

SCHWEDT / ODER

BEBAUUNGSPLAN NR. 699 / 33 / 93:

"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET KUHHEIDE II"

Begründung

Stand: März 1999,
redaktionell überarbeitet und aktualisiert bei Verfahrensfortsetzung
im März 2003
Gebilligt mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juni 2003

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkungen	3
I. Planungsgegenstand	6
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	6
2. Das Plangebiet	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2 Gegenwärtige Flächennutzung	7
2.3 Natur und Landschaft	8
2.3.1 Bewertung des Bodens	8
2.3.2 Bewertung des Oberflächen- und Grundwassers	9
2.3.3 Bewertung Luft und Klima	9
2.3.5 Landschaftsbild / Landschaftsbildbewertung	10
2.4 Eigentumsverhältnisse	11
2.5 Erschließung	11
2.6 Bodenmerkmale	12
2.6.1 Bodendenkmal	12
2.6.2 Altlasten	12
2.6.3 Kampfmittelbelastung	13
2.7 Immissionsschutz	13
2.8 Benachbarte Nutzungen	13
2.9 Stadträumliche Einordnung	13
2.10 Planerische Ausgangssituation	14
II. Planinhalt	14
3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans	14
3.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen	14
3.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
4. Wesentlicher Planinhalt	17
5. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen Abwägung	18
5.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	18
5.1.1 Teil A: Planzeichnung	18
5.1.2 Teil B: Text	22
5.2 Abwägung	30
5.2.1 Abwägungsverlauf insgesamt	30
5.2.2 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsplanung	31
5.2.3 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Bodenverunreinigungen (Altlasten)	33
5.2.4 Einzelaspekt: Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung 1998	34
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	36
IV. Verfahren	37
V. Rechtsgrundlage	40
Anlage 1 Übersichtskarte zum Plangebiet, Aktualisierter Bestandsplan - Stand 03 / 2003-04-23	
Anlage 2 Grundlagenkarte: "Biotoptypen und Landnutzung" (Auszug aus dem Grünordnungsplan, Stand: 1998)	
Anlage 3 Abwägung Statistik und Übersicht zum Abwägungsvorgang	
Anlage 4 Hinweise zum Umgang mit schadstoffbelasteten Böden (Auszug aus dem Schreiben des Landkreises vom 16. November 2002)	

0. Vorbemerkungen

(1) Zum Verfahrensablauf

Der Entwurf des Bebauungsplans hat im Jahr 1996 erstmals öffentlich ausgelegen. In Auswertung der zu diesem Entwurf eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise war es erforderlich geworden, den Entwurf zu ändern. Da mit diesen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt wurden, hat der Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch¹ erneut im Jahr 1998 öffentlich ausgelegen. Im Ergebnis dieser zweiten öffentlichen Auslegung ergaben sich zwei Auswirkungen auf das Verfahren:

1. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen war es erneut erforderlich, die Planinhalte zu ändern. Da es sich dabei jedoch um Änderungen von geringer Bedeutung handelte, wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen (§ 3 Abs. 3 BauGB a. F.²) und es wurde ein vereinfachtes Verfahren im Sinne § 13 Abs. 1 BauGB a. F. entsprechend § 3 Abs. 3 BauGB a. F. durchgeführt (Einzelheiten hierzu siehe nachfolgende Begründung).
2. Seitens des zuständigen Umweltamtes beim Landkreis wurde nunmehr auf einen erheblichen Verdacht vorhandener umweltgefährdender Stoffe im Boden des Plangebietes hingewiesen und umfassende Altlastenerkundungen und -untersuchungen vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplans gefordert. Diesen Forderungen ist die Stadt nachgekommen, worauf in den folgenden Jahren 1999 bis Ende 2002 / Anfang 2003 umfangreiche Altlastenerkundungen und -untersuchungen einschließlich der erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden durchgeführt worden sind.

Insbesondere die Altlastenerkundungen und -untersuchungen führten zu erheblichen Zeitverzögerungen im Verfahrensablauf. Im Ergebnis dieser Maßnahmen wurden vier Flächen ermittelt, die innerhalb des Plangebietes liegen und deren Böden solche Schadstoffbelastungen aufweisen, die über den jeweils zulässigen Prüfwerten für Gewerbe- und Industriegebiete liegen (Einzelheiten hierzu siehe Pkt. 2.6.2 der Begründung).

Da im Ergebnis der Abwägung jedoch deutlich wurde, dass diese Untersuchungsergebnisse keine unmittelbaren Auswirkungen auf die beabsichtigten Planinhalte haben, wurden diese Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB a. F. im Plan gekennzeichnet. Erneute Wiederholungen von Verfahrensschritten waren nicht erforderlich.

Insofern wurde das Bebauungsplanverfahren mit Stand März 1999 (zu diesem Zeitpunkt erfolgte der Abschluss der vereinfachten Verfahrensschritte zu den geringfügigen Planänderungen) im März 2003 fortgesetzt, wobei die Planinhalte seit März 1999 unverändert blieben.

Die nachfolgende Begründung ist entsprechend des Verfahrensablaufes fortgeschrieben worden, wobei Aktualisierungen auf Grund der zurückliegenden "Verfahrensruhe" dann vorgenommen wurden, wenn es auf Grund der mittlerweile eingetretenen Veränderungen in der Örtlichkeit des Plangebietes erforderlich war (z. B. Namensaktualisie-

¹ im Folgenden "BauGB" abgekürzt

² "a. F." steht für "alte Fassung", siehe Vorbemerkung (2)

rungen ansässiger Firmen, mittlerweile erfolgte Stadtentwicklungsprozesse etc.), wenn Änderungen geltender Gesetze zu berücksichtigen waren (unabhängig vom geltenden Bauplanungsrecht bezüglich der Planinhalte / siehe Vorbemerkung 2) oder wenn es aus Gründen der Allgemeinverständlichkeit der Planinhalte, deren Begründung oder aus Gründen der Nachvollziehbarkeit des Planverfahrens erforderlich war. Soweit sich keine inhaltlichen Aktualisierungen gegenüber dem Stand von 1999 ergaben, wurden diese Begründungsinhalte beibehalten.

Die Fortsetzung des Verfahrens im Jahr 2003 auf der Basis des Jahres 1999 ist nicht nur verfahrenstechnisch, sondern auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten möglich, da sich die grundlegenden örtlichen und gesamtstädtischen Rahmenbedingungen, die ursprünglich zum Aufstellungsbeschluss dieses Verfahrens führten, nicht wesentlich geändert haben.

