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn besonders umweltrelevante Betriebe und Anlagen – wie beabsichtigt – ausgeschlossen werden.</p>
<p>C)</p> <p>Das <u>NSG und FFH-Gebiet Nonnenfließ-Schwärzetal</u> liegt ca. 3 km vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Die Verordnung zur Festsetzung des NSG vom</p>	<p>Siehe oben: Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes oder der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind nach dem gegenwärtigen Stand des Wissens und unter Anwendung der allgemein aner-</p>

12.11.1996 trat am 13.12.1996 in Kraft. Das NSG weist eine Fläche von rund 520 ha auf.

Schutzzwecke des Gebietes sind die Entwicklung und die Erhaltung als natürliches und naturnahes Fließgewässersystem mit seinen im Wasser und in den Uferandbereichen vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften. Von Bedeutung sind weiterhin der wissenschaftlichen Wert des Gebietes sowie Schönheit und strukturelle Vielfalt der tief in die Landschaft eingeschnittenen, steil zum Eberswalder Urstromtal abfallenden eiszeitlichen Schmelzrinne.

Das FFH-Gebiet (Gebiets-Nr. 3148-301) besitzt eine Größe von 489 ha und ist damit etwas kleiner als das NSG.

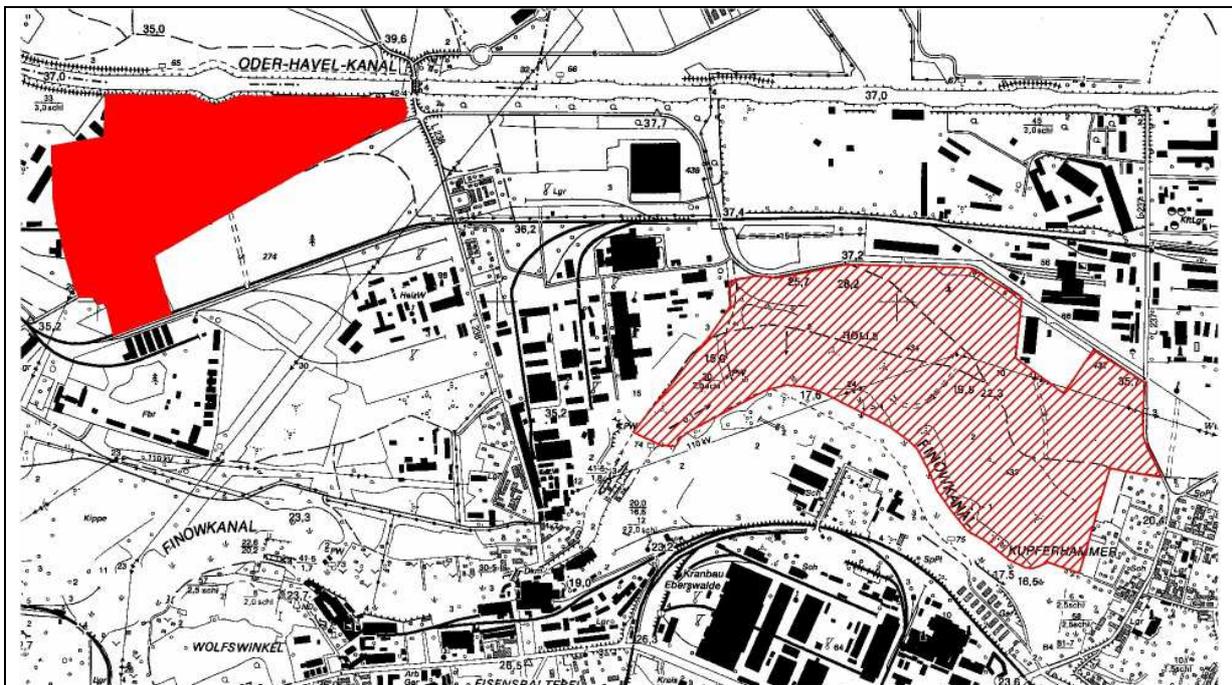
D)

In einer Entfernung von ca. 3 km liegt das FFH-Gebiet Finowtal – Ragöser Fließ (Gebiets-Nr.3149-304) mit einer Größe von 457 ha. Dieses FFH-Gebiet besteht aus mehreren Teilflächen.

kannten Prüfmethode weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn besonders umweltrelevante Betriebe und Anlagen – wie beabsichtigt – ausgeschlossen werden.

Siehe oben: Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes oder der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind nach dem gegenwärtigen Stand des Wissens und unter Anwendung der allgemein anerkannten Prüfmethode weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn besonders umweltrelevante Betriebe und Anlagen – wie beabsichtigt – ausgeschlossen werden.

Überprüfung der Verträglichkeit mit benachbarten geschützten Landschaftsbestandteilen

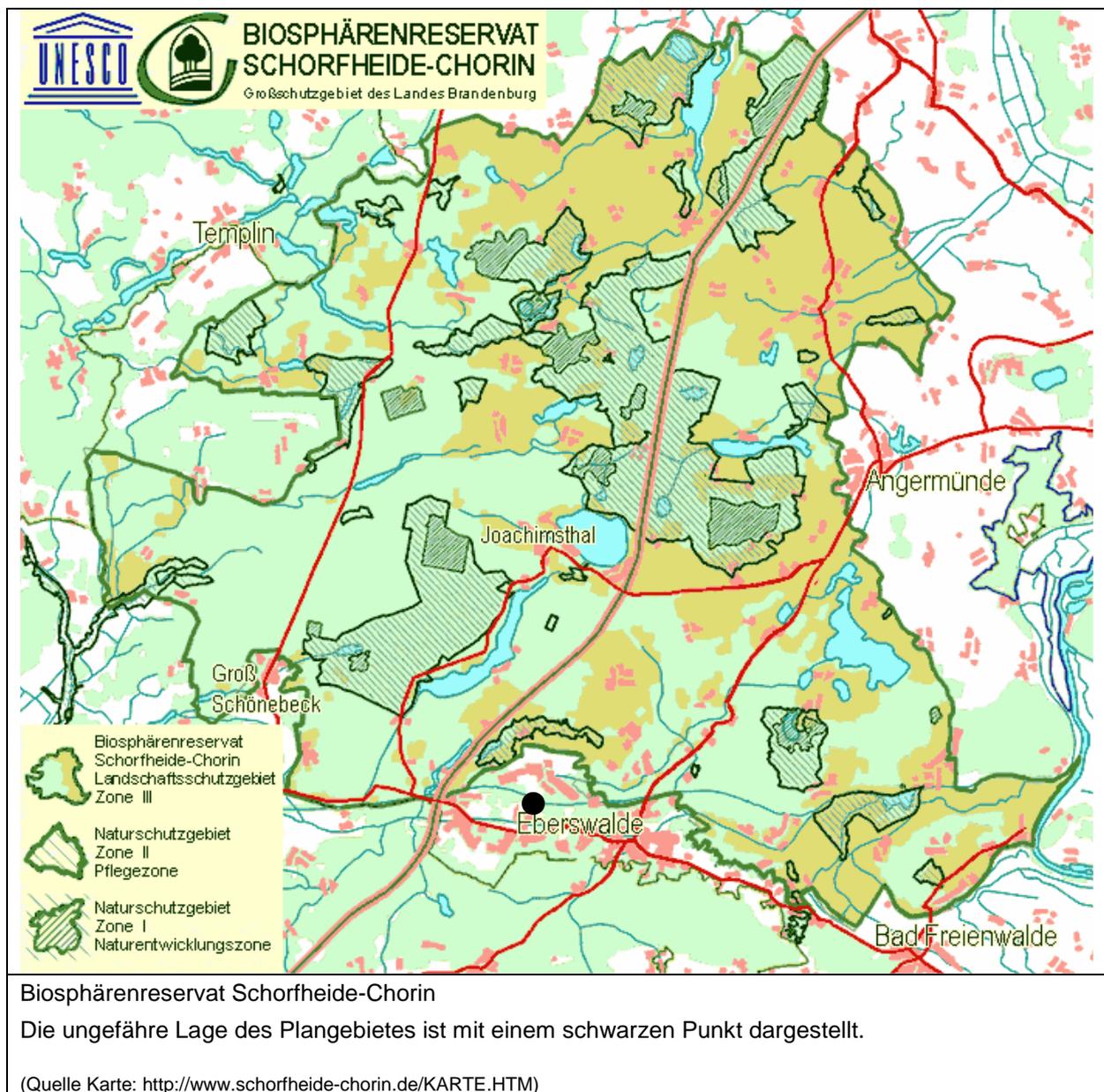


Lage des Geschützten Landschaftsbestandteils „Die Höllen“ (schraffiert).

Die Lage des Plangebietes B-Plan Nr. 623 ist flächig dargestellt.

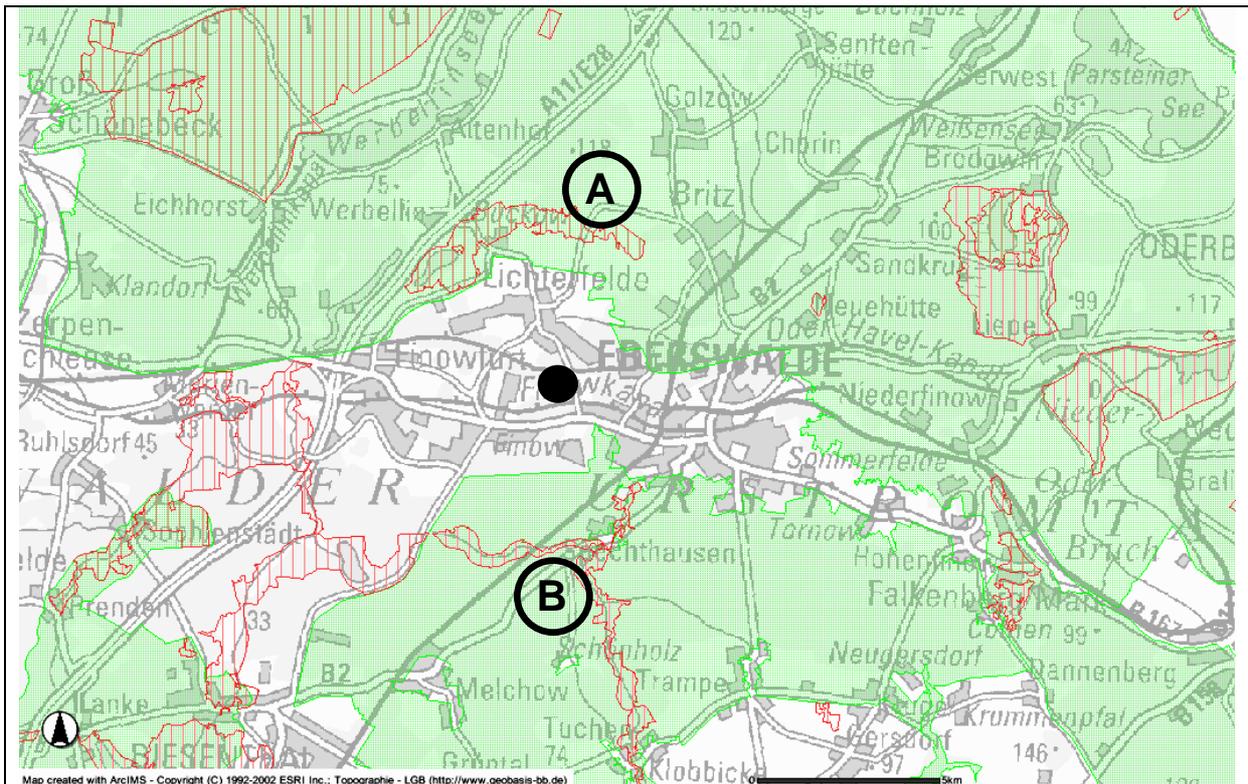
Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung / Bewertung der Beeinflussung des Schutzgebiets durch das Plangebiet
<p>Der Geschützte Landschaftsbestandteil „Die Höllen“ wurde mit Verordnung vom 01.06.2004 festgesetzt und hat eine Größe von etwa 44,2 ha. Der Schutzzweck des Gebietes ist die Erhaltung und die Entwicklung dieses arten- und strukturreichen Waldgebietes mit mehreren natürlichen Quellen. Es ist etwa 1 km vom Plangebiet entfernt.</p>	<p>Durch neue gewerblich industrielle Anlagen können bereits vorhandene Vorbelastungen im geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) u. U. verstärkt werden.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des GLB sind nach dem gegenwärtigen Stand des Wissens und unter Anwendung der allgemein anerkannten Prüfmethode weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn besonders umweltrelevante Betriebe und Anlagen – wie beabsichtigt – ausgeschlossen werden.</p>

Überprüfung der Verträglichkeit mit dem benachbarten Biosphärenreservat



Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung / Bewertung der Beeinflussung des Schutzgebiets durch das Plangebiet
<p>Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km vom <u>Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin</u> entfernt. Das Schutzgebiet besteht seit 12.09.1990 und besitzt eine Fläche von 1.292 km² und dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft. Hierzu wurde das Biosphärenreservat in drei Schutzzonen unterteilt. In der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet, sog. „Entwicklungszone“) ist das Entwicklungsziel eine wirtschaftlich genutzte, harmonische Kulturlandschaft. Ca. 79% des Biosphärenreservates bestehen aus dieser Schutzzone.</p> <p>In der Schutzzone II (Naturschutzgebiet, sog. „Pflegezone“) hat sich die wirtschaftliche Nutzung dem Schutzziel des entsprechenden NSG anzupassen. Ca. 18% der Fläche des Biosphärenreservates besitzen diese Schutzausweisung.</p> <p>Die restlichen 3% Fläche des Biosphärenreservates entfallen auf die Schutzzone I (Naturschutzgebiet, sog. „Naturentwicklungszone“). Diese Kernzone soll der natürlichen Dynamik vorbehalten bleiben; eine wirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.</p> <p>In der Nähe des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 3 km liegt das NSG / FFH-Gebiet „Buckowseerinne“. Diesem wird die Schutzzone II zugewiesen. Weitere, dem Plangebiet nahe kommende Ausläufer des Biosphärenreservates sind Teil der Schutzzone III. Das Plangebiet selber ist nicht Teil des Biosphärenreservats.</p>	<p>Durch neue gewerblich industrielle Anlagen können bereits vorhandene Vorbelastungen im Biosphärenreservat u. U. verstärkt werden.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes oder der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind jedoch nach dem gegenwärtigen Stand des Wissens und unter Anwendung der allgemein anerkannten Prüfmethode weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn besonders umweltrelevante Betriebe und Anlagen – wie beabsichtigt – ausgeschlossen werden.</p>

Überprüfung der Verträglichkeit mit benachbarten Landschaftsschutzgebieten



Landschaftsschutzgebiete (LSG) im Umfeld des B-Plans Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“. Die ungefähre Lage des Plangebietes ist mit einem schwarzen Punkt markiert.

