



Stadt  
Eberswalde

## **Zusammenfassende Erklärung**

nach § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder  
Wassertorbrücke“

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan  
berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung  
mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen  
Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

---

November 2008

1. **Der Bebauungsplan Nr. 623 „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke“** dient der Überplanung einer Fläche, die zum Teil bereits als Industriegebiet genutzt wird, zum Teil als ehemals militärisch genutzter Außenbereich brach liegt. Das Plangebiet 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.
2. Die **im Plangebiet bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen** bleiben auch nach der Überplanung zulässig; sie können auch gemäß den Festsetzungen des B-Plans erweitert werden. Da mittels des Bebauungsplans potentiell stark störende und gefährliche Betriebe auf dieser Fläche ausgeschlossen werden, sind zusätzliche negative **Auswirkungen auf die Bevölkerung** und die **bereits vorhandenen Betriebe** sind nicht zu befürchten, sofern alle Betriebe die gesetzlichen und durch den Plan gesetzten Bestimmungen einhalten. Für die **sonstigen umweltrelevanten Schutzgüter** gilt im Einzelnen Folgendes:
  3. **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**  
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. Etwa notwendige Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu veranlassen
  4. **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.
  5. **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.
  6. **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 Trinkwasserschutzgebiet-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.
  7. **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. Da mittels des Bebauungsplans potentiell stark störende und gefährliche Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden, sind schädliche Veränderungen der Luftqualität nicht zu erwarten.

## 8. **Schutzgut Klima**

Gebäude und industrielle Nutzungen im Plangebiet wirken sich auch künftig allenfalls auf die nächste Umgebung aus. Eine Beeinflussung des Schutzguts „Klima“ in größeren Maßstab ist jedoch nicht zu erwarten.

## 9. **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.

## 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.

## 11. **Hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses gilt folgendes:**

Der Bebauungsplan umfaßt sowohl Flächen, die zuvor 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. Insoweit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Bei den nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen handelt es sich um Waldflächen. Hier ist ein walddrechtlicher Ausgleich erforderlich. Da die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ganz überwiegend aus der Beseitigung von Wald besteht und keine wesentlichen anderen Beeinträchtigungen hinzukommen, ist es abwägungsgerecht, über den Waldausgleich hinaus keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Der Waldausgleich für die künftigen Waldumwandlungen ist anlässlich der Vorhabengenehmigung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

## 12. Die sich aus den **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit** ergebenden Informationen wurden in die Abwägung eingestellt. Sie gaben keinen Anlaß, das Planungskonzept grundlegend zu ändern.

## 13. Als **in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten** wurden folgende Planungsmöglichkeiten in die Abwägung einbezogen: Die Planung hat die Überplanung eines bestehenden Industriegebiets mit Brachflächenanteilen zum Ziel. Sie dient der besseren und zugleich konfliktfreien Ausnutzbarkeit des Plangebiets. Die Erschließung ist vorhanden. Eine Planung an anderer Stelle würde zur Bebauung bisher unbebauter Flächen führen und ist daher sowohl aus ökologischer Sicht als auch im Hinblick auf die finanziellen Folgen der Kosten einer Neuerschließung zu verwerfen. Ein Unterbleiben der Planung würde dem Vorrang der Nutzung vorhandener Siedlungsflächen gegenüber der Neuausweisung bislang unberührter Flächen widersprechen.

## 14. Nach **Abwägung der Umweltbelange** einschließlich der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie der übrigen, in die Abwägung einzustellenden Belange untereinander und gegeneinander wurde entschieden, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die unter den gegebenen Umständen bestmögliche Lösung zur Weiternutzung des Plangebiets gefunden wurde.