(2) Zur Bauplanungsrechtlichen Grundlage

Obwohl zum Zeitpunkt der Fortsetzung des Verfahrens die bauplanungsrechtliche Grundlage dieses Bebauungsplans, das Baugesetzbuch, mehrfach geändert wurde, gilt folgender Sachstand:

Gemäß § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) -BauGB 2001-, sind Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, unter Berücksichtigung weiterer Überleitungsvorschriften nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Da von der in o. g. § 233 (BauGB) eingeräumten Möglichkeit zur Durchführung noch nicht begonnener Verfahrensschritte nach den Vorschriften des "neuen" Baugesetzbuches (nach der Gesetzesänderung) nicht Gebrauch gemacht werden soll, läuft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach den bisherigen Vorschriften ab.

Die Besonderheit dieses Bebauungsplanverfahrens liegt nun darin, dass auf Grund des Zeitpunktes, zu dem das Verfahren eingeleitet worden ist (Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder vom 30.09.1993), mittlerweile mehrere Änderungen des Baugesetzbuches erfolgt sind, deren inhaltliche Änderungen im Gesetzestext auf Grund der jeweils geltenden Überleitungsvorschriften rückwirkend auf bereits eingeleitete Verfahren vor der jeweiligen Gesetzesänderung nicht angewendet werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge erfolgt die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens weder auf der Basis des BauGB 2001 noch auf der Basis des BauGB 1997, sondern auf der Basis des Baugesetzbuches zum Zeitpunkt vor der Gesetzesänderung 1997, also auf der Basis des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Insofern erfolgen auch sämtliche Bezugnahmen auf Rechtsvorschriften des BauGB und die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf der Grundlage des BauGB in der Fassung vor der Änderung vom August 1997.

Auf Grund dieser Zusammenhänge ist es üblich, Bezugnahmen auf zurückliegende Fassungen des BauGB durch Anhang des Kürzels "a. F. / alte Fassung" zu definieren. Die Besonderheit im vorliegenden Verfahren liegt darin, dass unter der "alten Fassung"

nicht die unmittelbar zurückliegende Fassung des BauGB zu verstehen ist, sondern die o. g. Fassung des BauGB 1986/1996.

(3) Umweltverträglichkeitsprüfung

Ähnlich den o. g. Aussagen zu den allgemeinen verfahrenstechnischen und bauplanungsrechtlichen Zusammenhängen die sich aus den Änderungen des BauGB ergeben, verhält es sich hinsichtlich des Umgangs mit UVP³-pflichtigen Vorhaben. Gemäß § 245c BauGB "Überleitungsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben" finden die Vorschriften des BauGB in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist. Und danach ergibt sich für das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Erforderlichkeit, eine UVP für die beabsichtigte Festsetzung der Industriegebietsflächen gemäß dem mittlerweile geltenden Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁴ durchzuführen.

(4) Rechtscharakter der Begründung

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an zwei Stellen verwendet:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["... (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. ..."]. Diese Begründung erklärt die Absichten und Inhalte des ausgelegten Entwurfs. "... Sie kann neben der sachlichen Erklärung auch um Akzeptanz für die Vorstellungen des Plangebers 'werben' ..."⁵

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan als Grundlage für die Rechtsetzung eine Begründung beizufügen ["... (8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. ..."]. Sie erläutert die Erforderlichkeit des Plans und soll die Festsetzungen städtebaulich begründen. Diese Begründung konkretisiert und entwickelt sich im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans. Zu diesem Zeitpunkt gehört sie untrennbar zum Bebauungsplan und "... nimmt in der Folgezeit am Vollzug des Bebauungsplans teil, d. h. an der Anwendung des Plans ..."⁶

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

³ Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950), im Folgenden UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) abgekürzt

⁵ Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin, 1994

⁶ Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin, 1994

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im wesentlichen einen industriellen Altstandort innerhalb des Stadtgebietes von Schwedt/Oder.

Die mit den politischen Veränderungen zu Beginn der 90-er Jahre einhergehenden wirtschaftlichen Veränderungen führten auch im Planbereich zu Veränderungen und Umstrukturierungen. Ehemals volkseigene Produktionsbereiche wurden privatisiert, Eigentümerveränderungen vollzogen sich, neue Nutzer siedelten sich im Plangebiet an und Investitionen zur Errichtung weiterer Produktionsanlagen wurden getätigt. Angesichts des in diesem Zeitraum im Land Brandenburg immer stärker einsetzenden Rückgangs ortsansässiger Produktionsunternehmen und des allgemeinen Niedergangs des wirtschaftlichen Sektors machten diese einsetzenden Entwicklungen im Inneren des Plangebietes der Stadt deutlich, dass der Planbereich weiterhin als industrieller Standort nutzbar ist und sein kann.

Im Rahmen gesamtstädtischer Entwicklungsüberlegungen bereits frühzeitig als industriell nutzbare Fläche "vorgemerkt" verdeutlichte diese Entwicklung, dass im Plangebiet privatwirtschaftliche Überlegungen und kommunalpolitische Zielvorstellungen vereinbar sein können. Bereits seit Jahrzehnten industriell genutzt bietet das Plangebiet günstige Voraussetzungen, aus dem Bestand heraus als Produktionsstandort weiter genutzt zu werden. Gleichzeitig wurde jedoch auch deutlich, dass langfristige Investitionen im produktiven Bereich zur Sicherung von Arbeitsplätzen nur dann getätigt werden, wenn notwendige Sicherheiten für den Investierenden vorliegen. Eine der wesentlichen Sicherheiten neben dem Eigentum an Grund und Boden besteht darin, dass auf der entsprechenden Fläche die beabsichtigte Nutzung mittel- und langfristig realisierbar ist und gesichert werden kann.

Hinzu kam, dass bereits im Jahr 1993 umfangreiche Umstrukturierungen und Neu- baumaßnahmen seitens der ansässigen Unternehmen geplant waren. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus müssen diese Veränderungen jedoch bei laufendem Betrieb der vorhanden Anlagen geplant und insbesondere baulich vorbereitet werden, was zwangsläufig dazu führen muss, bisher weniger intensiv genutzte Bereiche (u. a. auch unbebaute Bereiche) für künftige industrielle Nutzungen vorzubereiten.

Diese Entwicklungen, Überlegungen und Planungsabsichten, u. a. auch vorgebracht seitens der im Plangebiet ansässigen Unternehmen, veranlassten letztendlich die Stadt dazu, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

insbesondere die seitens der Stadt gewollte und mit gesamtstädtischen Entwicklungszielen auch vereinbare langfristige Sicherung des Plangebiets als industriell nutzbarer Standort macht einen Bebauungsplan zwingend erforderlich, da auf Grund des geltenden Bauplanungsrechts nur mittels eines verbindlichen Bauleitplans die künftige Nutzung von Flächen festgesetzt werden kann.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis war bereits zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass Teilbereiche neu geordnet werden müssen,

- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
 - dass örtliche Verkehrsflächen gesichert werden sollen,
 - dass ohne rechtsverbindliche bauleitplanerische Festsetzungen eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß dem Planungswillen der Stadt im Plangebiet nicht gesichert werden kann,
 - dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive und umfangreiche Abwägung durchzuführen,
 - dass Neuregelungen zur Grundstücksstruktur zu erwarten sind
- und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet sowie nach außen zu erwarten sind.