- A) LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin
- B) LSG Barnimer Heide

Quelle Karte: Kartendienst Schutzgebiete in Brandenburg; http://luaplms01.brandenburg.de/p32_sg_internet

Ist-Zustand	Voraussichtliche Entwicklung / Bewertung der Beeinflussung des Schutzgebietes durch das Plangebiet
<p>A)</p> <p>Das Plangebiet ist ca. 2,5 km vom <u>LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin</u> entfernt. Nähere Informationen zu diesem LSG sind dem Abschnitt über das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin zu entnehmen.</p> <p>B)</p> <p>Die Entfernung zum <u>LSG Barnimer Heide</u> beträgt ca. 2 km. Das LSG wurde mit Verordnung vom 13.03.1998 festgesetzt und hat eine Größe von ca. 12.561 ha. Schutzzwecke des Gebietes sind die Erhaltung und Wiederherstellung des Naturhaushaltes, die Bewahrung des Landschaftsbildes, die Erhaltung des Gebiets wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Großraum Berlin sowie im unmittelbaren Umfeld der Stadt Eberswalde sowie die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.</p>	<p>Im Falle der Neuerrichtung von baulichen Anlagen kann das Landschaftsbild geringfügig beeinflusst werden.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes oder der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind nach dem gegenwärtigen Stand des Wissens und unter Anwendung der allgemein anerkannten Prüfmethoden weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn besonders umweltrelevante Betriebe und Anlagen – wie beabsichtigt – ausgeschlossen werden.</p>

2.6 Mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidung	Minderung	Ausgleich
<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Die durch Bebauung eintretenden Folgen sind nicht vermeidbar.</p>	<p>Durch die textlichen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Begrünung im Baugebiet gesichert.</p>	<p>Ein Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB wäre nur erforderlich, wenn durch den Plan zusätzliche Eingriffe ermöglicht würden, die über das bisher durch § 34 BauGB ermöglichte Maß hinausgingen. Hier gilt folgendes:</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst sowohl Flächen, die aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, als auch Flächen, die nach § 35 BauGB einzuordnen sind. Für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen erlaubt der B-Plan nicht mehr, als auch nach § 34 BauGB gestattet werden könnte. Insofern ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Bei den nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen handelt es sich um Waldflächen. Hier ist ein walddrechtlicher Ausgleich erforderlich. Wenn die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ganz überwiegend aus der Beseitigung von Wald besteht und keine wesentlichen anderen Beeinträchtigungen hinzukommen, kann es abwägungsgerecht sein, über den Waldausgleich hinaus keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. So ist es hier: Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um ehemaliges Militärgelände mit eingestreuten militärischen Anlagen (Bunkern). Das Gelände ist z.T. mit Altlasten behaftet; in Teilen ist es erst durch Ruderalvegetation nach Aufgabe der militärischen Nutzung nach 1990 wieder zu Wald geworden. Die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung wird – über die Waldrodung hinaus – keine erheblichen weiteren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes herbeiführen. Das Grundwasser wird nicht gefährdet, auch kleinklimatische Nachteile durch Bebauung sind nicht zu befürchten. Daher genügt der Waldausgleich.</p>

			Der Waldausgleich für die künftigen Waldumwandlungen ist anlässlich der Vorhabengenehmigung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung wird auch der besondere Artenschutz nach § 42 BNatSchG abzuarbeiten sein.
Boden	Die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen ist bei Bebauung unvermeidbar. Bei vorhandenen Altlasten kann sich die Versiegelung jedoch im Ergebnis positiv auswirken.	Eine Minderung ist durch die Beschränkung der Versiegelung der Baugrundstücke auf maximal 80 % der Fläche des Baugrundstücks gewährleistet.	Die mögliche Umwandlung einer ehemaligen Außenbereichsfläche von 46.832 m ² , die zugleich Wald i. S. § 2 LWaldG darstellt, wird über ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG ausgeglichen. Die durch eine Bodenversiegelung herbeigeführten Beeinträchtigungen gehen nicht wesentlich über den durch Waldumwandlung herbeigeführten Eingriff hinaus. Daher wird insoweit nach Abwägung keine weitere Kompensation als erforderlich angesehen.
Wasser: - Grundwasser	Anfallendes Regenwasser soll, soweit es nicht kontaminiert ist, zur Versickerung gelangen.	Durch die Versickerung von nicht kontaminiertem Regenwasser wird die Ableitung in die Kanalisation vermieden.	Etwaige Beeinflussungen des Grundwassers sind unerheblich. Ein Ausgleich ist insoweit nicht erforderlich.
- Oberflächen-gewässer	Oberflächengewässer sind im Plangebiet bis auf die einbezogene kleine Hafensfläche nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Oder-Havel-Kanal (Gewässer 1. Ordnung) an. Der Zustand des Oder-Havel-Kanal wird gemäß Gewässer-gütekarte von 1996 als kritisch (Güteklasse II-III) beschrieben. Einleitungen in das angrenzende Oberflächengewässer sind nicht vorgesehen.	Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	
Luft	Zum Schutz der in der Nähe befindlichen Wohngebiete sollen Anlagen, die bei schweren Unfällen oder unsachgemäßem Betrieb zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, an diesem Standort nicht zulässig sein	Es sollen nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren Auswirkungen nicht zu erheblichen Belästigungen führen können.	
Klima	Keine Beeinträchtigung		
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Keine Beeinträchtigung über den Bestand hinaus		
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und	siehe Luftbelastung	Das Plangebiet soll anhand der Abstandsleitlinie des Ministeriums, Naturschutz	

seiner Gesundheit		und Raumordnung vom 06.06.1995 gegliedert werden, um vorhandene Wohnnutzungen in der Umgebung vor Einwirkungen zu schützen. Zudem sollen Betriebe und Anlagen mit erheblichen Umweltrisiken und besonders relevanten Umweltauswirkungen nicht zugelassen werden. Bei der Erweiterung oder Neuansiedlung von Firmen wird darüberhinaus im Rahmen der Zulassungsentscheidung dafür gesorgt, dass mögliche Emissionen möglichst gering gehalten werden.	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Beeinträchtigung		
Wechselwirkungen	Nicht erkennbar.		

2.7 Prognose der Umweltentwicklung im Gebiet bei Plandurchführung, geprüfte Planungsvarianten

Planinhalt	Prognose bei Plandurchführung	Prognose bei Nichtdurchführung	Geprüfte Varianten
Festsetzung eines Industriegebiets (GI)	Die Nutzbarkeit des faktisch vorhandenen Industriegebiets wird durch Überplanung geordnet. Dadurch werden an diesem Standort unerwünschte Auswirkungen umwelt-erheblicher Betriebe und Anlagen vermieden.	Vorhaben im Plangebiet müßten nach § 34 BauGB beurteilt werden. Das könnte im Einzelfall zu Rechtsunsicherheit führen.	Die Möglichkeit einer Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) wurde geprüft. Dies entspräche jedoch nicht dem vorhandenen Gebietscharakter.
Nachrichtliche Übernahme der Trasse der B 167 neu	Die Umweltauswirkungen der Herstellung der B 167 neu werden im Planfeststellungsverfahren geprüft.	Die Trasse muss übernommen werden, da sie nach anderen Rechtsvorschriften festgestellt wird.	Die Variantenprüfung erfolgt im Planfeststellungsverfahren.

2.8 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung (Datengrundlagen, verwendete technische Verfahren, ggf. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben)

Datengrundlagen	Herkunft, Qualität
Allgemeine Datengrundlage	Gewässergütekarte des Landes Brandenburg (Stand: 1996) – Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV). Informationen der Gesellschaft zur Erforschung und Förderung der Märkischen Eiszeitstraße (MES), Dr.-Zinn-Weg 18, 16225 Eberswalde; einzusehen unter http://www.eiszeitstrasse.de/index.htm
Gebietsbezogene Datengrundlagen	Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) für die

	<p>geplante Energetische Verwertungsanlage (EVA) am Standort Eberswalde, September 2006, Probiotec GmbH, Trier.</p> <p>Rahmenplanung Eberswalde Bereich Angermünder Straße / Coppistraße, Oktober 1994; Büro Eichstädt, Berlin</p>
Lücken und fehlende Erkenntnisse	Die Umweltauswirkungen der beantragten thermischen Abfallverwertungsanlage werden im Zulassungsverfahren geprüft.

2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Voraussichtliche/ mögliche Auswirkung gemäß obiger Tabelle	Wie soll überwacht werden?	Wer?	Wann?
<p>Entfernung von Tieren und Pflanzen auf neuen Bauflächen</p> <p>Beeinträchtigung oder Beseitigung von Lebensräumen</p>	Vor jeder baulichen Maßnahme an den unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen im Plangebiet muss der Bestand an Fledermäusen sowohl im Winter- als auch im Sommerquartier erfasst werden. Auf dieser Grundlage sind Ersatzmaßnahmen festzulegen und auf ihre Wirksamkeit zu prüfen.	Stadt Eberswalde i.V. m. der unteren Naturschutzbehörde	Vor der Zulassung von baulichen Maßnahmen an unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen im Plangebiet.
Versiegelung des Bodens mit Folgen für das Grundwasser	Anfrage bei der unteren Wasserbehörde, ob neue Erkenntnisse vorliegen.	Stadt Eberswalde	Erstmalig zwei Jahre nach Inkraftsetzung des B-Plans; danach regelmäßig nach Bedarf.
Mögliche Erhöhung des Verkehrs- und Gewerbelärm für die Umgebung	Bei richtiger Plandurchführung darf es zu keiner wesentlichen Erhöhung des in der Umgebung spürbaren Verkehrs- und Gewerbelärms kommen. Sofern dennoch diesbezügliche Beschwerden auftreten sollten, wird diesen umgehend nachgegangen.	Stadt Eberswalde, Landesumweltamt Brandenburg	Umgehend nach Eingang von Hinweisen oder Beschwerden.

2.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird im östlichen Teilgebiet des Plans eine vorhandene Baufläche planerisch geordnet, indem ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt wird. Die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Vorhaben wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt. Dies geschieht vor allem zum Schutz der Wohnbevölkerung in Wohngebieten, die relativ nah an dem künftigen Industriegebiet liegen. Fauna und Flora werden kaum beeinträchtigt. Weiterhin wird eine bereits im Plangebiet ansässige Großbäckerei durch den Ausschluß besonders umweltrelevanter Vorhaben geschützt.

Der westlichen Teil des Plangebiets war bislang als Außenbereich nach § 35 BauGB und zugleich als Wald i.S. des LWaldG zu beurteilen. Sobald und sofern es dort zu einer bauli-

chen Nutzung kommt, ist anlässlich der jeweiligen Vorhabengenehmigung ein Waldausgleich zu regeln. Damit ist auch der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erbracht. Vermutete Fledermausbestände und deren Unterkünfte werden über die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützt.

In den Teilbereichen des Bebauungsplans, die nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen sind, sind vorhandene Bäume gemäß den Regelungen der Brandenburgischen Baumschutzverordnung geschützt.

Der Schutz des vorhandenen Bodendenkmals „neuzeitliches KZ-Außenlager Waldeslust“ wird über das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz geregelt.

Anlage 1 zum Umweltbericht:

Biotoptypenkartierung

Anlage 2 zum Umweltbericht:

Übersicht über den gegenwärtigen planungsrechtlichen Status des Plangebiets

Anlage 3 zum Umweltbericht:

Radien um die in der Nähe des Plangebiets vorhandene Wohn- und Wochenendhausbebauung

Die Anlagen befinden sich am Ende der Begründung.

3. Planerische Vorgaben, Regionalplanung

3.1 Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich im Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und Regionalen Wachstumskern Eberswalde, in dem durch Gewerbe und Industrie geprägten Gebiet nördlich von Finow. Die Nutzung der derzeit nicht baulich/gewerblich genutzten Teilflächen steht in Übereinstimmung mit dem LEP GR, Ziel 1.1.5 (Nachnutzung von Konversionsflächen).

Das Plangebiet liegt in keinem raumordnerischen Vorrang-, Vorbehalts- oder Eignungsgebiet.

Im Norden wird das Gebiet vom Oder-Havel-Kanal, der im LEP GR als großräumige/ überregionale Wasserstraßenverbindung ausgewiesen ist, begrenzt. Die in den beiden zugehörigen Zielen 2.4.1 (Binnenschifffahrt im äußeren Erschließungsraum – Verbindungen) und 2.4.2 (Binnenschifffahrt im äußeren Erschließungsraum – Verbesserung der Erschließung) formulierten Entwicklungsabsichten sind zu beachten.

Die Absicht der Kommune, für das Plangebiet eine städtebaulich geordnete gewerbliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan abzusichern, ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Vorhandene Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, Stand September 1997 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Gegenwärtig wird das Plangebiet aufgrund bestandskräftiger Baugenehmigungen überwiegend industriell genutzt. Für Teile des Plangebietes besteht der Verdacht auf Altlasten.



Darstellung des Flächennutzungsplans, Stand September 1997

3.2.2 Landschaftsplan

Für das Plangebiet gibt es keine landschaftsplanerischen Vorgaben.

3.2.3 Bergbauliche Belange

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt vollständig innerhalb folgender gemäß § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder:

- Finowfurt / Eberswalde (11-1511) und
- Groß Schönebeck / Eichhorst II-W (12 – 1515)

Beide Erlaubnisfelder dienen der Aufsuchung von Sole und Erdwärme. Durch die Planung werden bergbaurechtliche Belange nicht berührt.

3.2.4 Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Finow

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches Klasse A des Verkehrslandeplatzes Finow. In der Genehmigung des Verkehrslandeplatzes Finow gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz wurde die Wirksamkeit des vorhandenen beschränkten Bauschutzbereiches in der Umgebung von Flugplätzen vom 30.04.1971 (Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck Nr. 699) festgestellt. Mit Bescheid vom 28.01.1999 wurde der Baubeschränkungsbe-
reich Klasse A nach Form und Abmessung aufrechterhalten. Rechtsgrundlage bildete hierfür der Artikel 9 des Gesetzes zur Änderung des Luftverkehrsgesetzes vom 25.08.1998. Demnach bedarf es, bezogen auf das Plangebiet, für Vorhaben, deren Höhe bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt (37 m ü. NN) mehr als 30 m überschreitet, der Zustimmung der Luftfahrtbehörde als Genehmigungsbehörde. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Verkehr des Landes Brandenburg vom 15.02.2008 sind am Standort Bauhöhen von 80 m unbedenklich. Dementsprechend wurde für das Plangebiet eine maximale Bauhöhe von 80 m über DHHN 92 festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für zeitweise Hindernisse wie z.B. Kräne.

3.2.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich zweier Trinkwasserschutzgebiete; nämlich der Schutzzone III, Klarname: Eberswalde III Finow sowie der Schutzzone III, Klarname; Eberswalde I.

Die Ge- und Verbote der TWSG-VO sind zu beachten und einzuhalten.

3.2.6 Sonstige Planungen

Für das Plangebiet liegt die „Rahmenplanung Eberswalde, Bereich Angermünder Straße / Coppistraße“ aus der Zeit 1993/94 vor. Diese wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt. Mit Rücksicht auf eine möglichst einheitliche Nutzbarkeit wurde das Plangebiet als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Die Rahmenplanung stellt in ihrem Nutzungskonzept das Plangebiet nördlich der Angermünder Straße als Industriegebiet bzw. im Falle des vormals von den GUS-Streitkräften genutzten Teils als Gewerbegebiet dar. Gegenüber dem damaligen industriell bzw. gewerblich genutzten Bestand sollte dieser Teil künftig flächenmäßig erweitert, arrondiert, neugeordnet sowie nachbarschaftlich verträglicher gestaltet werden. Als Ziel sollte ein intensiv genutztes GI-Gebiet für spezielle Nutzungsarten (Recyclingbetriebe, kanalanschlussspezifische Betriebe für den Umschlag von Schüttgütern) ausgewiesen werden. Weiterhin wurde für städtebauliche / gestalterische Aufwertung der Angermünder Straße eine bauliche Kante entlang der Angermünder Straße vorgeschlagen.

Auf vorhandene Wohnbebauung sowie auf einzuhaltende Mindestabstände von gewerblichen / industriellen Produktionsbereichen zu Wohngebieten wurde hingewiesen.

Der Teil südlich der Angermünder Straße (EW Brot- und Feinbackwaren) soll der Rahmenplanung nach perspektivisch als Waldfläche renaturiert werden.

In der neuen Förderkulisse des Landes Brandenburg ist Eberswalde Regionaler Wachstumskern. Ein Wirtschaftliches Standortkonzept (WISTEK) ist von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es enthält folgende grundsätzlichen Aussagen:

Für Eberswalde wichtige Branchen-Kompetenzfelder sind: Automobile, Ernährung, Holzverarbeitung, Kunststoffe, Logistik, Metallerzeugung und -bearbeitung, Papier und Schienenverkehrstechnik. Von Bedeutung sind weiterhin Energie, Gesundheitswesen und Zulieferer-Unternehmen. Die genannten Wirtschaftszweige sind für die wirtschaftliche Entwicklung und zusätzliche Arbeitsplätze von großer Bedeutung. Das WISTEK hebt die gute verkehrliche Anbindung mit Bahn, Straße und Wasserwegen hervor, gerade auch für das Industrieband entlang des Oder-Havel-Kanals. Im Sinne der Leitthese „Industriestandorte weiter ertüchtigen“ sollen auch bisher ungeordnete Industriestandorte planungsrechtlich gesichert werden, um für bereits ansässige Betriebe sowie für Ansiedlungswillige Planungssicherheit zu schaffen und Konflikte mit anderen Nutzungen, insbesondere mit Wohnen und Erholen, zu minimieren.

Die planungsrechtliche Zukunft der in Eberswalde vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte ist durch ein Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (GIK) planerisch durchdacht worden. Das GIK wurde am 29. Mai 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es enthält folgende Aussagen mit Bedeutung auch für das Plangebiet:

Die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt werden in drei Zonen (Zone A, Zone B, Zone C) eingeteilt. In der Zone A ist die weitere industrielle Entwicklung weitgehend unbeschränkt, da kaum Störpotentiale vorhanden sind. In der Zone B ist die industrielle Entwicklung wegen bestehender Störungskonflikte entweder bereits eingeschränkt (z.B. durch die Festsetzung der Art der Nutzung in einem B-Plan als GE) oder es soll die Entstehung künftiger Konflikte durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Etwa schon bestehende Störgrade sollen nicht erhöht werden. Hier sind Emissions-Kontingentierungen durch Planung und technische Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle) zu prüfen. Die Zone C umfaßt Betriebsflächen, die sich aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung, ihres nicht-integrierten Standortes, ihrer speziellen Eigendynamik oder aus ähnlichen Gründen nur mit geringen Störungsgrad entwickelt haben und die auch künftig auf dieses Niveau festgelegt werden sollen. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 623 ist der Kategorie B zugeordnet. Dies entspricht den vorgesehenen einschränkenden Festsetzungen (Keine Seveso-Anlagen, Anwendung der Abstandsleitlinie, keine IVU-Anlagen).

Die Vattenfall Europe Transmission GmbH plant derzeit das Leitungsneubauprojekt 380-kV-Leitung Bertikow – Neuenhagen 481/482 (Uckermarkfreileitung). Für diese Leitung ist das Raumordnungsverfahren unterdessen abgeschlossen.

Gemäß derzeitigem Stand des Verfahrens soll die Leitung östlich außerhalb des Plangebietes verlaufen.

4. Planinhalt

4.1 Entwicklung des Gebiets und derzeitiger Bestand

4.1.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten Bestandteil des Industrieflächenbandes entlang des Oder-Havel-Kanals.

4.1.2 Bestand

In der östlichen Hälfte des Plangebiets befinden sich folgende Betriebe und Anlagen:

- ein Umspannwerk der HOKAWE GmbH;
- ein Recycling-Betrieb für Automobilschrott;
- ein Asphaltwerk;
- eine Großbäckerei.

Der westliche Teil besteht aus einer ehemals militärisch genutzten Brachfläche, in der noch einzelne unterirdische und halbunterirdische bunkerähnliche Strukturen und eingeschossige Lagergebäude vorhanden sind. Teile der Brachfläche haben sich inzwischen zum Wald entwickelt. Vgl. dazu im einzelnen den Umweltbericht

4.1.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet erfasst das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „neuzeitliches KZ-Außenlager Waldeslust“.

4.1.4 Verkehr, Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird in ost-westlicher Richtung von der Angermünder Straße durchquert und durch diese erschlossen. Mit dem Bau der B 167 neu wird das Gebiet auch durch eine nahe liegende Zufahrt zu dieser Bundesstraße erschlossen werden. Die B 167 neu wird den Geltungsbereich jedoch in Dammlage kreuzen, so dass keine direkte verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes an die B 167 neu erfolgen wird.

Im Planfeststellungsbeschluss vom 22.1.2002 Nr. 50.57173/ 238.2 zur L 238 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nördlich der Angermünder Straße, beginnend am Knoten mit der L 238, festgelegt. Diese Flächen liegen nicht im Bebauungsplan.

Wasserstraßenverkehr

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum südlichen Ufer der Bundeswasserstraße Oder-Havel-Kanal (Havel-Oder-Wasserstraße; HOW) von km ca. 64.400 bis ca. 65,500. Für deren Verwaltung und Unterhaltung ist die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zuständig. Bei Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter der Bundeswasserstraße bedarf es einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung. Parallel zum Oder-Havel-Kanal können Leitungen und Kabel im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde (WSA) vorhanden sein. Die genaue Lage dieser Kabel hat ein späterer Bauherr rechtzeitig zu erfragen.

Luftverkehr

Das Plangebiet liegt in der Umgebung des Verkehrslandeplatzes Finow. Hier gelten Einschränkungen für die Errichtung baulicher Anlagen. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches Klasse A des Verkehrslandeplatzes Finow. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Verkehr des Landes Brandenburg vom 15.02.2008 sind am

Standort Bauhöhen von bis zu 80 m unbedenklich. Dementsprechend wurde für das Plangebiet eine maximale Bauhöhe von 80 m über DHHN 92 festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für zeitweise Hindernisse wie z.B. Kräne.

Technische Infrastruktur

Die Betriebe im Plangebiet sind über die Leitungen in der Angermünder Straße an die technische Infrastruktur (Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Energie) angeschlossen. Für die Einleitung von Schmutzwasser gelten die technischen Parameter des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde.

Die E:ON edis AG ist der Betreiber einer vorhandenen 110-kV-Freileitung, die entlang der Angermünder Straße verläuft. Bebauungen innerhalb des Schutzstreifens dieser Freileitung (25m links und rechts der Trassenachse) sind direkt mit der E.On edis AG abzustimmen. Die E.ON edis unterhält auch weitere 1 kV und 20 kV Leitungen im Plangebiet.

Die Vattenfall Europe Transmission GmbH beabsichtigt den Bau der Uckermarkleitung Bertikow – Neuenhagen 481/482, für die bisher ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde. Dem derzeitigen Planungsstand nach wird die Leitung östlich außerhalb des Plangebietes verlaufen.

4.2 Intention des Plans, Planungsziele

Durch die Aufstellung des Plans sollen die vorhandenen Betriebe im Bestand gesichert und zugleich Ansiedlungsraum für verträgliche weitere Betriebe geschaffen werden. Derzeit ist das Gebiet eher industriell als gewerblich geprägt. Diese nützliche Funktion soll erhalten bleiben, allerdings mit der Einschränkung, daß keine stark störenden und erheblich emittierenden Betrieb zugelassen werden sollen. Dies soll durch entsprechend einschränkende textliche Festsetzungen erreicht werden (vgl. dazu im Einzelnen die textlichen Festsetzungen und deren Begründung). Mit diesen Einschränkungen wird auf die relative Nähe von Wohnbebauung und auf den im Plangebiet bereits vorhandenen Betrieb einer Großbäckerei Rücksicht genommen.

4.3 Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

4.3.1 Art der Nutzung

Für die Überplanung der gewerblichen Baufläche westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke kam bei Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entweder die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) oder als Industriegebiet (GI) in Betracht:

Festsetzung als Gewerbegebiet (GE)

Bei einer Festsetzung als GE wären in Zukunft nur noch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe auf dieser Fläche zulässig gewesen. Vorhandene Betriebe würden zwar im Rahmen ihrer Genehmigungen Bestandsschutz genießen. Wegen der Einschränkung der zulässigen Nutzung gegenüber der vorhandenen industriellen Nutzung könnte es zu Ansprüchen auf Ersatz etwaiger Wertminderungen des Bodenwerts der Grundstücke kommen. Aus der Festsetzung eines Gewerbegebiets könnte überdies – im Vergleich mit den bisher zugelassenen industriellen Nutzungen – der Vorwurf der unangemessenen Verhinderungsplanung abgeleitet werden. Daher schied diese Variante aus.

Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet mit Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen

Die vorhandenen Nutzungen müssen überwiegend als industrielle Nutzungen eingeordnet werden. Insofern entspricht die gewählte Festsetzung als Industriegebiet den derzeit vorhandenen Nutzungen. Auf in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzungen und schutzwürdige

vorhandene Betriebe (Großbäckerei) wird durch den Ausschluss bestimmter, an diesem Standort unverträglicher Betriebe und Anlagen Rücksicht genommen. Für die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen werden innerhalb der Gemarkung von Eberswalde andere (besser geeignete) Standorte angeboten. Das am 29. Mai 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Gewerbe- und Industrieflächenkonzept begründet dies ausführlich.

Unzumutbare Störungen werden durch drei einschränkende Festsetzungen ausgeschlossen:

- Zum Ersten werden bestimmte Abstände von Betrieben zu benachbarten Wohnnutzungen gefordert. Die geforderten Abstände wurden einer Leitlinie des Landes Brandenburg entnommen.
- Zum Zweiten werden sog. Seveso-Betriebe (d.h. Betriebe, die der Seveso-II-Richtlinie“ 96/82/EG vom 9. Dezember 1996 unterliegen) in diesem Gebiet ausgeschlossen, sofern sie zu den gefährlicheren Kategorien gehören.
- Zum Dritten werden sog. IVU-Betriebe ausgeschlossen. Dies sind in einer EG-Richtlinie zusammengefasste, die Umwelt in mehrfacher Hinsicht besonders stark berührende Betriebe (*Richtlinie 96/11/EG des Rates über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie) vom 24. September 1996*)

Mit allen drei Festsetzungen wird dem sog. Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Dieser Grundsatz ist in § 50 BImSchG kodifiziert. Danach müssen die Städte und Gemeinden in ihren räumlichen Planungen dafür sorgen, dass zwischen gefährlichen Betrieben und Anlagen einerseits und mindestens auch dem Wohnen dienenden Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Für die Fläche westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke bedeutet dies, dass für einen angemessenen Abstand einschlägiger Betriebe von in der Nähe befindlichen Wohngebieten gesorgt werden musste, hier geschehen durch die Festsetzung von Mindestabstandsradien zwischen den Betriebsgrundstücken für einschlägige Anlagen und Wohngebieten bzw. rechtskräftigen Bebauungsplänen mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft sowie durch den Ausschluss besonders bedenklicher Betriebe, nämlich von Betrieben mit Anlagen, die der Seveso-Richtlinie oder der IVU-Richtlinie unterliegen. Als Wohngebiet wurde auch eine in der Nähe befindliche sog. „Bungalowsiedlung“ gewertet (vgl. Karte 3 im Anhang des Umweltberichtes). Dieses heute als Wochenendhaussiedlung einzustufende Gebiet wurde bereits zu DDR-Zeiten eingerichtet. Bei den Nutzern handelt es sich im erheblichen Umfang auch um Rentner und nicht dauerhaft Beschäftigte, so daß die Bungalows und die zugehörigen Gärten nicht nur am Wochenende aktiv genutzt werden. Daher ist der Schutz als Wohngebiet gerechtfertigt.

Nähere Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung zu den textlichen Festsetzungen. Wie sich aus dem Anhang I zur IVU-Richtlinie ergibt, ist die Art und Anzahl der als IVU-Betriebe einzuordnenden industriellen Tätigkeiten und Anlagen bei weitem nicht so umfangreich wie die Liste der nach deutschem Immissionsschutzrecht gemäß der 4. BImSchV dem besonderen Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG unterliegenden Betriebe und Anlagen. Da grundsätzlich alle Betriebe, die der 4. BImSchV unterliegen, in Industriegebiete gehören, behält das hier festgesetzte Industriegebiet auch bei einem Ausschluss von IVU-Anlagen seine sinnvolle Zweckbestimmung als Ansiedlungsort für belästigende Gewerbe- und Industriebetriebe. Entsprechendes gilt für den Ausschluss von Betrieben mit Anlagen, die der Seveso-Richtlinie unterliegen. Hier ist durch eine Ausnahmeregelung dafür gesorgt, daß Betriebe, in denen nur minder gefährliche Stoffe gelagert und/oder verarbeitet werden, im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden können.

4.3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in direkter Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt (GRZ: 0,8; BMZ 10,0). Die Werte in § 17 BauNVO stellen anerkanntermaßen eine sachgerechte Lösung dar. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse wird eine spezielle Höhenbegrenzung vorgenommen. Dies beruht auf folgendem Sachverhalt:

Das angeführte Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Baubeschränkungsbereich der Klasse A des Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow. Das Gebiet befindet sich in einer Mindestentfernung von 4,5 km zum Flugplatzbezugspunkt des o.g. Verkehrslandeplatzes und 3 km nördlich der Grundlinie des östlichen An- und Abflugsektors. Am Standort des Vorhabens sind Bauhöhen von 80 m über DHHN 92 unbedenklich. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für zeitweise Hindernisse (Baugeräte wie Krane u.ä.). Für Bauwerke, die die o.g. Höhe überschreiten (auch Antennen, Schornsteine, Baugeräte etc.) ist die Zustimmung/ Genehmigung der Oberen Luftfahrtbehörde erforderlich.

4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden textlich durch die Maßgabe festgesetzt, dass jeweils die gesamten Baugrundstücke unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften überbaubar sein sollen. Damit scheidet der Maßstab der §§ 34 oder 35 BauGB bei der Entscheidung über die überbaubaren Grundstücksflächen aus.

4.3.4 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies ist im Industriegebiet nicht erforderlich.

4.3.5 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft, die durch den Plan vorbereitet werden ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB überall dort nicht erforderlich, wo die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Vorschrift ist für das gesamte Plangebiet bis auf die Teile einschlägig, die als Wald i.S. des LWaldG einzuordnen sind. Hinsichtlich des erforderlichen Waldausgleichs verzichtet der Plan auf Festsetzungen, weil dafür im Plangebiet keine Flächen zur Verfügung stehen. Der Waldausgleich muß daher zusammen mit etwaigen Baugenehmigungen in diesem Teil des Plangebiets geregelt werden. Dies entspricht den Regelungen in § 8 LWaldG. Der walddrechtliche Ausgleich ist gemäß § 8 Abs. 3 Satz 3 LWaldG auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach Naturschutzrecht anzurechnen. Da die Versiegelung und Nachnutzung der altlastenbehafteten Flächen der Militärbranche auch naturschutzfachlich insgesamt positiv zu bewerten ist, sind Ausgleichsmaßnahmen neben dem anzurechnenden Waldausgleich nicht erforderlich.

4.3.6 Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt wie bisher über die Angermünder Straße. Die Festsetzung einer inneren Wege-Erschließung im Gebiet wird nicht vorgenommen. Sie soll den Vorhabenträgern überlassen bleiben. Die Streckenführung der B 167n wird nachrichtlich übernommen.

Die leitungsgebundene Erschließung ist über die Angermünder Straße gesichert.

4.4 Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Ü- bernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter

4.4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

GI-Industriegebiet

Rechtsgrundlage: § 9 BauNVO

Das Gebiet ist überwiegend im Zusammenhang bebaut; es wird zu erheblichen Anteilen bereits gewerblich-industriell genutzt. Daher entspricht die Festsetzung als Industriegebiet dem Bestand und der grundsätzlichen Eignung des Gebiets mit sehr guten Anschlüssen an drei Haupt-Verkehrswege: Wasserstraße, Schiene, Bundesstraße. Soweit das Gebiet noch nicht belegt ist, handelt es sich um eine Angebotsplanung, die von ganz unterschiedlichen Vorhabenträgern aufgegriffen werden kann. Wegen der relativen Nähe des Gebiets zu Wohngebieten, der bereits im Gebiet vorhandenen Großbäckerei und im Interesse der nicht sehr weit entfernten Naturschutzgebiete sind jedoch einschränkende Festsetzungen im Interesse der Menschen und des Umweltschutzes erforderlich. Diese werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 verwirklicht.

1.1 Im Industriegebiet sind Betriebe und Einrichtungen, die nach § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. April 2000 (BGBl. I S. 603) in der jeweils geltenden Fassung in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, weil in ihnen Stoffe nach dem Anhang I der Verordnung verwendet werden, unzulässig. Ausnahmen können für Betriebe zugelassen werden, die nur minder gefährliche Stoffe aus dem Anhang I verwenden, sofern die betreffenden Betriebsteile einen ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 9 BauNVO

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) haben die Städte und Gemeinden durch Planung – vor allem durch Bauleitplanung – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. der RL 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die Städte und Gemeinden haben also dafür zu sorgen, daß zwischen Betrieben und Anlagen, bei denen trotz aller Vorsorgemaßnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass es zu Unfällen mit schwerwiegenden Folgen für den Menschen und seine Gesundheit kommen könnte, und Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, ein hinreichender Abstand gewahrt wird. In Erfüllung dieser gesetzlichen Pflicht wird die Ansiedlung von Betrieben, die nach der gesetzlichen Definition in § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) in den Geltungsbereich der Verordnung fallen, weil in ihnen Stoffe nach dem Anhang I der Verordnung verwendet werden, im Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Eberswalde Nr. 623 ausgeschlossen.