Die Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, dass mit Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach den §§ 34 und 35 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

2. Das Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch das Grundstück der Haindl Papier Schwedt GmbH, durch die Wohnsiedlung "Am Waldbad" und das Freibad der Stadt Schwedt/Oder, im Osten durch die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße, im Süden durch den Verlauf der Welse und im Westen durch die Straße "Kuhheide" begrenzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 82 ha.

Unter Berücksichtigung der Aktualisierung der Kartengrundlage im Verlauf des Verfahrens zwischen erster und zweiter öffentlicher Auslegung, der in diesem Zeitraum stattgefundenen Grundstücksneuordnungen (-teilungen) sowie unter Berücksichtigung dessen, dass das gesamte Grundstück der ehemaligen SPK GmbH⁷ (heute LEIPA⁸ GmbH) in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen werden sollte, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem ersten Entwurf geändert.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch Eintragung in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch die ansässigen Betriebe gewerblich bzw. industriell genutzt. Historisch bedingt dominieren die Papierherstellung sowie darauf aufbauende bzw. davon nachnutzende Herstellungen.

Im südwestlichen Eckbereich des Plangebiets, an der Straße nach Vierraden, befinden sich zwei Wohngrundstücke. Das Grundstück Kuhheide 2 ist gleichzeitig Sitz der Revierförsterei des Amtes für Forstwirtschaft Eberswalde. Südöstlich der Revierförsterei grenzt das Grundstück Kuhheide 4 an, ein ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes Grundstück. Daran grenzen östlich drei Grundstücke an, die zu Erholungszwecken bzw. kleingärtnerisch genutzt werden.

⁷ Schwedt Papier & Karton GmbH

⁸ LEIPA Georg Leinefelder GmbH

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, innerhalb der Betriebsfläche der LEIPA GmbH, existiert ein einzeln stehendes Wohnhaus ohne eigenes Grundstück. Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist überwiegend nicht mit Hochbauten bebaut. Hier befindet sich ein Lagerplatz und ein Kompostierplatz. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze existieren zwei weitere Wohngrundstücke, die ebenfalls auch gewerblich genutzt werden. In nördlicher Richtung folgend schließt sich eine Fläche an, die u. a. von der Garagengemeinschaft Kuhheide e. V. genutzt wird (Garagenanlage). Im nordwestlichen Teil des Plangebiets existieren mehrere Mehrfamilienhäuser, die fast ausschließlich als Betriebswohnungen genutzt werden. Ein dreigeschossiges Wohnhaus befindet sich im Eigentum der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder. Dieses Wohnhaus wird nicht nur von Betriebsangehörigen genutzt.

Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein ehemaliges Regenrückhaltebecken, mittlerweile sehr intensiv mit Bäumen bestanden und mit Sträuchern bewachsen.

Plangrundlage

Da es sich bei dem Plangebiet um eine funktionierende Industriegebietsfläche handelt, bringen es die wirtschaftlichen Entwicklungen mit sich, dass sich bauliche Veränderungen am Gebäudebestand vollziehen. Insofern macht ein Vergleich der Plangrundlage zum Zeitpunkt der zweiten öffentlichen Auslegung (1998) mit der heutigen Situation vor Ort (2003) deutlich, dass einzelne Gebäude innerhalb des Plangebietes mittlerweile abgerissen worden sind oder neue Gebäude errichtet wurden. Da diese Entwicklungen innerhalb des Plangebietes jedoch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Planfestsetzungen haben, ergibt sich keine Erforderlichkeit, die mittlerweile nicht mehr vollständig aktuelle Plangrundlage durch eine neue Plangrundlage zu ersetzen. Da sich diese Änderungen am Gebäudebestand besonders innerhalb der Betriebsfläche der LEIPA GmbH vollzogen haben, liegt dieser Begründung aus allgemein informativen Gründen als Anlage 1 eine aktualisierte Übersichtskarte bei, auf der der Gebäude- und Anlagenbestand der LEIPA GmbH (Stand: März 2003) dargestellt ist.

2.3 Natur und Landschaft

2.3.1 Bewertung des Bodens

(Auszug aus dem Grünordnungsplan, Stand: 1998)

Die im Plangebiet vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege als besonders bedeutsam einzustufen wären. Die Böden sind auch für landwirtschaftliche Nutzungen nicht besonders geeignet.

Bodenversiegelung:

Die größten Versiegelungen sind bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen vorzufinden. Bei der Industriefläche ist ein Versiegelungsgrad von ca. 90 % anzutreffen. Die Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen haben im Plangebiet einen Versiegelungsgrad von ca. 70%. Zu den genannten Flächennutzungen kommen noch versiegelte Flächen für die Infrastruktur (Straßen, Parkplätze, Garagenanlagen und technische Infrastruktur) hinzu. Diese Flächen haben einen Versiegelungsgrad von 80-100%. Bei den Flächen für Wohnnutzung wird in Kleinsiedlungen (Versiegelung ca. 20 %) und in Zeilenbebauung (Versiegelung ca. 40 %) unterschieden. Die unterschiedlichen Flächennutzungen sind im Grünordnungsplan / Grundlagenkarte "Biototypen und Landnutzung" gekennzeichnet.

In den versiegelten, beziehungsweise teilweise versiegelten Flächen ist eine unterschiedlich intensive Beeinträchtigung des Bodenlebens und aller weiteren Bodenfunktionen vorzufinden. Die Bodenversiegelung im Bestand beträgt ca. 360.000 qm.

Erosionsgefährdung:

Aufgrund des nicht vorhandenen Bodengefälles, der Vegetationsflächen und der Versiegelungen ist keine nennenswerte Erosionsgefahr gegeben.

Filter- und Pufferfunktionen:

Wegen der starken Sandanteile und des geringen Lehmantails im Bodensubstrat liegt ein gutes Filtervermögen und geringes Puffervermögen der unversiegelten Böden vor.

2.3.2 Bewertung des Oberflächen- und Grundwassers
(Auszug aus dem Grünordnungsplan, Stand: 1998)

Sowohl die Welse als auch die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße sind durch industrielle, kommunale und landwirtschaftliche Eintragungen stark bis sehr stark belastet. Daten über die konkrete Wasserqualität vor Ort liegen nicht vor. Das Niederungsgebiet der Welse mit den darin verbliebenen Altarmen kann nach einer Begehung vor Ort als sehr stark eutrophiert bezeichnet werden. Die Gründe sind ein fehlender Wasserdurchfluss (die Altarme sind vom Kanal völlig abgeschnitten) sowie die Nutzung durch die Landwirtschaft in der Niederung in Form von Feuchtwiesen. Aufgrund des fehlenden Durchflusses und des hohen Nährstoffeintrags sind die Altarme einem starken Verlandungsprozess ausgesetzt.