Die Flächen im Industriegebiet liegen teilweise im 300-500 m-Radius (Abstandsklasse V der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 – ABl. Bbg. S. 590), im übrigen im 500-700 m-Radius (Abstandsklasse IV der Abstandsleitlinie) von den nächstgelegenen Wohngebieten (Wohngebiet „Straße des Friedens“ in der Stadt Eberswalde, Wochenendhausgebiet „Galgenberg“ der Gemeinde Schorfheide, OT Lichterfelde) entfernt (vgl. dazu die Kartierung der Abstandsradien in Anlage 3 zum Umweltbericht). Das Wochenendhausgebiet „Galgenberg“ der Gemeinde Schorfheide, OT Lichterfelde liegt von der äußeren Grenze des Plangebiets nur wenig mehr als 300 m entfernt. Nur wenig mehr entfernt befindet sich das Wohngebiet bzw. der rechtskräftige B-Plan „Messingwerkstraße“ der Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Lichterfelde.

Mit diesen Abständen werden die Achtungsabstände gemäß S. 17 der Empfehlung des Leitfadens „*Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG*“ des technischen Ausschusses für Anlagensicherheit der Störfall-Kommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (SFK/TAA) vom 18. Oktober 2005 für eine erhebliche Anzahl von Stoffen, die der Seveso-Richtlinie unterliegen, nicht eingehalten. Im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes ist es daher geboten und abwägungsgerecht, die Ansiedlung von sog. Seveso-Betrieben in dem Industriegebiet grundsätzlich auszuschließen. Innerhalb der Gemarkung der Stadt stehen weitere Industriegebiete zur Verfügung, in denen die Ansiedlung von Seveso-Betrieben nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen ist (vgl. dazu das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Eberswalde vom 29.5.2008). Ausnahmsweise können auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 623 Anlagen, die der Seveso-Richtlinie unterliegen, zugelassen werden, wenn es sich nur um untergeordnete Betriebsteile handelt und die dort verwendeten Stoffe minder gefährlich sind. Die minder gefährlichen Stoffe und die insoweit ausreichenden Abstände können dem oben genannten Leitfaden (S. 17) entnommen werden. Es handelt sich um Stoffe der dortigen Abstandsklassen I und II.

Konkrete Ansiedlungswünsche von Seveso-Betrieben im Plangebiet sind derzeit nicht erkennbar. Die im Jahr 2006 zur Zulassung beantragte thermische Abfallverwertungsanlage fällt – so wie sie beantragt wurde – nicht in den Geltungsbereich der 12. BImSchV.

1.2 Im Industriegebiet dürfen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Radien um Wohngebiete und Wohnanlagen nur solche nach § 9 BauNVO regelmäßig zulässigen Anlagen errichtet und betrieben werden, die in den jeweils festgesetzten und den darunter liegenden Abstandsklassen nach der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 (ABl. Bbg. S. 590) zulässig sind. Ausnahmsweise können innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Radien auch einzelne Anlagen und Betriebsarten aus der jeweils höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Eberswalde nachweist, dass von der beantragten Anlage oder Betriebsart auch bei geringerem Abstand als nach der Abstandsleitlinie vorgesehen keine erheblichen Belästigungen oder Störungen auf die durch die Bauleitplanung geschützte städtebauliche Umgebung des Vorhabens ausgehen können.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und 9 BauNVO

Schutzgewährende Abstände sind nicht nur zwischen Seveso-Betrieben und Wohngebieten, sondern auch zwischen anderen potentiell störenden Betrieben und Anlagen und Wohngebieten einzuhalten. Zur Bemessung der im Einzelfall sinnvollen Abstände zwischen Betrieben potentiell störender Art und Wohngebieten hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg die sog. Abstandsleitlinie vom 6. Juni 1995 (ABl. Bbg. S. 590) erlassen. Diese Leitlinie enthält mehrere Abstandsklassen, in denen jeweils bestimmte Betriebe und Anlagen zusammengefaßt sind, die jeweils einen bestimmten Abstand zu Wohngebieten einhalten sollen, weil sich ihr laufender Betrieb störend auswirken kann. Die 12. BImSchV regelt demgegenüber Anforderungen an Betriebe, die im Normalbetrieb regelmäßig nicht stören, bei denen jedoch unbeabsichtigte Unfälle schwere nachteilige Folgen auslösen können. Im Interesse einer geordneten Bebauung übernimmt der Bebauungsplan die Abstandsklassen der Abstandsleitlinie. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Radien sind jeweils alle Betriebe und Anlagen zulässig, die nach der Leitlinie in der betreffenden Abstandsklasse sowie in den darunter liegenden Abstandsklassen zulässig sind, sofern sie auch im übrigen in einem Industriegebiet zulässig sind.

Die Abstandsleitlinie *des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 (ABl. Bbg. S. 590)* legt die erforderlichen Abstände zwischen emittierenden Anlagen und benachbarten Gebieten, die (auch) dem Wohnen dienen, in typisierender Weise fest. Nach Sinn und Zweck der Leitlinie soll dadurch der Nachweis, daß eine bestimmte Anlage bei nachgewiesener Unschädlichkeit im Einzelfall auch bei ge-

ringerem Abstand als er in der Leitlinie vorgesehen ist, zugelassen werden kann, nicht ausgeschlossen werden.

Zur Klarstellung dieser Rechtslage wird durch Satz 2 der Festsetzung Nr. 1.2 die Möglichkeit eingeräumt, ausnahmsweise einen geringeren Abstand, als in der Leitlinie vorgesehen, zu gestatten, wenn der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Eberswalde nachweist, dass von der beantragten Anlage oder Betriebsart auch bei geringerem Abstand als nach der Abstandsleitlinie vorgesehen keine erheblichen Belästigungen oder Störungen auf die durch die Bauleitplanung geschützte städtebauliche Umgebung des Vorhabens ausgehen können.. Dadurch wird Antragstellern von Vorhaben, die der Leitlinie unterliegen, ermöglicht, gegenüber der Stadt den Nachweis zu führen, daß ihr Vorhaben auch bei geringerem Abstand, als nach der Leitlinie vorgesehen, gegenüber der durch die Bauleitplanung geschützten städtebaulich relevanten Umgebung des Vorhabens keine erheblichen schädlichen Auswirkungen haben kann. Zu der städtebaulich relevanten, durch die Bauleitplanung geschützten Umgebung der Vorhaben im Plangebiet gehören insbesondere die Großbäckerei im Plangebiet und die in der Nähe befindlichen Wohngebiete an der Straße des Friedens in Eberswalde sowie die Siedlung am Galgenberg und das Baugebiet an der Messingwerkstraße in der Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Lichterfelde.

Da es insoweit um die Einhaltung städtebaulicher Belange (und nicht nur um immissionschutzrechtliche Gesichtspunkte) geht, ist der Nachweis der städtebaulichen Unschädlichkeit gegenüber der Stadt Eberswalde zu führen, damit diese beurteilen kann, ob die im Bebauungsplan genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen. Die Frage, ob die Stadt darüber hinaus bei der Prüfung der Frage, ob das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zu erteilen ist, zur Ausübung des von § 31 Abs. 1 BauGB gewährten Ermessens befugt ist, kann insoweit dahinstehen. § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach das Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden darf, steht der Ausübung des Ermessens durch die Stadt Eberswalde nicht entgegen, da es sich bei § 31 Abs. 1 BauGB um eine „Kann-Vorschrift“, also um eine Ermessensvorschrift handelt. Die Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens gehört daher zu den „sich aus § 31 BauGB ergebenden Gründen“ im Sinne des § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Da die Gewährung von Ausnahmen in der Planungshoheit der Gemeinden steht, dürfte das in § 31 Abs. 1 BauGB eingeräumte Ermessen zumindest auch der Gemeinde – hier der Stadt Eberswalde - (und nicht nur der Baugenehmigungsbehörde) zukommen.

Die derzeit im Gebiet ansässigen Betriebe (Asphaltwerk, Schrott-Platz mit Shredder, Großbäckerei) halten die lt. Abstandsleitlinie empfohlenen Abstände ein. Die beantragte thermische Abfallverwertungsanlage soll nach der Leitlinie von 1995 einen Abstand von mindestens 700 m zu Wohngebieten einhalten. Dies ist am beabsichtigten Standort nicht gegeben. Der Vorhabenträger müßte also unter Nachweis der genannten Voraussetzungen eine Ausnahme genehmigung beantragen.

1.3 Im Industriegebiet sind besonders umweltrelevante industrielle Anlagen im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 96/11/EG des Rates über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie) vom 24. September 1996, ABl. EG Nr. 257, S. 26, zuletzt geändert durch Art. 21 V (EG) Nr. 166/2006 vom 18. Januar 2006, ABl. EG Nr. L 33, S. 1 (IVU-Anlagen i.S. der RL 96/61/EWG) unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 9 BauNVO

Mit der sog. IVU-Richtlinie vom 24. September 1996 wollte der Richtlinien-Geber (die Europäische Gemeinschaft) erreichen, dass besonders umweltrelevante industrielle Anlagen einem integrierten Genehmigungsverfahren unterworfen werden, innerhalb dessen die Auswirkungen auf alle Umweltmedien innerhalb eines gemeinsamen Verfahrens geprüft werden und in dem dafür gesorgt wird, dass zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen die jeweils beste praktisch vorhandene Lösung angewendet wird. Die Richtlinie ist vom deutschen Gesetzgeber mittels eines Artikelgesetzes in nationales Recht überführt worden. Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-

Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juni 2001 (BGBl. I S. 1950) hatte im diesbezüglichen Art. 2 Nr. 2 (a.a.O., S. 1973) überwiegend Änderungen und Ergänzungen des BImSchG zum Gegenstand.

Seit dem Erlass der IVU-Richtlinie ist anerkannt, dass die von der Richtlinie betroffenen industriellen Anlagen, die in der Anlage I zu der Richtlinie aufgelistet sind, eine Gruppe von besonders umweltrelevanten Betrieben bilden, deren Standortwahl und Zulassung besonderer Sorgfalt und Abwägung bedarf. Die IVU-Anlagen stellen innerhalb der Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, die Gruppe mit den vielfältigsten, potentiell schwersten und bedrohlichsten Auswirkungen dar. Es gehört daher zu den legitimen Interessen der planenden Stadt Eberswalde, diese Gruppe von Betrieben in größtmöglichem Abstand von ihren Wohngebieten anzusiedeln und auch auf die Wohngebiete ihrer Nachbargemeinde Schorfheide – Ortsteil Lichterfelde – Rücksicht zu nehmen. Der Ausschluß von IVU-Anlagen ist zudem das Ergebnis der gebotenen Rücksichtnahme auf die im Plangebiet bereits ansässige Großbäckerei. Diese könnte durch die Ansiedlung von IVU-Anlagen – zum Beispiel durch eine Anlage zur Verbrennung auch gefährlicher Stoffe, so wie sie von der Theo Steil GmbH beantragt wurde – einen schwer beherrschbaren Imageschaden erleiden. Dieser Schaden würde allein durch die Tatsache der Verbrennung giftiger Stoffe in der unmittelbaren Umgebung der Bäckerei eintreten, unabhängig von einer immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit der Anlage. Die Zulässigkeit einer Anlage nach dem Immissionsschutzrecht kann die mangelnde städtebauliche Eignung des Plangebiets für IVU-Anlagen nicht beseitigen.

Die Stadt Eberswalde verfügt über eine Reihe von durch Bauleitplanung überplanten Industriegebieten, deren Verwendung im Einzelnen durch das am 29. Mai 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Gewerbe- und Industrieflächenkonzept vorgezeichnet wird. Dieses Gewerbe- und Industrieflächenentwicklungskonzept sieht vor, dass uneingeschränkte Industriegebiete an anderer Stelle der Stadt zur Verfügung stehen sollen; ein entsprechendes Gebiet ist durch den Bebauungsplan der Stadt Eberswalde bereits rechtsverbindlich festgesetzt. Das den Wohngebieten nähere Gebiet westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke soll dagegen nur für solche Anlagen eröffnet werden, die nicht zu den besonders umweltrelevanten IVU-Anlagen gehören. Damit soll potentiellen Belästigungen und Störungen der in relativer Nähe wohnenden Bevölkerung und erheblichen Imageschäden von im Gebiet bereits vorhandenen Betrieben durch diese Anlagen vorgebeugt werden.

Nach dem derzeitigen Stand der Antragsunterlagen der Fa. Steil GmbH gehört das im Jahr 2006 für die Zulassung in dem Gebiet beantragte Vorhaben einer thermischen Abfallverwertungsanlage zu den besonders umweltrelevanten industriellen Anlagen nach Ziffer 5 des Anhangs I der IVU-Richtlinie. Nach Ziffer 5 des Anhangs I gehören folgende Anlagen zur Abfallbehandlung in den Anwendungsbereich der Richtlinie:

- 5.1 Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung von gefährlichen Abfällen im Sinne des in Artikel 1 Absatz 4 der Richtlinie 91/689/EWG vorgesehenen Verzeichnisses gefährlicher Abfälle sowie Anlagen im Sinne der Richtlinie 75/439/EWG des Rates vom 16. Juni 1975 über die Altölbeseitigung mit einer Kapazität von über 10 t pro Tag,
- 5.2 Müllverbrennungsanlagen für Siedlungsmüll im Sinne der Richtlinie 89/369/EWG des Rates vom 8. Juni 1989 über die Verhütung der Luftverunreinigung durch neue Verbrennungsanlagen für Siedlungsmüll und der Richtlinie 89/429/EWG des Rates vom 21. Juni 1989 über die Verringerung der Luftverunreinigung durch bestehende Verbrennungsanlagen für Siedlungsmüll mit einer Kapazität von über 3 t pro Stunde,
- 5.3 Anlagen zur Beseitigung ungefährlicher Abfälle im Sinne des Anhangs II A der Richtlinie 75/442/EWG (Rubriken D8, D9) mit einer Kapazität von über 50 t pro Tag.

Die in Rede stehende thermische Abfallverwertungsanlage gehört in den Anwendungsbereich der Ziffer 5.1. Nach der Entscheidung des Rates vom 22. Dezember 1994 (ABl. L 356/14 vom 31.12.1994) über ein Verzeichnis gefährlicher Abfälle im Sinne von Artikel 1 Ab-

satz 4 der Richtlinie 91/689/EWG über gefährliche Abfälle (94/904/EG) gehören folgende, von der Fa. Theo Steil GmbH zur Verbrennung vorgesehenen Abfallgruppen zu den gefährlichen Abfällen:

Materialbezeichnung	Abfallschlüsselnummer
Sägemehl, Späne usw., die gefährliche Stoffe enthalten	030104*
Verpackungen, die Rückstände gefährlicher Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind	15 01 10*
Glas, Kunststoffe und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind	17 02 04*
Shredderleichtfraktion und Staub, die gefährliche Stoffe enthalten	19 10 03*
andere Fraktionen aus der Aufbereitung von Altfahrzeugen die gefährliche Stoffe enthalten	19 10 05*
Holz, das gefährliche Stoffe enthält	19 12 06*
sonstige Abfälle aus der mechanischen Aufbereitung von Abfällen, die gefährliche Stoffe enthalten	19 12 11*
Holz aus Siedlungsabfällen, das gefährlich Stoffe enthält.	20 01 37*

Die von der IVU-Richtlinie gesetzte Mindestverbrennungskapazität der Anlage von über 10 t pro Tag wird zweifelsfrei erreicht.

Da der Antragsteller auch Fremdadfälle zur Verbrennung dazu erwerben will, erscheint darüber hinaus nicht ausgeschlossen, dass in der beabsichtigten Anlage auch Siedlungsmüll im Sinne der einschlägigen Richtlinien verbrannt wird. Auch insoweit ist der Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren darlegungspflichtig.

Die Anwendung der Ziffer 5.3 (Beseitigung ungefährlicher Abfälle) kommt dagegen für die beantragte Verbrennungsanlage nicht in Frage, da in den Rubriken D8 und D9 des Anhangs II A der Richtlinie 75/442/EWG nur die biologische Behandlung von Abfällen (= Rubrik D8) und die chemisch/physikalische Behandlung von Abfällen (= Rubrik D9) genannt wird.

Die Einschränkungen des Industriegebiets sind einzeln und in ihrer Summe nicht geeignet, die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets als Industriegebiet zu beeinträchtigen. Auch ohne die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen enthält die Auflistung der als industrielle Anlagen genehmigungspflichtigen Vorhaben im Anhang zur 4. BImSchV eine umfangreiche Liste von Vorhaben, die nicht zu den Seveso-Anlagen und nicht zu den IVU-Anlagen gehören, so dass sie in diesem Gebiet angesiedelt werden können.

1.4 Im Industriegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Die Festsetzung wiederholt zur Klarstellung und Abgrenzung gegenüber der Festsetzung Nr. 1.5, mit der ein Teil der nach § 9 Abs. 3 BauNVO 1990 im Industriegebiet zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen wird, den Text des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990.