Das Industriegebiet entnimmt Brauchwasser aus der Welse (> 20.000 kbm/d) und leitet das Brauchwasser nach Klärung in die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße. Daten über exakte Entnahmemengen und Qualität des Abwassers konnten nicht ermittelt werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass aufgrund des Neubaus der Kläranlage die Qualität den Bestimmungen der Abwasserentsorgung entspricht.

Durch die geringen Flurabstände von 2 - 5 m und die Zusammensetzung des Bodens ist eine potentielle Grundwassergefährdung vorhanden. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird als die Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes verstanden, aufgrund der Vegetationsstruktur, der klimatischen Gegebenheiten sowie durchlässiger Deckschichten, Grundwasservorkommen zu regenerieren. Die reale Grundwasserneubildungsrate kann im Plangebiet aufgrund des relativ geringen Jahresniederschlags (ca. 551 mm/a), des geringen Grundwasserflurabstandes (2 - 5 m) und aufgrund des extrem hohen Versiegelungsgrades als sehr gering betrachtet werden.

2.3.3 Bewertung Luft und Klima
(Auszug aus dem Grünordnungsplan, Stand: 1998)

Da das Plangebiet in einem Kaltluftammelgebiet liegt, ist in der Entwicklung darauf zu achten, dass weitere Immissionsbelastungen in diesem Raum minimiert werden. Diese Aussage bezieht sich im besonderen auf die Immissionen, die von den Anlagen der Industrie und des Lieferverkehrs ausgehen. Konzentrationen von Immissionen, die in den Morgenstunden durch die Industrieanlagen und den Verkehr entstehen, können an Tagen mit schwachen Austauschverhältnissen nur sehr schwer verdünnt werden und sind eine Dauerbelastung in diesem Raum.

Die von der Papierfabrik, den anderen Betrieben und vom Lieferverkehr ausgehenden Schadstoffemissionen führen zu hohen lokalen Belastungen. Die Emissionen der Papierfabrik stellen eine regionale Luftbelastung dar. Im Zusammenhang mit der PCK GmbH ist der gesamte Raum Schwedt/Oder ein Luftbelastungsschwerpunkt im Rastermessnetz der Luftgüte Brandenburgs. Maßnahmen zur Verminderung von Schadstoffemissionen würden das Schutzgut Klima / Luft wesentlich entlasten und sind daher in diesem Zusammenhang eine zentrale Forderung des Natur- und Ressourcenschutzes. Die Anlagen der Papierfabrik unterliegen den Regelungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und werden vom Amt für Immissionsschutz überwacht.

2.3.5 Landschaftsbild / Landschaftsbildbewertung (Auszug aus dem Grünordnungsplan, Stand: 1998)

Das Plangebiet befindet sich auf der "Erhöhung" einer Talsandinsel, die von den Niederungsbereichen des Oderbruches und der Welse umgeben ist. Die auf der "Erhöhung" im Plangebiet errichteten Industrieanlagen bestimmen das Erscheinungsbild weit in den Landschaftsraum hinein. Besonders markant sind die Anlagen der Papierfabrik, insbesondere der Schornstein. Von dem auf der Talsandinsel ehemals vorhandenen Wald sind nur noch Rudimente in Form von größeren und kleineren Baumgruppen aus Kiefern und Eichen vorhanden.

Die Industrieanlagen mit ihren dazugehörigen Verkehrserschließungen sind überwiegend alte Anlagen aus dem Industriebestand der ehemaligen DDR. Neben den Gebäuden und Anlagen der Papierfabrik und den für diese Fabrik angelegten Erschließungswegen mit Lkw- und Pkw-Stellflächen existieren auch noch Gebäudegruppen, welche an der Peripherie der Fabrik und deren Erschließung angeordnet sind.

Auf den Industrieflächen im Süden liegen ehemalige Absetzbecken der Papierfabrik und die sich daran anschließenden Altpapierlagerflächen mit den Gleisanlagen. Verstreut über die Fläche sind wilde Müllplätze und Aufschüttungen verschiedenster Art zu finden (Bauschutt, Industrieschrott, Bausand und -kies). Industriebrachen mit Gebäuden, versiegelte Freiflächen, in denen keine oder nur ungeordnete Nutzungen zu erkennen sind, befinden sich auf den Flächen im nördlichen Bereich der Papierfabrik.

Die Flächen, die das Plangebiet umgeben, lassen sich in zwei Bereiche unterscheiden:

- den Raum der Niederung von Welse und Oder
- die Bereiche weiterer baulicher Nutzungen.

Der Niederungsbereich im Süden wird begrenzt durch die kanalisierte Welse, deren Verlauf durch den zu beiden Seiten verlaufenden Damm bestimmt wird. Zwischen Welse und Industriegebiet besteht ein etwa 20 m breiter Vegetationsstreifen aus Gehölzen und Bäumen, der die Niederung vom Industriegebiet teilweise räumlich - visuell abgrenzt. Weiter südlich schließt sich der Niederungsbereich mit den Welse-Altarmen an. Hier bestehen noch naturnahe Niederungsbereiche, die mit ihren vernässten Schilfbeständen und dem Rest der Welse-Altarme auf das ursprüngliche Landschaftsbild dieses Raumes hinweisen. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße bildet schon die zweite Schutzzone des sich an den Kanal anschließenden Nationalparks "Unteres Odertal". Die kaum vorhandene Ufervegetation des Kanals zu beiden Seiten führt zu einer erheblichen visuellen Beeinträchtigung des Nationalparks. Die Anlagen der Papierfabrik sind fast vollständig einsehbar.

Nördlich und westlich des Plangebiets grenzen weitere Bebauungen an. Dies sind sowohl Industrieanlagen einer weiteren Papierfabrik als auch Wohnbebauung und Sport- und Freizeitanlagen sowie weitere Gewerbestandorte und Kleingartensiedlungen. Die umliegenden Bereiche werden von Kiefernbaumgruppen durchsetzt, die vorwiegend nur noch in zurückgedrängten Restbeständen vorhanden sind.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Privateigentum von wirtschaftlichen Unternehmen oder von Einzelpersonen.