1.5 Im Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauNVO

Mit dieser Festsetzung werden die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 in Industriegebieten zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. In der Stadt Eberswalde gibt es für die in der Fest-

setzung genannten Anlagen besser geeignete, in den Siedlungsbereich integrierte Standorte in hinreichender Anzahl.

1.6 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Werksverkauf ist ausnahmsweise zulässig; er wird auf 60 m² Verkaufsfläche pro Betrieb für die in diesem Betrieb vor Ort hergestellten Waren begrenzt.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 9 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind in Industriegebieten regelmäßig fehl am Platze, weil sie nicht zu den Betrieben gehören, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies gilt auch für das Industriegebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Die Zulässigkeit des Einzelhandels wird daher in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelszentrenkonzept der Stadt Eberswalde (EZK 2007) ausgeschlossen. Aus dem Einzelhandelszentrenkonzept (EZK 2007) ergibt sich, dass sich Einzelhandel grundsätzlich nur in den im EZK ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zukünftig ansiedeln und entwickeln soll. Vor dem Hintergrund, dass sich in dem Gebiet eine Großbäckerei befindet, wird jedoch der Werksverkauf im Umfang von maximal 60 m² Verkaufsfläche für die im Gebiet selbst hergestellten Waren ausnahmsweise zugelassen.

4.4.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

GRZ 0,8

BMZ 10,0

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO.

In der Nutzungsschablone werden die von § 17 BauNVO 1990 empfohlenen Höchstwerte übernommen.

2.1 Höhenfestsetzung

Die Höhe baulicher Anlagen darf 80,0 m ü. DHHN 92 nicht überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten Höhe sind zulässig, sofern die zuständige Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung erteilt hat. Satz 1 gilt auch für technische Aufbauten von Gebäuden (Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen).

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Diese Festsetzung trägt einem Schutzbereich um den Flughafen Finow Rechnung. Der durch die „Anordnung über Baubeschränkungsgebiete (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen“ vom 30.04.1971 (Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck Nr. 699, Anlage 1) festgesetzte Baubeschränkungsgebiet der Klasse A wurde in das Recht der Bundesrepublik Deutschland übergeleitet. Der Schutzbereich sieht als Höhenbeschränkung 30 m über dem Flugplatzbezugspunkt (Oberkante Start- und Landebahn) vor. Der Bezugspunkt liegt 37 m über NN.

Über die Festsetzung Nr. 2.1 werden in Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde die Belange der Luftfahrt gewahrt. Ob die Höhenbegrenzung im Einzelfall erforderlich ist, wird von der Luftfahrtbehörde entschieden. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Kräne und andere zeitweilige Vorkehrungen.

4.4.3 Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Die Baugrundstücke dürfen unter Wahrung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und der Abstandsflächen nach der Bbg Bauordnung vollständig überbaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Interesse einer zweckmäßigen Ausnutzung der Baugrundstücke nimmt der Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen keine zeichnerischen Einschränkungen vor.

gen durch Baugrenzen oder Baulinien vor. Was innerhalb der festgesetzten GRZ von 0,8 und unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zulässig ist, soll auch gebaut werden dürfen. Durch die ausdrückliche textliche Festsetzung ist gewährleistet, daß es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB handelt.

4.4.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorschriften und Bindungen für Bepflanzungen

4.1 Bepflanzung der Stellplätze für PKW

Je fünf Stellplätze für PKW auf einem Baugrundstück ist ein heimischer Großbaum auf einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Begrünung der nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke ist in § 7 Abs. 1 Satz 2 der brandenburgischen Bauordnung vorgeschrieben. Insoweit bedarf es keiner Festsetzung. Stellplätze stellen jedoch baurechtlich eine Überbauung dar, so dass hier keine bauordnungsrechtliche Begrünungspflicht gilt. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind für die Baugrundstücke sowohl optisch als auch ökologisch vorteilhaft.

4.4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Sämtliche Flächen im Industriegebiet, auf denen mit Kraftfahrzeugen befahrbare Straßen und Wege einschließlich der Zufahrten zu den Baugrundstücken vorhanden sind oder hergestellt werden, sind mit Leitungsrechten zugunsten der Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation und Abfall sowie mit Geh- und Fahrrechten zwecks Herstellung, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten an den Leitungen zugunsten dieser Unternehmensträger zu belasten. Diese Verpflichtung entfällt auf Flächen, auf denen eine vorhandene mit Kraftfahrzeugen befahrbare Straße oder ein solcher Weg beseitigt wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der Bebauungsplan überlässt die innere Erschließung des Baugebiets den Vorhabenträgern und Grundstückseigentümern. Sämtlich vorhandene und künftige Straßen und Wege im Gebiet (mit Ausnahme der vorhandenen Angermünder Straße und der neu hinzukommenden Bundesstraße B 167 neu) sind also Privatstraßen bzw. -wege. Um die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten, müssen den Unternehmensträgern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für ihre Zwecke gewährt werden. Die Festsetzung sorgt dafür, dass diese Rechte auch im Streitfall durchgesetzt werden können. Soweit eine Straßen- oder Wegeführung aufgegeben wird, weil die Straße bzw. der Weg nicht mehr benötigt oder verlegt wird, entfällt diese Verpflichtung.

4.4.6 Sonstige Festsetzungen

6.1 Flächen im Bereich der 110-kV-Freileitung

Eine bauliche Nutzung der im Bereich der 110-kV-Freileitung in der Planzeichnung festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist ausnahmsweise zulässig, sofern dies gesondert beim zuständigen Leitungsbetreiber beantragt worden ist und dieser sein Einverständnis erteilt hat.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Nach den einschlägigen technischen Normen müssen Flächen unterhalb von Starkstrom-Freileitungen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Leitungsträger zugestimmt und dadurch die Unschädlichkeit der beantragten Maßnahmen im Hinblick auf die Freileitung bestätigt hat.

6.2 Flächen am Oder-Havel-Kanal

Entlang des Ufers des Oder-Havel-Kanals ist zum Zwecke der Befahrbarkeit mit Landfahrzeugen ein 8,0 m breiter Streifen, gemessen ab Oberkante der Böschung oder der Uferbefestigung des Kanalufers, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Der Oder-Havel-Kanal gehört zu den Wasserstraßen 1. Ordnung, die sich im Eigentum des Bundes befinden und dementsprechend von der Bundeswasserstraßenverwaltung (WSV) verwaltet werden. Zu den – im Einzelfall durch Planfeststellung abzusichernden – Rechten des Bundes gehört der Anspruch auf Freihaltung eines 8 m breiten Uferstreifens zum Zwecke der Befahrung mit Landfahrzeugen. Dieser Anspruch des Bundes wird hier vorsorglich mittels Festsetzung im B-Plan eingelöst.

6.3 Solange und sofern die in der Planzeichnung als nachrichtlicher Hinweis übernommene, beabsichtigte Verlegung eines Eisenbahngleises innerhalb des Industriegebiets nicht erfolgt, ist die Nutzung der gekennzeichneten Fläche als Industriegebiet zulässig. Es gelten insoweit sämtliche diesbezüglichen Festsetzungen. Nach der Verlegung ist dementsprechend die Nutzung der frei gewordenen Fläche als GI zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB (Bedingte und befristete Festsetzung)

Mit dieser Festsetzung soll vorsorglich abgesichert werden, dass die jeweils nicht für das Eisenbahngleis im Industriegebiet benötigten Flächen als Bestandteil der Industriefläche genutzt werden können.

4.4.7 Hinweise ohne Normcharakter

7.1 Bodenschutz

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ausdruck.

7.2 Kampfmittelbelastung

In Teilen des Plangebietes besteht der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Vorhaben-träger oder Bauausführenden haben dazu Anträge auf Überprüfung von Flächen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst – Zentraldienst der Polizei - in Zossen, OT Wünsdorf, zu stellen. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Der Hinweis entspricht einer ersten Bewertung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg.

7.3 Flächen und Anlagen, die der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes unterliegen

Die Flurstücke 15/2; 16/1; 106 im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und unterliegen der Verwaltung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Die WSV ist bei der Durchführung ihrer hoheitlichen Aufgaben gemäß § 38 BauGB i.V.m. den Vorschriften des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) nicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden. Soweit sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flächen im Eigentum des Bundes erstreckt, die von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verwaltet werden, gehen die Bestimmungen des Wasserstraßenge-

setzes den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Bauliche Anlagen sind insoweit nur nach einer ggf. erforderlichen strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) zulässig.

Der Hinweis stellt die Rechtslage hinsichtlich der zur Bundeswasserstraße gehörenden Grundstücke klar.

7.4 Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 42 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. 03. 2002 (GVBl. I S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 896) wird hingewiesen. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten von Fledermäusen als streng geschützten Arten zu achten. Das Vorkommen dieser Arten im Plangebiet wurde im Jahr 2008 im „Faunistischen Fachbeitrag Fledermäuse“, erarbeitet vom Büro für ökologische faunistische Freilanduntersuchungen, dokumentiert. Die Inhalte des Gutachtens sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der naturschutzrechtliche Arten- und Biotopschutz bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Er gilt unmittelbar Kraft Gesetzes. Beeinträchtigende Eingriffe in die geschützte Arten oder in als solche geschützte Biotope sind nur nach vorheriger Gewährung von Ausnahmen oder Befreiungen zulässig. Darin kann die Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen ausgesprochen werden.

Die Artenschutzvorschriften sind im Plangebiet insbesondere für den Schutz von Fledermäusen anzuwenden. Fledermaus-Vorkommen wurde im Plangebiet (insbesondere innerhalb der westlichen, derzeit als Wald einzustufenden Fläche) im Jahre 2008 nachgewiesen. Im Ergebnisbericht des **Faunistischen Fachbeitrags „Fledermäuse“** zum Bebauungsplan vom August 2008 wurden hierzu einschlägige Aussagen getroffen und Maßnahmen aufgezeigt, die geeignet sind, die Beeinträchtigungen und Eingriffe zu minimieren und zu kompensieren (siehe dazu im Einzelnen Kapitel 5.1).

7.5 Biotopschutz nach Landesrecht

Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Auch die landesrechtlichen Schutzvorschriften sind zu beachten. Im Plangebiet befinden sich ehemals militärisch genutzte, derzeit ungenutzte unterirdische und halbunterirdische bunkerähnliche Strukturen. Diese sind als Fledermausquartier geeignet. Das Vorkommen von Fledermäusen in diesen unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen ist hochwahrscheinlich. Bei einer Wiederaufnahme der Nutzung oder Abriss ist also Ersatzlebensraum zu schaffen.

7.6 Schutz des Waldes

Sofern und soweit dieser Bebauungsplan für vorhandenen Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 106) in der jeweils geltenden Fassung eine andere Nutzungsart zulässt, ist die forstrechtlich erforderliche Kompensation der Waldumwandlung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dieser Bau-

ungsplan setzt die nach dem LWaldG erforderliche Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung nicht fest (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG).

Die der Begründung zum Bauungsplan beigefügte Biotoptypenkarte lässt nachrichtlich erkennen, dass der westliche Teilbereich des festgesetzten Industriegebiets derzeit mit Wald bestockt ist. Über die endgültige Einordnung von Flächen im Geltungsbereich des B-Plans als Wald i.S. des LWaldG entscheidet die zuständige Forstbehörde. Der Bauungsplan verfügt nicht über Flächen, auf denen der Waldverlust kompensiert werden könnte, der mit einer baulichen Nutzung dieser Flächen eintreten wird. Daher kann die forstrechtlich erforderliche Kompensation in diesem Bauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Regel des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG, wonach eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist, wenn der erforderliche forstrechtliche Ausgleich im B-Plan festgesetzt ist, kann daher für diesen Bauungsplan keine Anwendung finden. Vielmehr ist der Waldausgleich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich zu regeln. Die Baugenehmigung enthält sodann im Verbund mit entsprechenden Auflagen oder Bedingungen auch die Waldumwandlungsgenehmigung (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 LWaldG).

7.7 Baumschutz

Im Plangebiet ist außerhalb von Wald die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Das LWaldG schützt nur Wald, aber nicht einzeln stehende Bäume. Deren Schutz wird durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 gewährleistet.

7.8 Versickerung

Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

Die Versickerung von Regenwasser ist – soweit möglich und unbedenklich – bereits durch das Landeswassergesetz vorgeschrieben. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

7.9 Bodendenkmale

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen im Bereich des im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Bodendenkmals ist erst nach Abschluss archäologischer Untersuchungen auf Veranlassung und in finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 3 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalfachbehörde ist einzuholen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im südwestlichen Geltungsbereich des Plans befinden sich die Reste von Fundamenten eines Außenlagers für Zwangsarbeiter, die während des Zweiten Weltkriegs für Rüstungsarbeiten herangezogen wurden. Diese Fundamente stehen als Bodendenkmal unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes. Der Hinweis stellt die Rechtslage klar.

5. Auswirkungen

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft einschließlich Waldausgleich

Natur und Landschaft, Waldumwandlung

Das Plangebiet weist im Hinblick auf Natur und Landschaft keine besonders wertvollen Bestandteile auf. Seine Nutzung als Industriegebiet war jedenfalls in den Teilen, die nicht mit Wald bestockt sind, bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB als faktisches Industriegebiet zulässig. Maßnahmen zum Ausgleich sind insoweit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Für die derzeit nach § 35 BauGB einzustufenden Flächen, die hier zugleich Waldqualität besitzen, gilt Folgendes:

Die der Begründung zum Bebauungsplan beigefügte Biotoptypenkarte lässt erkennen, dass der westliche Teilbereich des festgesetzten Industriegebiets derzeit mit Wald bestockt ist. Die Waldfläche von insgesamt 46.832 m² unterliegt den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes Brandenburg vom 20. April 2004 – Bbg LWaldG – (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl. I S. 106, 108). § 8 LWaldG lautet insoweit:

(1) Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Andere landesgesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt. Der Genehmigung nach Satz 1 bedarf es nicht, wenn für die Waldfläche in einem Planfeststellungsbeschluss oder in einer Baugenehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird. Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bedarf keiner Genehmigung im Sinne des Satzes 1, sofern das Vorhaben keiner baurechtlichen Genehmigung bedarf. ...

(2) Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist; die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Im westlichen Bereich des Industriegebiets wird der Vorhaltung einer Industriefläche für ansiedlungswillige Unternehmen der Vorrang vor der Erhaltung des Waldes in diesem Streifen gegeben. Der Bebauungsplan verfügt nicht über Flächen, auf denen der Waldverlust kompensiert werden könnte, der mit einer baulichen Nutzung dieser Flächen eintreten wird. Daher kann die forstrechtlich erforderliche Kompensation in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Regel des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG, wonach eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist, wenn der erforderliche forstrechtliche Ausgleich im B-Plan festgesetzt ist, kann daher für diesen Bebauungsplan keine Anwendung finden. Vielmehr ist der Waldausgleich im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren verbindlich zu regeln. Die jeweilige Baugenehmigung enthält sodann im Verbund mit entsprechenden Auflagen oder Bedingungen auch die Waldumwandlungsgenehmigung (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 LWaldG).

Zur Bemessung des Waldausgleichs bestimmt § 8 Abs. 3 LWaldG folgendes:

*Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. **Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.***

Jeder Waldausgleich enthält somit auch einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Wenn die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ganz überwiegend aus der Beseitigung von Wald besteht und keine wesentlichen anderen Beeinträchtigungen hinzukommen, kann es abwägungsgerecht sein, über den Waldausgleich hinaus keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. So ist es hier: Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um ehemaliges Militärgelände mit eingestreuten militärischen Anlagen (Bunkern). Das Gelände ist z.T. mit Altlasten behaftet; in Teilen ist es erst durch Ruderalvegetation nach Aufgabe der militärischen Nutzung nach 1990 wieder zu Wald geworden. Die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung wird – über die Waldrodung hinaus – keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes herbeiführen. Das Grundwasser wird nicht gefährdet, auch kleinklimatische Nachteile durch Bebauung sind nicht zu befürchten. Der walddrechtliche Ausgleich ist daher insgesamt als Kompensationsmaßnahme auch für weitere Eingriffe (Bodenversiegelung, Hochbauten) ausreichend. Eine Versiegelung und Nachnutzung der altlastenbehafteten Flächen der Militärbranche ist auch naturschutzfachlich insgesamt positiv zu bewerten.

Artenschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für i.S.d. § 10 Abs. 2 Nr. 10 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Dazu gehören u.a. alle europäischen Vogelarten und Fledermäuse.

Durch Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen u.ä. können die Lebensstätten der geschützten Arten beseitigt oder die Tiere direkt vernichtet werden. Am 18.12. 2007 sind Änderungen des BNatSchG zu den Vorschriften des besonderen Artenschutzes in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 63 vom 17.12.2007), hier insbesondere § 42 Abs. 1 i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG. Die novellierten Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Im vorliegenden Fall könnten die zur Waldumwandlung vorgesehenen Gehölze Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten (z. B. Schwarzspecht) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Gehölze bewohnende Insekten) sein.

Die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollten die auf dem Bebauungsplan basierenden Vorhaben wegen der Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 42 Abs. 5 jedoch nicht genehmigungsfähig sein, stellt sich der Bebauungsplan in einem solchen Fall als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar. Die Stadt muss daher bereits auf der Planungsebene die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG behandeln und die Möglichkeit der Lösung von Konflikten aufzeigen.

Im vorliegenden Fall wird die Konfliktlösung wie folgt herbeigeführt: Die artenschutzrechtlichen Vorschriften werden im vorliegenden Fall erst im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung mit Waldumwandlungsgenehmigung abzuarbeiten sein. Eine aktuelle Bestands-

erfassung (Daten ≤ 3 Jahre alt) und Konfliktbewertung der europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den zur Überbauung geplanten Bereichen ist erst sinnvoll, wenn die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in den Baumbestand aktuell bevorstehen. Gemäß § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt – bei Vorhandensein geschützter Arten im Gebiet – ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist im vorliegenden Fall sehr wahrscheinlich gegeben, da die Eingriffsflächen relativ klein und die verbleibenden umgebenden Waldgebiete groß sind. All dies muß im Baugenehmigungsverfahren in Verbindung mit der Genehmigung der Waldumwandlung geklärt werden.

Zwecks Vervollständigung des Abwägungsmaterials hat die Stadt Eberswalde im Hinblick auf die Tatsache, dass im Plangebiet Fledermausvorkommen in früheren Jahren bereits nachgewiesen wurden, einen faunistischen Fachbeitrag Fledermäuse zur Erfassung und Bewertung des Vorkommens dieser Tierartengruppe in Auftrag gegeben. Das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet wurde erneut bestätigt. Insgesamt kam das Gutachten zu folgenden Aussagen (die Fundstellen sind in Klammern angegeben):

- Das betrachtete Gebiet dient mindestens sieben Fledermausarten als Jagdhabitat (S. 22). Die Schwerpunkte der Gebietsnutzung als Jagdhabitat liegen insbesondere am Oder-Havel-Kanal und dessen Uferzone. Zu den regelmäßig aufgesuchten Jagdhabitaten zählen zudem auch die Saumbereiche von vorhandenen Gehölzbeständen.
- Eine bedeutende Flugstraße von mindestens 4 Fledermausarten befindet sich unmittelbar entlang des Zaunes an der Westgrenze der zurzeit genutzten Industriefläche. Dieser Bereich dient für 2 Arten auch als Jagdhabitat (S. 23).
- Die Erfassung von Baumhöhlen ergab, dass im B-Plangebiet drei als Quartier für Fledermäuse geeignete Bäume vorhanden sind. Für keines dieser Quartierangebote konnte jedoch eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden (S. 23).
- Eine gezielte Kontrolle des Gebäudebestands im B-Plangebiet ergab, dass nur ein Gebäude – die sog. „Werkstatt“ (siehe dazu die Abbildung 1 im Anhang zum Fachbeitrag) - aktuell durch Fledermäuse als Sommerquartier genutzt wird. Für alle anderen Gebäude im B-Plangebiet konnte kein Fledermausbesatz festgestellt werden (S. 23).
- Als potentielle Winterquartiere sind innerhalb des Plangebietes zwei vorhandene Bunkeranlagen vorhanden. Kenntnisse zur aktuellen Nutzungsintensität dieser Objekte liegen nicht vor, lediglich ein Nachweis aus dem Jahr 1998 ist verbirgt. (S. 22.)

Innerhalb der Industriefläche Theo Steil wird nur der Bereich als Jagdgebiet genutzt, der durch Lampen hell ausgeleuchtet ist und daher Insekten anzieht. Dort jagen jedoch nur ungefährdete Fledermausarten. Der Wert dieses Lebensraumausschnitts für Fledermäuse ist gering (S. 30).

Im Ergebnis stellt der Bericht fest:

Durch die Planinhalte des B-Plans 623, die die Entwicklung eines Industriegebiets vorsehen, kommt es absehbar im Plangebiet zu keinem nennenswerten nächtlichen und zugleich schnellen Fahrzeugverkehr (>60 km/h), so dass ein erhöhtes Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen nicht besteht (S. 18/19)..

Die Verwirklichung des B-Plans Nr. 623 kann durch eine zukünftige industrielle Erschließung und mögliche Flächeninanspruchnahme sowie eine damit verbundene zunehmende Beleuchtung potenziell zum Verlust von mittel- bis hochwertigen Fledermausjagdhabitaten und einer bedeutenden Flugstraße im bislang unerschlossenen Teilbereich der ehem. Munitionsfabrik Hirsch führen. Dies gilt insbesondere, wenn Uferbereiche und südlich angrenzende Kiefernwaldflächen sowie die vorhandene Fledermaus-Flugtrasse an der Westgrenze der zurzeit genutzten Industriefläche mit beansprucht werden würden. Ein Abriß des Gebäudes „Werkstatt“ sowie der zwei vorhandenen Bunkeranlagen würde zu einem vollständigen, dauerhaften und naturschutzrechtlich erheblichen Verlust von Fledermauslebensräumen von hoher Bedeutung führen (S. 34).

Bereits industriell genutzte Bereiche wie das Areal der Firma „Theo Steil“ und „Märkisch Edel“ sind auf Grund ihrer Vorbelastungen und die vorhandenen Flugtrasse durch Flächenversiegelung und intensiver nächtlicher Beleuchtung von lediglich geringem Wert für – nicht lichtempfindliche, ungefährdete – Fledermausarten, die an den Beleuchtungskörpern ange-lockte Insektenansammlungen bejagen. Bei Veränderungen innerhalb dieser Grundstücksgrenzen, die nicht zu einer stärkeren Beleuchtung der angrenzenden Fledermauslebensräume führen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu prognostizieren (S. 32).

In Teillebensräumen im Bereich der ehemaligen Militärfläche „Munitionsfabrik Hirsch“ ist das Konfliktpotenzial zwischen Fledermausschutz und industrieller Erschließung als hoch zu bewerten, da geschützte Sommer-/Zwischenquartiere der Zwergfledermaus und des Braunen Langohrs vom Abriß des nicht erhaltungswürdigen Gebäudes „Werkstatt“ betroffen wären, eine funktionale Isolierung der Überwinterungsquartiere in den zwei Bunkeranlagen zu erwarten ist und voraussichtlich bedeutende Jagdhabitats (u.a. der Mopsfledermaus) und eine Fledermaus-Flugtrasse überplant werden bzw. durch Lichtkegeleinwirkungen entwertet würden.

Eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der voraussichtlich von der Ausweisung des Industriegebiets betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird vom Gutachter nur als gegeben angesehen, soweit diese funktionsfähig erhalten bleiben oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt werden. Zudem müsse von allen invasiven Arbeiten (insbes. Abrißarbeiten) an potenziellen bzw. bestehenden Winterquartieren im Winterschlafzeitraum von Mitte September bis Mitte April und an Sommer-/Zwischenquartieren im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober abgesehen werden.

Für den Bebauungsplan sind daraus folgende Schlußfolgerungen zu ziehen:

1. Die Überplanung der bereits industriell genutzten Flächen (östlicher Teil des Plangebiets) ist hinsichtlich des Fledermausschutzes unproblematisch.
2. Die Überplanung der ehemaligen Militärfläche (westlicher Teil des Plangebiets, derzeit überwiegend von Wald bestanden) ist grundsätzlich möglich, da die auftretenden Konflikte zwischen Fledermausschutz und industrieller Erschließung auf der Ebene der Durchführung des Bebauungsplans mittels Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können. Dabei ist von entscheidender Bedeutung, dass
 - Eingriffe schon bei der Planung der Einzelbaumaßnahmen soweit wie möglich vermieden werden,
 - bei unvermeidlichen Eingriffen in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die jahreszeitlichen Beschränkungen eingehalten werden und
 - bei einer etwa notwendigen Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie bei Eingriffen in Jagdhabitats und Flugtrassen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 42 Abs. 5 BNatSchG angeordnet werden, die durch einen beauftragten Fledermausexperten fachlich zu begleiten sind, um den Erfolg der Maßnahmen sicherzustellen. .
3. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind vorsorgliche Festsetzungen weder möglich noch erforderlich. Sie sind nicht möglich, weil gegenwärtig nicht beurteilt werden kann, ob und ggf. wann in welche Fledermaushabitats eingegriffen werden muß. Sie sind nicht erforderlich, weil eine Problembewältigung zuverlässig auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen kann.

Das faunistische Fachgutachten stimmt mit dieser Beurteilung überein. Denn auf Seite 37 des Gutachtens heißt es abschließend:

Der B-Plan Nr. 623 wird aus gutachterlicher Sicht – vor dem Hintergrund der vermutlich eintretenden Verbote gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 sowie der möglichen Ausnahmetatbe-

stände davon nach § 42 Abs. 5 BNatSchG – hinsichtlich der Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten („Lebensstätten“) von gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten und der anzunehmenden Beseitigung bzw. Entwertung von bedeutenden Jagdhabitaten bei Schaffung von funktionstauglichen Ersatzlebensräumen im erreichbaren Umfeld des Eingriffsorts **für möglich erachtet**.

Sollte eine Beseitigung geschützter Lebensstätten zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese zu erfassen und dem LUA Referat RO 7 sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben, da sich daraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 i.V.m. § 42 BNatSchG) erforderlich werden. Dies gilt auch, falls es während der Umsetzung der Planung zu einer Störung streng geschützter Tiere oder europäischer Vogelarten kommt. Bauvorhaben, deren Realisierung mit den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG kollidieren, bedürfen der Entscheidung über eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG.

Die Zuständigkeit richtet sich nach der Artenschutzzuständigkeitsverordnung (ArtSchZV) vom 14.05.2007 (GVBl. II, vom 14.06.2007, S. 130). Hiernach ist die untere Naturschutzbehörde für die Beurteilung der in der ArtSchZV genannten Tierarten zuständig.

5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Straßenbau

Der Plan setzt nur die vorhandene Angermünder Straße fest. Weitere Auswirkungen bestehen nicht.

Oder-Havel-Wasserstraße

Das geplante Vorhaben tangiert das südliche Ufer der Havel-Oder-Wasserstraße (HOW) von km ca. 64,400 bis ca. 65,500. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) hat dem Planentwurf unter der Voraussetzung zugestimmt, daß die Unterhaltungsarbeiten sowie die landseitige Befahrbarkeit / Erreichbarkeit und die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die WSV stimmt dem Planentwurf zu,

- wenn der Bau und die Unterhaltung von Deckwerken/ Uferbefestigungen ohne Beeinträchtigung der Bauweise und Bauart weiterhin durchgeführt werden können,
- wenn bei Erfordernis die uneingeschränkte Befahrung der ufernahen Wasserstraßenbereiche mit allen Dienstfahrzeugen der WSV gewährleistet bleibt,
- wenn die Lagerung von diversen Wasserbaumaterialien in ufernahen Bereichen möglich bleibt.
- wenn die Aufstellung und Unterhaltung von festen und schwimmenden land- und wasserseitigen Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigt wird,
- wenn die Durchführung von Peil- und Vermessungsarbeiten sowie die Unterhaltung von Lage- und Höhenpunkten weiterhin möglich bleibt.
- wenn die Durchführung von Baggerarbeiten zur Beseitigung von Untiefen (z. B. Sandbänke, Kolke), die Durchführung von erforderlichen Holzungs- und Rodungsarbeiten sowie die notwendigen Eisaufbrucharbeiten (Beitrag zum HW-Schutz) weiterhin ungehindert durchgeführt werden können.
- wenn die HOW, die im Eigentum des Bundes steht, im betreffenden Betrachtungsraum mit den in der BinSchStrO maximal zugelassenen Fahrzeuggrößen uneingeschränkt befahren werden kann,
- wenn durch das Plan-Vorhaben keine Wasserspiegelabsenkungen bzw. Tauchtiefenherabsetzungen eintreten können,

- wenn Anpflanzungen nur dort getätigt werden, wo sie nicht zu Abflusshindernissen und Eisstauen führen können sowie die ungehinderte landseitige Befahrung nicht behindert wird,
- wenn die von der WSV bereits privat-rechtlich sowie öffentlich-rechtlich genehmigten Anlagen „Dritter“ im betreffenden Bereich (z. B. Steganlagen, Düker) uneingeschränkt erhalten bleiben und in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Das vom Bebauungsplan erfasste Flurstück 106 (Gemarkung Finow, Flur 13) steht im Eigentum der WSV bzw. des WSA Eberswalde.

Auf dieser Fläche wird die Lagerung der Stahlbauteile der zwei Revisionsverschlüsse der neuen Bahnunterführungsanlage (Querung HOW mit Bahnstrecke Berlin-Stralsund) erfolgen. Dazu plant das WSA den Neubau einer Lagerhalle. Die Halle soll ab Standardtypenhalle (Stahlbauweise) mit einer Grundfläche von 25 x 17 m und einer Traufhöhe von 6,30 m (lichte Höhe = 5,50 m) errichtet werden.

Die Bauausführung ist bis spätestens Frühjahr 2009 geplant.

Nach Vorlage der Planung erfolgt die Einreichung bei der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes Brandenburg (Zustimmungsverfahren nach § 72 BbgB0).

Diese Verfahrensweise wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 07.07.08 bestätigt. Planungsrechtliche Bedenken bestehen insoweit nicht.

Löschwasser

Durch die Vorhabenträger ist für ihre Grundstücke eine ausreichende Löschwassermenge sicherzustellen.

5.3 Auswirkungen auf das örtliche Gewerbe und die örtliche Industrie

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zeitgleich mit der Erarbeitung eines Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts für die Stadt Eberswalde insgesamt. Der B-Plan bildet einen von mehreren Schritten zur Umsetzung dieses nunmehr vom Stadtrat am 29.5.2008 beschlossenen Konzepts. Mit Hilfe dieses Konzepts und einer entsprechenden Bauleitplanung soll den Vorhabenträgern von Gewerbe- und Industriebetrieben Planungssicherheit bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben in Eberswalde geboten werden. Die Vorhabenträger sollen jenseits von Einzelfallentscheidungen nach § 34 BauGB sicher beurteilen können, was an welchem Standort aus städtebaulichen Gründen zulässig und erwünscht ist und was nicht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 623 kann aus dessen Festsetzungen klar abgelesen werden, welche Vorhaben – ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit vorausgesetzt – hier zulässig oder unzulässig sind. Damit werden Investitionen erleichtert und Fehlentscheidungen vermieden.

Das kommunalpolitisch höchst umstrittene Vorhaben der Fa. Steil GmbH zur Errichtung einer thermischen Abfallverwertungsanlage auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück zur Verwertung von Altkraftfahrzeugen gab nur den letzten Anstoß zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“. Das Vorhaben zeigte, daß die Einordnung kritischer und umstrittener Vorhaben allein auf der Grundlage des § 34 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzrecht an diesem Standort nicht ausreicht. Nach § 34 BauGB kann nur der Maßstab der näheren Umgebung auf die Zulassungsentscheidung angewendet werden. Eine so flächengroße und traditionell auch für industrielle Großvorhaben offene Stadt wie Eberswalde muß jedoch die Standorte für Industrieanlagen in das Gesamtgefüge der Stadt (und nicht nur in die Eigenart der näheren Umgebung) einordnen. Nicht jedes Vorhaben paßt in jedes Industriegebiet; die interne und externe Nachbarschaft sowie die Einordnung in das Flächengefüge der Stadt insgesamt entscheiden über die Eignung von Standorten für Vorhaben mit besonderen Eigenschaften und Anforderungen.