2.5 Erschließung

Verkehr

Teile der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen entlang der Straße nach Vierraden, so dass ein unmittelbarer Zugang zum örtlichen Verkehrsnetz existiert. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt gegenwärtig über die Betriebszufahrt zum Industriegebiet, eine gemäß § 48 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) im Zusammenhang mit § 6 BbgStrG öffentlich gewidmete Straße, sowie über eine Betonstraße, die von der Straße nach Vierraden abzweigt und südwestliche Teilbereiche erschließt. Das Grundstück der Revierförsterei verfügt über eine direkte Zufahrt von der Straße "Kuhheide".

Historisch bedingt werden das Wohngrundstück östlich angrenzend an die Revierförsterei sowie die daran östlich anschließenden Gärten über das Betriebsgelände der LEIPA GmbH erschlossen. Hier existiert eine teilweise befestigte Zufahrt. Die Erschließung der Betriebswohnungen und des Wohnhauses der Wohnbauten GmbH erfolgt über eine gesonderte Zufahrt von der Hauptzufahrt des Industriegebietes aus. Die neben dem Hauptnutzer (LEIPA GmbH) im Plangebiet ansässigen Unternehmen verfügen über eine direkte Zufahrt zum gewidmeten Straßennetz.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Inneren des Plangebiets existieren eine 110 kV Umspannanlage sowie eine Kläranlage, über die die Klärung des gesamten anfallenden Industrieabwassers für den Bereich des LEIPA-GmbH Geländes (einschließlich sonstiger ansässiger Unternehmen) erfolgt. Für die Industriewärmeversorgung wurde in den zurückliegenden Jahren ein Heizwerk errichtet.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebiets kann als gesichert betrachtet werden. Die Besonderheit der stadttechnischen Erschließung innerhalb weiter Teile des Plangebiets besteht darin, dass sämtliche auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Papierfabrik ansässigen Betriebe noch über das mittlerweile privatisierte Leitungsnetz der LEIPA GmbH ver- und entsorgt werden. Die Brauchwasserversorgung wird dabei über die HoFrieWa sichergestellt. Daraus wird das notwendige Brauchwasser entnommen und nach dessen Verwertung und Klärung in der betriebs-eigenen Kläranlage der LEIPA GmbH der HoFrieWa zurückgeführt.

Neben diesen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des ehemaligen Großbetriebes existieren innerhalb des Plangebiets Hauptversorgungsleitungen der Stadtwerke Schwedt GmbH und des ZOWA (Trinkwasserversorgung).

Eine weitere Besonderheit der stadttechnischen Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet besteht darin, dass der überwiegende Teil des innerhalb des Plangebiets anfallenden Regenwassers in vorhandene Kanäle eingeleitet wird, die nach dem Mischprinzip entsorgen.

2.6 Bodenmerkmale

2.6.1 Bodendenkmal

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Mit Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 13.11.1997 wurde auf der Grundlage eines aktuellen Auszuges aus der Liegenschaftskarte der Stadt Schwedt/Oder die Lage des Bodendenkmals gekennzeichnet. Innerhalb der Flur 26 erstreckt sich das Bodendenkmal im Bereich der Flurstücke 39/1; 39/2; 40; 41; 42; 44; 45; 46; teilweise 47 und teilweise 77/107.

2.6.2 Altlasten

Auf Grund dessen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu überwiegenden Teilen auf Flächen erstreckt, die zu den Betriebsflächen des ehemaligen Papier- und Kartonwerkes Schwedt/Oder gehören, existieren innerhalb dieses Geltungsbereiches einzelne bekannte und verdächtige Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein könnten. Insbesondere der für die Gesamtfläche des ehemaligen Papier- und Kartonwerkes vorherrschende und bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis registrierte Altlastenverdacht sowie die Tatsache, dass die Anfang der 90er Jahre durchgeführten Altlastenerkundungen und deren Ergebnisse für eine Beurteilung der potentiellen Flächen hinsichtlich ihrer Gefährdung insgesamt nicht ausreichten, waren letztendlich ausschlaggebend dafür, dass im Verlauf des Verfahrens erneute Bodenerkundungen durchgeführt wurden.

Diese Bodenerkundungen erfolgten in zwei Phasen. Einer ersten durchgeführten Gefährdungsabschätzung und -beurteilung, überwiegend im Rahmen von historischen Recherchen unter Einbeziehung ansässiger Betriebe und deren vorliegender Informationen, folgte eine zweite vertiefenden Untersuchung, in deren Rahmen einzelne, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde ausgewählte Altlastenverdachtsflächen einer weiteren detaillierten Untersuchung unterzogen wurden. Dabei wurden auf der Grundlage der geltenden BBodSchV⁹ sechs Altlastenflächen untersucht. Bei zwei dieser Flächen konnte der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf der Basis der für die Festsetzung Gewerbegebiete und Industriegebiete geltenden Prüfwerte ausgeräumt werden. Als Altlasten wurden vier Flächen bestätigt, deren Bodenbelastung solche Werte aufweist, die über den jeweiligen Prüfwerten für die beabsichtigten Festsetzungen Gewerbegebiet / Industriegebiet liegen und die demzufolge entsprechender Sanierungsmaßnahmen bedürfen, bevor bauliche Anlagen und Nutzungen in Umsetzung der Planinhalte erfolgen können (siehe hierzu auch Pkt. 5.1 der Begründung).

Diese Flächen wurden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB a. F. im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

⁹ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.07.1999

Einzelheiten zu diesen in den Jahren 1999 bis 2002 erfolgten Untersuchungen sind den jeweiligen Untersuchungsberichten zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte zum Bebauungsplanverfahren sind.

2.6.3 Kampfmittelbelastung

Mit Schreiben vom 06.08.1998 wurde seitens des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.

Im Zuge der Planrealisierung sind für konkrete Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

2.7 Immissionsschutz

Resultierend aus den örtlichen Gegebenheiten wurde bereits mit Beginn des Planverfahrens die Situation hinsichtlich der existierenden Lärmbelastungen berücksichtigt. Dazu wurde im Jahr 1995 eine entsprechende schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die sich mit dieser Problematik auseinandersetzen sollte. Neben der Analyse der vorhandenen Situation bestand die weitere Aufgabe dieser Untersuchung darin, unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen Lösungswege aufzuzeigen, wie künftig der Lärmsituation begegnet werden kann und welche Möglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, um ein Nebeneinander der beabsichtigten Nutzungen zu ermöglichen.

Im Ergebnis der ersten analytischen Berechnungen ist festgestellt worden, dass in der Umgebung der vorhandenen industriellen Nutzungen die geltenden Lärmgrenzwerte vor allem nachts überschritten werden. Neben den Betrieben (hier insbesondere die damalige SPK GmbH) wirkt sich besonders der produktionsbedingte Schwerlastverkehr negativ auf die Wohnverhältnisse in der Umgebung aus. (Weitere Einzelheiten dazu sind den schalltechnischen Untersuchungen zu entnehmen, die Bestandteile der Verfahrensakte zum Bebauungsplan sind.)