Die Fa. Steil GmbH hat im Aufstellungsverfahren gegenüber der Stadt den Vorwurf erhoben, der B-Plan stelle eine reine Verhinderungsplanung dar, der ausschließlich auf die Blockade der beantragten thermischen Abfallverwertungsanlage abziele. Dieser Vorwurf ist unzutreffend. Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Einschränkungen für die Neuansiedlung von industriellen Vorhaben sind angesichts der Umgebung und angesichts der Einordnung der Fläche in das übergreifende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept objektiv gerechtfertigt; das Vorhaben der Fa. Steil GmbH wird auch keineswegs kategorisch verhindert, sondern nur bestimmten Bedingungen unterworfen. Diese lauten: Ausreichender Abstand gegenüber Gebieten, die dem Wohnen dienen; keine Verbrennung von gefährlichen Stoffen im Sinne des Abfallrechts; keine Lagerung von Stoffen, die zu gefährlichen Unfällen i.S. der Seveso-Richtlinie führen können.

5.4 Soziale Belange und Maßnahmen

Der Bebauungsplan betrifft nur weitläufig einige Kleingartenanlagen des Bezirksverbandes der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. In unmittelbarer bzw. mittelbarer Nähe befinden sich die Kleingärtnervereine „Am Walzwerk“ e.V., „Am Wasserturm“ e.V., „Am Fließ“ e.V., „Märkische Scholle“ e.V., „Eisenspaltrei“ e.V.

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu der im Geltungsbereich des Plans geplanten thermischen Abfallverwertungsanlage wurden von den Kleingärtnervereinen bzw. direkt von Kleingärtnern Einwendungen eingereicht, die u.a. auf Lärm- und Luftverschmutzungen eingehen.

Soziale Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

5.6 Grunderwerb

Ein Grunderwerb seitens der Stadt Eberswalde ist nicht vorgesehen.

5.7 Kosten

Der Stadt Eberswalde entstehen Kosten durch die Beauftragung eines Planungsbüros mit der Vorlage des Entwurf des Bebauungsplans. Weitere Kosten sind nicht zu erwarten.

6. Verfahren und Abwägung von Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.1.2007 gefasst und am 05.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde eine Veränderungssperre für zwei Jahre beschlossen und durch die Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Es ist rechtlich nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die für die Erteilung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen mit Konzentrationswirkung auch für das bauplanungsrechtliche Zulassungsverfahren zuständige Behörde (das Landesumweltamt) sich für berechtigt hielt, diese Veränderungssperre als nichtig beiseite zuschieben und das von der Fa. Steil GmbH beantragte Vorhaben einer thermischen Abfallverwertungsanlage im Plangebiet im Dezember 2007 zu genehmigen. Die Genehmigung des Vorhabens erfolgte am 06. Dezember 2007 wenige Tage vor dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde über die Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans. Zuvor war auch das Landesumweltamt als Behörde und Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans mehrfach beteiligt worden. Sachliche Einwendungen gegen den beabsichtigten Inhalt des Bebauungsplans sind nicht erhoben worden. Um so unverständlicher ist diese Genehmigungsentscheidung, die mit der beabsichtigten Planung nicht in Übereinstimmung steht.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 20.06.2007 bis zum 03.08.2007 mit Hilfe eines Informationsblatts statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und dem Bauausschuß in seiner Sitzung am 2. Oktober 2007 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich u.a. folgende Hinweise:

- die Grenzen des vom Plangebiet erfassten Bodendenkmals „neuzeitliches KZ Waldeslust“ wurden geklärt;
- die Linienbestimmung der B 167 neu wurde übermittelt;
- in vorhandenen unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen im Plangebiet könnten sich Fledermäuse angesiedelt haben;
- es wurden Hinweise zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet gegeben.

Die Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Bauausschuß beauftragte die Verwaltung, zur Klärung etwa notwendiger Einschränkungen des zur Festsetzung beabsichtigten Industriegebiets eine Zwischenbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Betriebe im Plangebiet durchzuführen. Dazu sollte vorgelegt werden:

- ein Vorentwurf der Planzeichnung
- der Entwurf des Umweltberichts
- der Text der vorgesehenen textlichen Festsetzungen nebst Entwurf der Begründung.

Die Zwischenbeteiligung fand vom 15.10. bis zum 30.10.2007 statt. Die Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und – zusammen mit dem überarbeiteten Vorentwurf des Plans nebst Begründung dem Bauausschuß zu seiner Sitzung am 20.11.2007 vorgelegt. Auf der Grundlage der Stellungnahme des Ausschusses hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2007 entschieden, dass der Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB übermittelt werden soll.

6.3 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand – in Verbindung mit der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB – in der Zeit vom 15.01.2008 bis zum 15.02.2008 statt, es gingen 18 Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden sowie eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Neben redaktionellen Hinweisen und sachlich unstrittigen Verbesserungsvorschlägen wurden insbesondere folgende abzuwägende Argumente und Gesichtspunkte vorgetragen.

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>Gemeinde Schorfheide: Forderung nach genauerer Untersuchung der Lärm- und Luftbelastungen, die von neuen Vorhaben im Plangebiet ausgehen könnten.</p>	<p>Auf der Ebene des Bebauungsplans sind zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Abwägung keine genaueren Aussagen erforderlich. Der Umweltbericht darf sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das beschränken, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Plans angemessenerweise verlangt werden kann. Diesen Anforderungen wird der Umweltbericht gerecht. Belastungen, die von künftigen Vorhaben ausgehen könnten, müssen im Genehmigungsverfahren für diese Vorhaben geklärt werden. Die von neuen Vorhaben im Plangebiet möglicherweise ausgehenden Schallauswirkungen sind durch die Festsetzung der Abstandsklassen (die sich auch auf Schallemissionen beziehen) hinreichend berücksichtigt. Die zusätzliche Festsetzung von IFSP (Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln) ist daneben nicht erforderlich. Die insoweit bedeutsamste Lärmquelle – nämlich der von der Benutzung der öffentlichen Straßen im Plangebiet ausgehende Verkehrslärm – kann durch die Festsetzung von IFSP ohnehin nicht beeinflusst werden.</p>
<p>Gemeinde Schorfheide: Auf die Neuausweisung des westlichen Industriegebietes sollte in jedem Fall verzichtet werden. Die Weiterentwicklung der Waldfläche in diesem Bereich käme nicht nur den Menschen in der Umgebung, sondern auch der Umwelt in diesem Gebiet in jeder Hinsicht zu Gute.</p>	<p>Die Festsetzung des Industriegebietes an dieser Stelle entspricht in ihrer räumlichen Ausdehnung dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde. Das Abwägungsergebnis wird auch durch das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Eberswalde gestützt, in dem das Plangebiet ebenfalls im geplanten Umfang als Industriefläche vorgesehen ist.</p>
<p>Landkreis Barnim, Untere Naturschutzbehörde: Die pauschalen Aussagen zur Nichtbetroffenheit der FFH-Gebiete sind nach wie vor zumindest anzuzweifeln. Für die FFH-Gebiete gilt generell ein Verschlechterungsverbot. Unter den gegebenen Umständen (fehlende Untersuchungen und Analysen zu tatsächlichen Vorbelastungen, keine sicheren Aussagemöglichkeiten zu neuen und damit zusätzlichen Beeinträchtigungen) ist es schwer vorstellbar, eine Einhaltung des Ver-</p>	<p>Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren „auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann“. Mit den gegenwärtig anerkannten Untersuchungsmethoden sind keine verlässlichen Aussagen darüber möglich, welche kaum meßbaren Einwirkungen von weiteren industriellen Anlagen im Plan-</p>

<p>schlechterungsverbot prognostizieren zu können.</p>	<p>gebiet auf dem Luftweg auf die relativ weit entfernten FFH-Gebiete ausgehen könnten. Die Vermutung des ersten Anscheins spricht dafür, daß es keine Einwirkungen geben wird, die die Grenze der Erheblichkeit überschreiten; dies wird u.a. durch den Ausschluß besonders gefährlicher Anlagen gewährleistet.</p>
<p>Fa. Theo Steil GmbH: Einen B-Plan des Inhalts des vorgestellten Entwurfs werden Theo Steil GmbH & Co. KG und Theo Steil GmbH nicht hinnehmen. Es handelt sich ausschließlich um eine Verhinderungsplanung betreffend die unter dem 6. Dezember 2007 genehmigte Energetische Verwertungsanlage auf dem Grundstück der Theo Steil GmbH & Co. KG. Die wortreichen Ausführungen in der „Begründung“ zum vorgesehenen B-Plan sollen nur den beabsichtigten Kern, nämlich diese Verhinderung des Vorhabens der Errichtung des Betriebs der Energetischen Verwertungsanlage verschleiern, wobei diese Verhinderung allein politisch motiviert ist. Eine bauplanungsrechtlich zulässige Begründung für den B-Plan hat die Stadt Eberswalde nicht vorgetragen und gibt es nicht.</p>	<p>Die beantragte Zulassung der thermischen Abfallverwertungsanlage war Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 623; denn der Antrag zeigte, daß durch emittierende Anlagen an dieser Stelle Konflikte ausgelöst werden, die der Regelung durch Bauleitplanung bedürfen. Der Bebauungsplan hat jedoch keineswegs das Ziel, die Anlage unter allen Umständen zu verhindern. Vielmehr geht es darum, für dieses Gebiet sachlich und rechtlich begründete Schranken für alle ansiedlungswilligen Betriebe zu setzen. Diesen Schranken hat sich dann allerdings auch die Theo Steil GmbH zu unterwerfen.</p>
<p>Fa. Theo Steil GmbH: Im GI sollen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Radien um Wohngebiete und Wohnanlagen nur solche nach § 9 BauNVO regelmäßige zulässige Anlagen errichtet und betrieben werden dürfen, die in den jeweils festgesetzten und den darunter liegenden Abstandsklassen zulässig sind.</p> <p>Vorsorglich spricht sich Theo Steil GmbH & Co. KG als Eigentümerin des von dem B-Plan betroffenen Grundstück Flur-Nr. 81 sowie Theo Steil GmbH als Pächterin dieses Grundstücks auch gegen diese beabsichtigte Festsetzung im B-Plan aus. ... Das Anliegen der Abstandsleitlinie Brandenburg vom 06. Juni 1995, ausreichende Abstände zwischen konfligierenden Nutzungen zu gewährleisten, kann im Einzelgenehmigungsverfahren – auch nach Fachgesetzen wie dem BimSchG – Berücksichtigung finden und bedarf nicht einer generalisierenden Festlegung in einem B-Plan. Die im Einzelfall anzuwendende Abstandsleitlinie 1995 ist ein flexibles Instrumentarium, wohin gegen ein genereller Ausschluß in einem B-Plan keine Flexibilität bei der Situierung von Anlagen zulässt. Auch eine Anlage, die eine Abstandsklasse unterfällt und bei Nichteinhaltung eines Abstandes nach Maßnahme der Abstandsleitlinie 1995 erst einmal unzulässig wäre, kann, ohne das es der weitgehenden Erwägungen und Abwägungen erfordernden Anwendung der Befreiungsregelung des § 31 BauGB bedürfte, im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass die Motive die zur Aufnahme der Anlage in einer Abstandsklasse der Abstandsleitlinie 1995 führten, im konkreten Sachverhalt nicht der Situierung der Anlage trotz</p>	<p>Dem Vorbringen der Fa. Steil GmbH soll auf die folgende Weise Rechnung getragen werden: Die Abstandsleitlinie <i>des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 (ABl. Bbg. S. 590)</i> legt die erforderlichen Abstände zwischen emittierenden Anlagen und benachbarten Gebieten, die (auch) dem Wohnen dienen, in typisierender Weise fest. Nach Sinn und Zweck der Leitlinie soll dadurch der Nachweis, daß eine bestimmte Anlage bei nachgewiesener Unschädlichkeit im Einzelfall auch bei geringerem Abstand als er in der Leitlinie vorgesehen ist, zugelassen werden kann, nicht ausgeschlossen werden. Die Zulassung derartiger Anlagen kann über § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Wege der Befreiung erfolgen, da in solchen Fällen eine von der Festsetzung nicht gewollte, unbeabsichtigte Härte vorliegt.</p> <p>Zur Klarstellung dieser Rechtslage auch und insbesondere gegenüber dem Einwander soll die textliche Festsetzung Nr. 1.1 nunmehr ausdrücklich um die Möglichkeit der ausnahmsweisen Gestattung eines geringeren Abstands, als in der Leitlinie vorgesehen, ergänzt werden. Dadurch wird Antragstellern von Vorhaben, die der Leitlinie unterliegen, ermöglicht, gegenüber der Stadt den Nachweis zu führen, daß ihr Vorhaben auch bei geringerem Abstand, als nach der Leitlinie vorgesehen, gegenüber der durch die Bauleitplanung geschützten städtebaulich relevanten Umgebung des Vorhabens keine erheblichen schädlichen Auswirkungen haben kann.</p> <p>Da es jedenfalls auch um die Einhaltung städtebaulicher Belange (und nicht nur um immissions-</p>

Unterschreitung des für sie grundsätzlich in der Abstandsleitlinie 1995 vorgesehenen Abstands entgegen stehen.	schutzrechtliche Gesichtspunkte) geht, ist der Nachweis der städtebaulichen Unschädlichkeit gegenüber der Stadt Eberswalde zu führen, damit diese beurteilen kann, ob die im Bebauungsplan genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen.
Aus dem von der Stadt aufgestellten Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (GIK) ergibt sich, daß der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Industriegebieten vorgebeugt werden soll.	In die textlichen Festsetzungen soll folgende Vorschrift zusätzlich aufgenommen werden: <i>1.6 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Werksverkauf ist ausnahmsweise zulässig; er wird auf 60 m² Verkaufsfläche pro Betrieb für die in diesem Betrieb vor Ort hergestellten Waren begrenzt. Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 9 BauNVO</i>

6.4 Wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Wegen der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (modifizierte Anwendung der Abstandsleitlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplans) und der Hinzufügung der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 (Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme von Werksverkauf) wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Abgabe von Stellungnahmen konnte auf die geänderten textlichen Festsetzungen und die insgesamt überarbeitete Begründung begrenzt werden. Da die Grundzüge der Planung von der Ergänzung der textlichen Festsetzung nicht berührt sind, konnte die Beteiligung auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt und die Dauer der öffentlichen Auslegung verkürzt werden.

Als betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Das Landesamt für Bauen und Verkehr
- Das Wasser- und Schiffsamt Eberswalde
- Der Landkreis Barnim
- Die Gemeinde Schorfheide
- Das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost
- Die Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg
- Die Handwerkskammer (Kreishandwerkerschaft)
- Die anerkannten Naturschutzverbände.

Alle angeschriebenen Dienststellen gaben eine Stellungnahme ab. Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen von Betrieben ein.

Die Stellungnahmen führten zu folgendem Ergebnis: Der Hinweis Nr. 7.4 auf der Planurkunde wurde ergänzt. Ebenfalls ergänzt wurden einige Passagen in der Begründung. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

7. Flächenbilanz

Fläche	Fläche in ha	Anteil in %
Industriegebiet (GI)	22,92	91,3
Öffentliche Verkehrsflächen	1,27	5,1
Bahnanlagen (nach Abzug der planfestgestellten Flächen)	0,73	2,9
Wasserfläche	0,17	0,7
Gesamt	25,09	100,0

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, BGBl. Teil I Nr. 63, ausgegeben zu Bonn am 17.12.2007.

9. Anlagen

A. Liste der vorhandenen Gutachten über Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet.

Nähere Informationen zu den Gutachten sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Barnim anzufragen.

Fläche	Art der Erfassung	Verantwortlicher	Zeitplan ist	Bemerkungen
02 FRAN 073 A	Erstbewertung / Erfassung ALVF	GFE GmbH	Mrz 93	
	Stellungnahme zur Vorbereitung Ortstermins	Mull & Partner	Nov 93	
	Ergebnisprotokoll zur Ortsbegehung	OPD Cottbus	Jan 94	
	Erkundungsleistungen (Phase II a) / GA	TMS mbH	Okt 94	
	Erkundungskonz. Boden, GW	UVE	Nov 95	(auch 02Fran073 B, 02Fran074)
	Analyse Boden, Bodenluft, GW	UVE	Jan 96	(auch 02Fran073B, 02Fran074)
	Bericht zur Altlastenerkundung	UVE	Sep 96	(auch 02Fran073B)
	Orientierende Gefahrenabschätzung für eine Teilfläche	UWEG mbH	Nov. 93	
	Detailerkundung (Auswertung der Untersuchung der Bausubstanz)	R.U.D.Z. Service GmbH	Jun 00	
	Prüfbericht-Nr. 0208/00	R.U.D.Z. Service GmbH	Jan 01	
	Prüfbericht-Nr. 232/05/01	IfN GmbH	Mai 01	
	Prüfbericht-Nr. 445/08/01	IfN GmbH	Aug 01	
	Dokumentation der Entsorgungsleistungen vom Gelände „Am OderHavelkanal“ Eberswalde	GIR mbH	Dez 01	Zusammenstellung i. O. nach Prüfung UAWB
Begehungsbericht Betriebsgelände Firma WE-HA GmbH (Untersuchung von Kunststoffabfallhaufwerken)	UWEG mbH	Jul 97		
02 FRAN 073B	Altlastenabschätzung Nordostteil Angermünder Straße	UVE GmbH	Jun 93	
	Erstbewertung / Erfassung ALVF	GFE GmbH	Aug 93	
	Protokoll Abschluss Entsorgung	UVE	Mai 95	
	Erkundungskonz. Boden. GW	UVE	Nov 95	(auch 02Fran073A, 02Fran074)
	Analyse Boden. Bodenluft GW	UVE	Jan 96	(auch 02Fran073A, 02Fran074)
Bericht zur Altlastenerkundung	UVE	Sep 96	(auch Fran073A)	
S 14/002	Gesamtgutachten Heizwerk II/III, Finow 2/3, Gefährdungsabschätzung, Entsorgungskonzeption, Maßnahmen zur Datenaktualisierung, Abbruchkonzeption	Thyssen Entsorgungstechnik GmbH	Dez 91	
S 14/102	Orientierende Untersuchung	UWEG	Mai 94	

B. Anlagen zum Umweltbericht

Anlage 1 zum Umweltbericht:

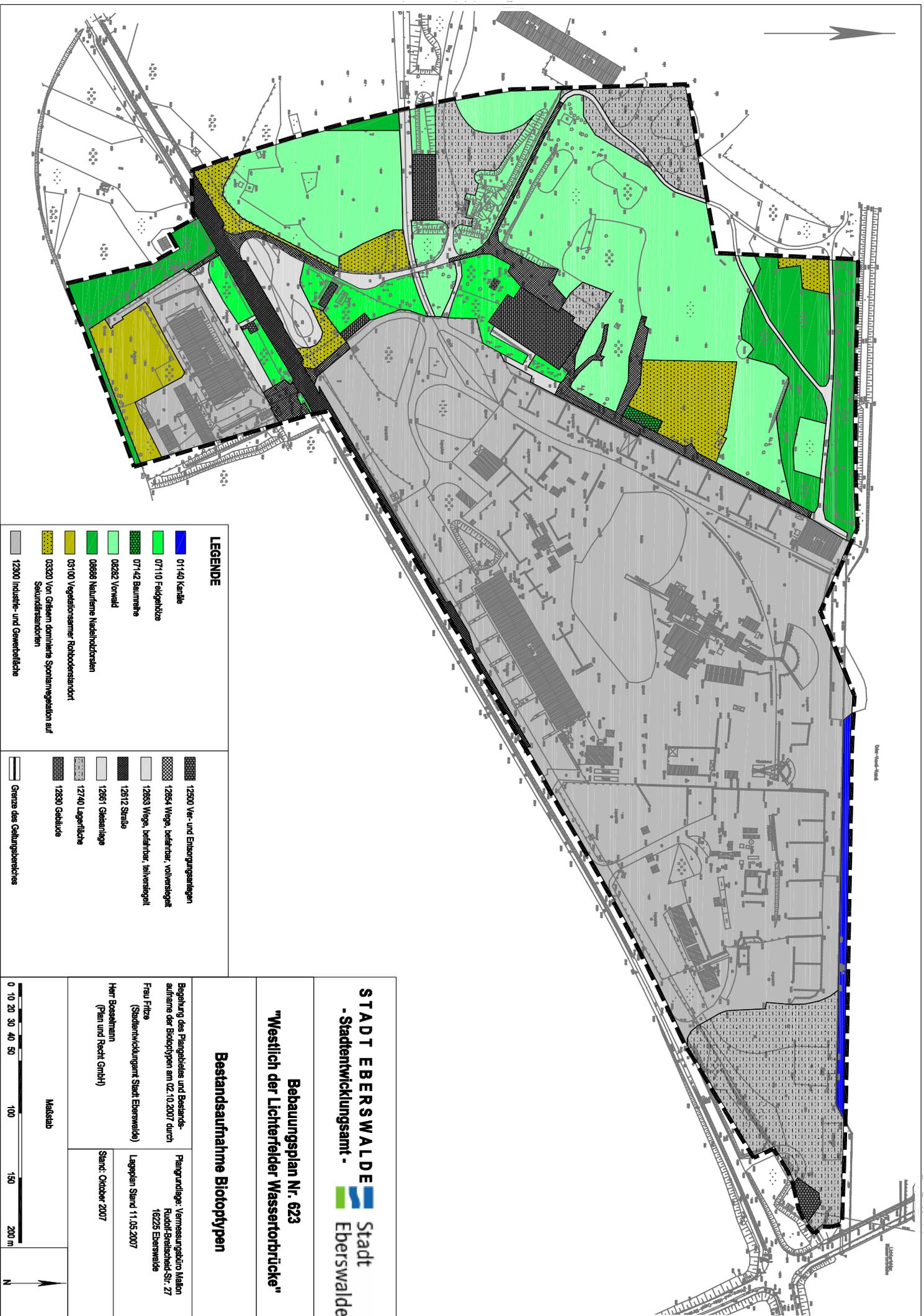
Biotoptypenkartierung,(Stand Oktober 2007)

Anlage 2 zum Umweltbericht:

Übersicht über den gegenwärtigen planungsrechtlichen Status des Plangebiets (Stand: Oktober 2007)

Anlage 3 zum Umweltbericht:

Radien um die in der Nähe des Plangebiets vorhandene Wohn- und Wochenendhausbebauung (Stand: Mai 2008)

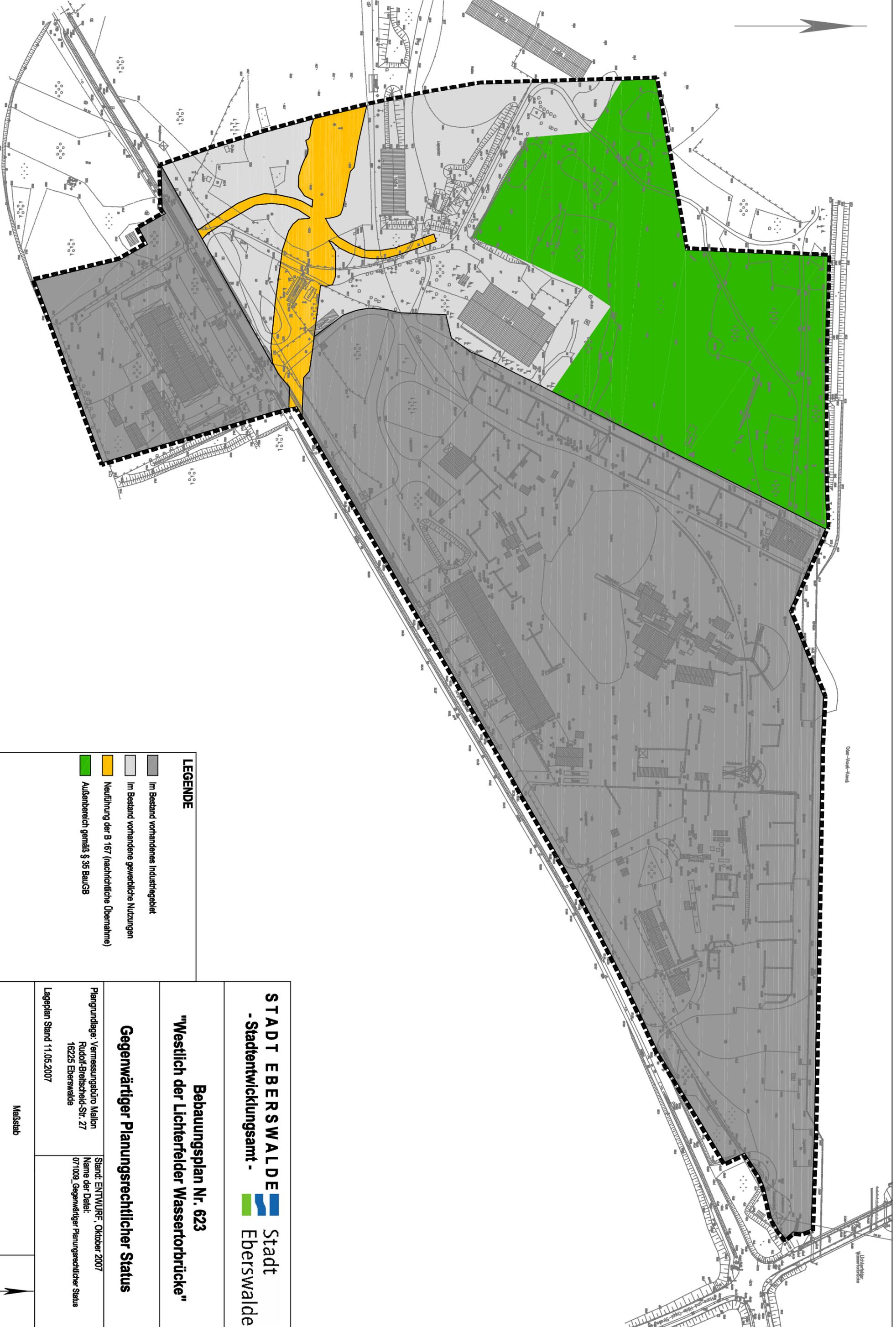


LEGENDE

	01140 Kanäle
	07110 Feldgehölze
	07142 Baumreihe
	08282 Vorweid
	08898 Naturferne Niederholzkorsten
	08100 Vegetationsarmer Rohbodenstandort
	03320 Von Gritsem dominierte Spornvegetation auf Sekundärstandorten
	12300 Industrie- und Gewerbefläche

	12500 Ver- und Entsorgungsanlagen
	12684 Wege, befahrbar, vollversiegelt
	12689 Wege, befahrbar, teilversiegelt
	12812 Straße
	12861 Gleisanlage
	12740 Lagerfläche
	12830 Gebäude
	Grenze des Geltungsbereiches

<p>STADT EBERSWALDE - Stadtentwicklungsamt -</p> <p>Stadt Eberswalde</p>	
<p>Bebauungsplan Nr. 623 "Westlich der Lichterfelder Wasserrohrbrücke"</p>	
<p>Bestandsaufnahme Biotypen</p>	
<p>Begehung des Planungsbereiches und Bestandsaufnahme der Biotypen am 02.10.2007 durch Frau Fitz (Stadtentwicklungsamt Stadt Eberswalde)</p>	<p>Plangrundlage: Vermessungsbl. Malin Rudolf Breitscheid-Str. 27 16225 Eberswalde</p>
<p>Herr Bosselmann (Plan und Recht GmbH)</p>	<p>Lageplan Stand 11.05.2007 Stand: Oktober 2007</p>
<p>Maststab</p> <p>0 10 20 30 40 50 100 150 200 m</p> <p>N</p>	



Ober-Herz-Kanal

Limmergraben

LEGENDE

- Im Bestand vorhandenes Industriegebiet
- Im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzungen
- Neuführung der B 167 (nachrichtliche Übernahme)
- Außenbereich gemäß § 35 BauGB

STADT EBERSWALDE
 - Stadtentwicklungsamt - **Stadt Eberswalde**

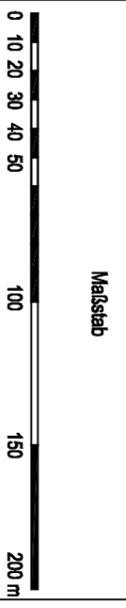
Bebauungsplan Nr. 623
"Westlich der Lichtfelder Wassertorbücke"

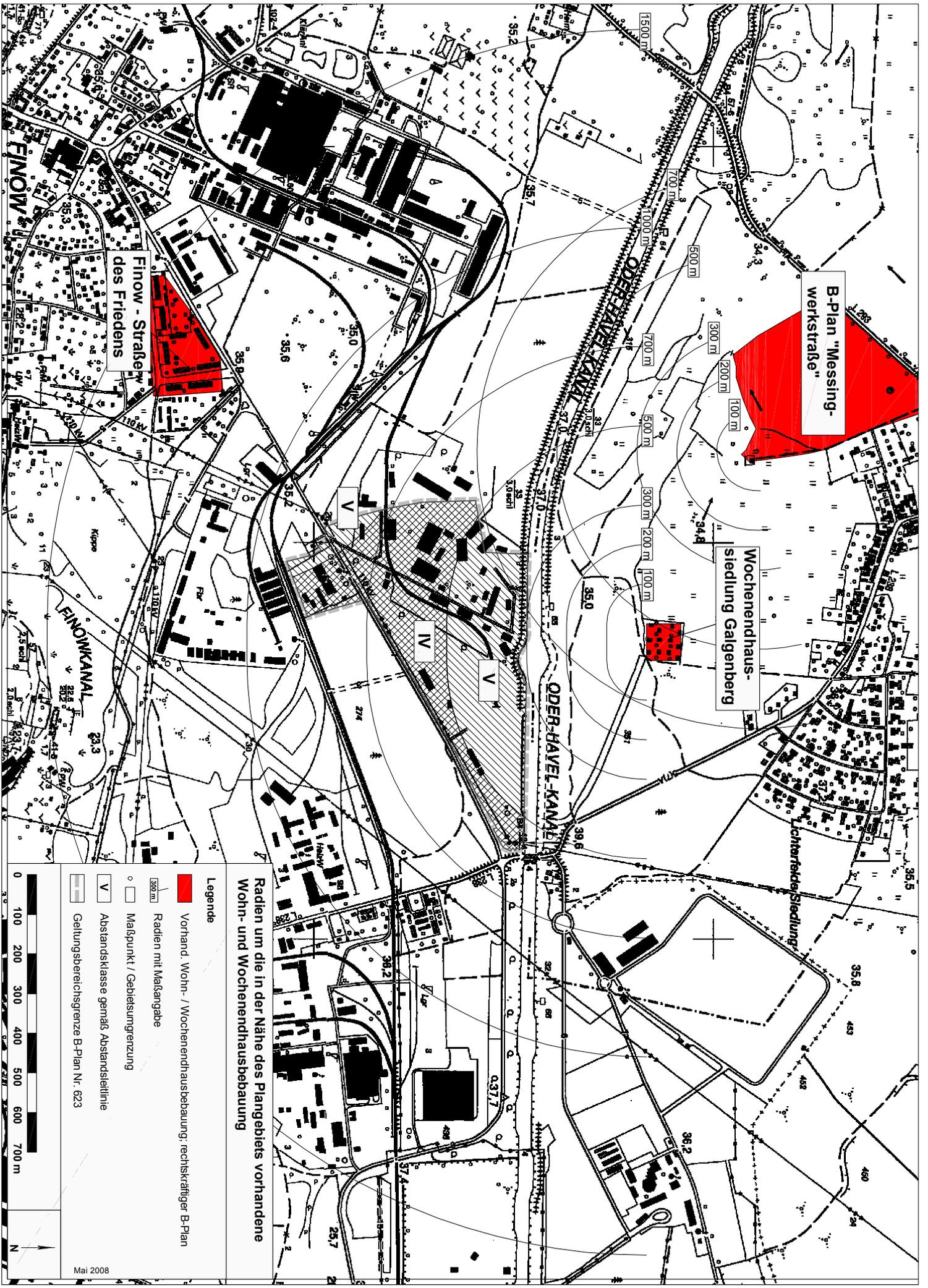
Gegenwärtiger Planungsrechtlicher Status

Plangrundlage: Vermessungsbüro Mallon
 Rudolf-Breitscheid-Str. 27
 16225 Eberswalde

Lageplan Stand 11.05.2007

Stand: ENTWURF, Oktober 2007
 Name der Datei:
 071009_Gegenwärtiger Planungsrechtlicher Status





B-Plan "Messingwerkstraße"

Wochenendhaus-Siedlung Galgenberg

Finow - Straße des Friedens

Radien um die in der Nähe des Plangebiets vorhandene Wohn- und Wochenendhausbebauung

- Legende**
- Vorhand. Wohn- / Wochenendhausbebauung, rechtskräftiger B-Plan
 - Radien mit Maßangabe
 - Maßpunkt / Gebietsgrenzung
 - Abstandsklasse gemäß Abstandskleinlie
 - Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 623