2.8 Benachbarte Nutzungen

Im Norden grenzen an das Plangebiet das Betriebsgelände der UPM-Kymmene-Papier GmbH & Co. KG, ebenfalls eine auf der Papierherstellung beruhende industrielle Nutzung, sowie Waldflächen. Östlich verläuft die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße und daran schließen sich die Flussniederungsbereiche der unteren Oder an (Nationalpark "Unteres Odertal"). Südlich des Plangebiets verläuft das Flussbett der "Aiten Weise" und daran schließt sich der noch erkennbare mäanderartige Altverlauf des Flusses an. Südwestlich und westlich grenzen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße "Kuhheide" gewerbliche Grundstücke und kleingärtnerisch genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im nordwestlichen Grenzbereich des Plangebiets existieren ein Wohngebiet (Einfamilienhaussiedlung) sowie die Sport- und Freizeitflächen des Waldbades und des Stadions.

2.9 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich ca. ein Kilometer nordöstlich entfernt von der Grenze des eigentlichen Stadtgebietes und von den nächstgelegenen innerstädtischen Wohnbauflächen und ist Bestandteil eines eigenständigen Siedlungsbereiches. Die "Pufferzone"

zur Stadt wird gekennzeichnet durch Wiesenflächen, die Welse-Niederung und durch die Parkanlage "Heinrichslust".

Der Siedlungsbereich "Kuhheide" stellt ein historisch gewachsenes, in erster Linie auf Grund industrieller Nutzungen entstandenes eigenständiges Gebiet dar, das auch heute noch durch industrielle Nutzungen bestimmt wird. Siedlungsstrukturelle Zusammenhänge zum Stadtgebiet existieren nicht, so dass dieses Teilgebiet relativ eigenständig zu betrachten ist.

2.10 Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwedt/Oder liegt im Entwurf vor. Formell handelt es sich damit bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB a. F. Die Gründe, die die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlassten und die eine Aufstellung erforderlich machten, sind hinreichend (vgl. Pkt. 1 der Begründung), um als dringende Gründe für die "vorzeitige" Aufstellung im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB a. F. ausschlaggebend zu sein.

Auf Grund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine Entwicklung verbindlich festsetzen soll, die historisch verwurzelt ist und die grundlegendste Planungs- und Entwicklungsabsichten der Stadt widerspiegelt, dient der Bebauungsplan letztendlich der Umsetzung beabsichtigter städtebaulicher Entwicklungen im Stadtgebiet. Daraus wird deutlich, dass der in der Erarbeitung befindliche künftige Flächennutzungsplan die Planinhalte des Bebauungsplans berücksichtigen wird, so dass dieser vorzeitige Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird.

Sowohl die Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 05.07.1995, bestätigt durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30.08.1996, als auch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben vom 24. Juli 1998 bescheinigen, dass die Planinhalte an diese Ziele der Raumordnung angepasst sind.

II. Planinhalt

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

3.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen

Historisch begründet soll im Plangebiet auch künftig die industrielle Nutzung möglich sein. Bereits bei den bisher auf der Basis des § 34 BauGB erteilten Baugenehmigungen ist jedoch deutlich geworden, dass die vorhandenen Konfliktpotentiale zwischen der industriellen Nutzung auf der einen und der schutzbedürftigen Wohnnutzung auf der anderen Seite einer planerischen Lösung bedürfen. Insbesondere der Lärmschutz bedarf dabei einer gesonderten Berücksichtigung.

Gleichzeitig ist bei der Untersuchung des Plangebiets deutlich geworden, dass planerische Hilfsmittel, wie z. B. die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, auf die vor-

handene Situation nicht hinreichend anwendbar sind, da eine vorhandene Nutzung gesichert werden soll (Industriegebiet), während andere vorhandene Nutzungen (Wohnnutzungen) weder aufgehoben noch vom potentiellen Emissionsort "verschoben" werden können.

Aus diesen Gründen heraus war zu erkennen, dass ein Nebeneinander dieser üblicherweise miteinander schwer "verträglichen" Nutzungen nur über Reglementierungen hinsichtlich des Lärmschutzes möglich ist. Deshalb wurden relativ frühzeitig schalltechnische Untersuchungen erstellt, um Höchstwerte für zulässige Schallpegel zu ermitteln, bei deren Einhaltung vom Industriegebiet keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten sind. Gekoppelt an eine Gliederung des Plangebiets in einzelne Baugebiete, getrennt nach Gewerbe- und Industriegebiet, sollen damit langfristige Planinhalte geschaffen werden.

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung ist jedoch u. a. deutlich geworden, dass die beabsichtigte Strukturierung des Gebiets in unterschiedliche, durch Baugebiets- und Baugrenzen voneinander getrennte Gebiete nicht flexibel genug ist, um Veränderungen im Gebiet zu ermöglichen, ohne Bebauungsplanänderungen vornehmen zu müssen. Insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen heraus ist davon auszugehen, dass Änderungen in der Grundstücks- und der Nutzerstruktur immer wieder auftreten können. Gleichzeitig mussten in die Planungsüberlegungen aktuelle Entwicklungs- bzw. Investitionsabsichten der ansässigen Betriebe einbezogen werden.

Da ein Planungsziel der Stadt Schwedt/Oder darin besteht einen Plan zu erstellen, der in der Lage ist, auf mögliche Änderungen "reagieren" zu können, wurden die bisherigen Überlegungen teilweise geändert. Während der Schallpegel als reglementierendes Element beibehalten wurde, wurden die Überlegungen zur Gliederung des Plangebiets in unterschiedliche Baugebiete weitestgehend zurückgenommen. Damit sollen künftig neben Nutzungsänderungen auch Änderungen in der Grundstückssituation reibungsloser möglich sein und künftige Nutzer sind nicht mehr an fiktive Baugebietsgrenzen gebunden, die eventuell bisher unbekannte Entwicklungen verhindern.

Aus diesen Gründen wurde eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche unter Anwendung des Prinzips der Lärmkontingentierung flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelte. Diese ermittelten Schalleistungspegel sollen sicherstellen, dass bei künftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes der Schutz der bedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft der industriellen und gewerblichen Nutzungen gewahrt wird. Gleichzeitig kann jeder vorhandene und künftige Nutzer bei zukünftigen Vorhaben bereits in der ersten Phase der Planung berücksichtigen, welche Lärmpegel er mit seinem Vorhaben einzuhalten hat.

Auch nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Entwurfs ergab sich im Ergebnis der Abwägung (siehe nachfolgend Pkt. 5.2 der Begründung) keine Erfordernis, von dieser "Lärmkontingentierung" des Plangebietes abzuweichen.

Zwar wurden zusätzliche Bodenuntersuchungen erforderlich die das Verfahren zusätzlich verlängerten, doch im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde deutlich, dass an den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für das Plangebiet festgehalten werden kann.

3.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Auszug aus dem Grünordnungsplan, Stand: 1998)

Das Landschaftsprogramm liegt im Entwurf seit Ende 1996 vor, aus ihm können "Leitlinien und räumliches Leitbild von Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg" abgeleitet werden. Aus den Leitlinien werden "Handlungsschwerpunkte zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes" herausgearbeitet, die sich in differenzierte Aussagen zur räumlichen Entwicklung aufgliedern.

Aus den "Leitlinien und räumliches Leitbild von Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg" werden im folgenden wesentliche und für die Inhalte des Grünordnungsplans notwendige Aussagen aufgeführt:

- Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet keinen ausschließlich konservierenden Naturschutz, sondern beinhaltet die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ziel ist eine nachhaltige, an der langfristigen Tragfähigkeit des Naturhaushaltes ausgerichtete Entwicklung. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sind zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren.
- Über den Schutz der vorhandenen Werte und Funktionen hinaus ist durch die Minderung bzw. Beseitigung eingetretener Schäden ein beeinträchtigter Zustand einzelner Naturgüter bzw. des Naturhaushaltes insgesamt nachhaltig zu verbessern.
- Die Naturgüter sind sparsam zu nutzen und nur insoweit in Anspruch zu nehmen, wie ihre Regenerations- und Regulationsfähigkeit langfristig erhalten bleibt.

Es werden im Landschaftsprogramm Aussagen zu naturschutzfachlichen Erfordernissen in der naturräumlichen Region Uckermark getätigt:

- Der angrenzende Nationalpark "Unteres Odertal" ist Vorranggebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Der Fluss Welse ist ein Hauptgewässer des brandenburgischen Fließgewässersystems. Das Welsetal ist eine markante Leitstruktur in der uckermärkischen Landschaft. Vorrangiges Ziel ist hier die Erhaltung und Entwicklung der Niederung als Lebensraum von Wiesenbrütern.

Im Landschaftsrahmenplan, der für den ehem. Landkreis Angermünde, jetzt Bestandteil des Landkreises Uckermark, erarbeitet wurde, wird der Bereich der Stadt Schwedt nicht berücksichtigt. Die umliegenden Bereiche, im besonderen die des Nationalparks und die Welseniederung, werden in ihrem Wert als Feuchtbiootope erkannt und sind auch hier als Vorranggebiete des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Im Entwurf des Landschaftsplanes für die Stadt Schwedt/Oder sind die Uferstreifen zur Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße und der Weise als zu bepflanzende Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Entlang der Wasserstraße und der Zufahrtsstraße sind Baumreihen vorgesehen. Bestehende Baumgruppen an den Rändern des Planungsgebiets sind graphisch festgehalten worden.

Die Belange des Grünordnungsplans gliedern sich grob in zwei Bereiche, den Bereich der Bauflächen (überwiegend Industrie- und Gewerbegebiet) und den der Grünflächen, die als umgebende Grünflächen in unterschiedlichster Ausprägung vorhanden sind oder entwickelt werden. Die Werkwohnungen bleiben im Bestand erhalten. Dazu kommen die als Eingriffe zu kennzeichnenden Vorhaben und deren Bilanzierung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Aus der Bestandserfassung und Bewertung werden folgende Entwicklungsziele für Natur und Landschaft im Plangebiet abgeleitet:

- In den Industrie- und Gewerbegebieten ist über Pflanzfestsetzungen die Anlage von Grünflächen zu sichern und so Vegetation in die stark überbauten Bereiche hineinzubringen. Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Mindestgrößen für Pflanzflächen und deren Pflanzenbestand festzulegen.
- Für die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen, die die Bauflächen umgeben, ist eine Entwicklungskonzeption zu erarbeiten, die sowohl den Umgebungsschutz zu den sensiblen Bereichen des Nationalparks als auch zur Welseniederung und den angrenzenden bestehenden Wohnbereichen berücksichtigt.
- In der Entwicklungskonzeption sind die Funktionen des Naturhaushaltes und die Anforderungen des Naturschutzes, die aus den umliegenden Räumen in die Grünflächen des Geltungsbereiches durch die räumliche Nähe hineingetragen werden, zu berücksichtigen. Die Grünflächen im Plangebiet sind, wo sinnvoll, entsprechend der heutigen potentiell natürlichen Vegetation zu entwickeln.
- Das Landschaftsbild im Geltungsbereich und um den Geltungsbereich ist im Zuge der Neuplanung durch Vegetation im Plangebiet zu verbessern. Baukörper, die beeinträchtigend für das Landschaftsbild wirken, sind durch Neupflanzung von Vegetation abzuschirmen.
- Die Naturhaushaltsfunktionen bezüglich Klima/Luft sind vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen und die Beeinträchtigung ihrer Funktion ist nach Möglichkeit zu minimieren.

4. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden u. a.:

- der Großteil des Plangebiets als Industriegebiet festgesetzt,
- private Grünflächen festgesetzt, incl. der Sicherung eines Spielplatzes,
- örtliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets festgesetzt,
- flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die lärmschützend wirken sollen,
- eine Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl festgesetzt,

- die Fläche mit den vorhandenen Wohngebäuden im Bereich Thomas-Müntzer-Ring als Fläche für Werkswohnungen festgesetzt,
- Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sonstige Maßnahmen zur Bepflanzung festgesetzt und
- Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

Dabei soll der Bebauungsplan zwei wesentliche Eigenschaften aufweisen:

- Der Planinhalt soll die angestrebte Entwicklung vorbereiten und verbindlich festsetzen.
- Es sollen einfache, aber wirksame Inhalte festgesetzt werden, die die Umsetzung der städtischen Entwicklungsziele ermöglichen, jedoch gleichzeitig weitestgehende Flexibilität in der Anpassung an einzelne Nutzerinteressen bieten.

5. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen Abwägung

5.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

5.1.1 Teil A: Planzeichnung

Mischgebiet

Die Festsetzung Mischgebiet dient der Bestandssicherung und der Sicherung einer Weiterentwicklung der Revierförsterei am vorhandenen Standort. Dem Gleichheitsgrundsatz der *städtebaulichen Planung im Zuge einer Bauleitplanung* folgend wurde das angrenzende Wohngrundstück in diese Planung einbezogen.

Gewerbegebiet

Östlich der Straße Kuhheide bildet das Gewerbegebiet den Übergangsbereich von der "rein" industriellen Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebiets (östlich angrenzend) zur eher gemischten Nutzung entlang der westlichen Seite der Straße nach Vieraden. Unmittelbar an örtlichen Verkehrsflächen gelegen soll mit der Festsetzung Gewerbegebiet eine Entwicklung vorbereitet werden, die kleineren und mittelständischen Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten bietet. Die Festsetzung als eigenständiges Baugebiet, losgelöst vom Industriegebiet östlich der Verbindungsstraße, ist planerisch gewollt, da das Gebiet umgeben von vorhandenen und geplanten Verkehrs- und Grünflächen weitestgehend solitär entwickelbar ist.

Industriegebiete

Den grundsätzlichen Planungswillen der Stadt umsetzend werden die überwiegenden Teile des Plangebiets als Industriegebiet festgesetzt. Damit sollen sowohl die bestehenden Nutzungen als auch künftige Weiterentwicklungen industrieller Art innerhalb des Plangebiets gesichert werden.

Ausgehend von den sich entwickelnden Planungsüberlegungen zur Schaffung von Baugebieten mit weitgehender Flexibilität gegenüber künftigen Entwicklungen wird bewusst auf eine Gliederung in einzelne Baugebiete gleicher oder unterschiedlicher Nutzungsart (Gewerbe- / Industriegebiet) mittels Flächenabgrenzungen verzichtet.

Das Ziel der künftigen städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort, die Beibehaltung und Fortentwicklung eines Industriestandortes, kommt in der Festsetzung In-

Industriegebiet am besten zum Ausdruck. Allgemein zulässige Nutzungen sollen weder ausgeschlossen noch reglementiert werden. Nur die Unterteilung durch flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionsgrenzwerte) soll das Industriegebiet nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besondere Eigenschaften gliedern.

Bei der Ausdehnung der Industriegebiete wurden überwiegend bestehende Nutzungssituationen berücksichtigt. Lediglich im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets wurden vorhandene Nutzungen zur Schaffung von Abständen zwischen industriellen Nutzungen und Wohn- und Freizeitnutzungen "überplant".

Im südöstlichen Teil des Plangebiets respektiert die Industriegebietsausdehnung den beabsichtigten Ausbau der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (HoFrieWa). Auf Grund der Absicht, den Lieferverkehr künftig auch auf dem Wasserweg zu realisieren, reicht die Industriegebietsausdehnung bis an die HoFrieWa heran.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets kann die Industriegebietsausdehnung bis an die vorhandene Grundstücksgrenze herangeführt werden. "Schutzabstände" zu benachbarten Nutzungen sind in diesem Bereich nicht erforderlich, da sich nördlich ein weiteres Industriegebiet anschließt.

Private Grünflächen

Die Ausdehnung der Grünflächen ist grundsätzlich das Ergebnis der Konsensbildung zwischen Baulandsicherung und -bereitstellung einerseits und Naturschutz und Landschaftspflege andererseits. Da bereits in einer frühen Phase der Planung deutlich wurde, dass die beabsichtigten Baugebietsplanungen zwangsläufig erhebliche Ausgleichs- und Ersatzansprüche nach sich ziehen werden, musste relativ frühzeitig diesem Problem begegnet werden. Deshalb wurde innerhalb des Plangebietes (auch in Abstimmung mit den ansässigen Betrieben) eine Flächenoptimierung angestrebt und es wurde versucht, den Anteil an Industriebauflächen auf notwendige (wirtschaftliche) Dimensionen einzugrenzen. Parallel dazu wurde versucht, möglichst große zusammenhängende Teilgebiete zu bilden, die geeignet sind, langfristige Beiträge zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu leisten.

Die Funktion der geplanten Grünflächen wird jedoch weniger der Erholung und des Aufenthaltes von Menschen dienen, sondern vielmehr dem Schutz des Orts- und des Landschaftsbildes und der Kompensation der Eingriffe dienen. Aus diesen Gründen sowie unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsvorstellungen hinsichtlich der Entwicklung öffentlicher Grünflächen und Parkanlagen ist es nicht beabsichtigt, diese Grünflächen öffentlich zugänglich zu machen. Die Grünflächen werden deshalb als "Private Grünflächen" festgesetzt.

Der bereits vorhandene Spielplatz im Bereich der Werkswohnungen wird planerisch gesichert. Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass die LEIPA GmbH den Bestand an Werkswohnungen beibehalten möchte, ist zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse für die Betriebsangehörigen (§ 1 BauGB) die Instandhaltung und Pflege eines Kinderspielplatzes äußerst wichtig.

Gerade weil in der näheren Umgebung geeignete Spielmöglichkeiten für Kinder fehlen, kann dadurch gesichert werden, dass den Kindern der Werksangehörigen in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Von solchen Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen ist zu erwarten, dass sie sich positiv auf den Wohnstandort insgesamt auswirken und allgemein das Wohlbefinden der dort wohn-

nenden Werksangehörigen erhöhen. Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der zu erwartenden Nutzer ist davon auszugehen, dass dieser Spielplatz durch die LEIPA GmbH Instand zuhalten bzw. im Bedarfsfall Instand zusetzen ist .

Unter Berücksichtigung der Rückäußerungen der LEIPA GmbH (damals noch Schwedt Papier und Karton GmbH) und der Schwedt Tapeten GmbH im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der südliche Bereich des Plangebiets hinsichtlich seiner Eignung für die Umsetzung der bekannt gegebenen Entwicklungsziele (Errichtung einer weiteren Papiermaschine) untersucht. Dabei ist festgestellt worden, dass der ursprünglich geplante südliche "Waldgürtel" in einer Breite von 65 m diese Entwicklung verhindern würde. Aus diesem Grund wurde der südliche Waldgürtel auf 50 m reduziert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgend und die Zusammenhänge zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplanung berücksichtigend sind die (durch die planerisch vorbereiteten baulichen Maßnahmen im Zuge der Planrealisierung) zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.¹⁰

Die Ergebnisse des erarbeiteten Grünordnungsplans haben zwar gezeigt, dass die "bauleitplanerisch" vorbereiteten Entwicklungen, sofern sie insgesamt eintreten, innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die auf den "Eingriffsgrundstücken" oder zumindest innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans realisierbar sind, sollen jedoch auch innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Die Festsetzung dieser Maßnahmen und damit deren Sicherung erfolgt einerseits durch Flächenfestsetzungen innerhalb der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) und andererseits durch Festsetzungen innerhalb der Textfestsetzungen zum Plan (Teil B des Bebauungsplans, siehe hierzu auch. Pkt. 5.1.2 der Begründung).

Für flächenbezogene Maßnahmen ist es dabei von grundsätzlicher Bedeutung, diese Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, verbindlich zu sichern. Im Bebauungsplan erfolgt diese Flächensicherung dadurch, dass sämtliche festgesetzten privaten Grünflächen gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Dies ist möglich, da gegenwärtig sämtliche, als Grünflächen zur Festsetzung vorgesehenen Flächen sowohl quantitativ als auch qualitativ entwickelbar sind und gleichzeitig geeignet sind, entsprechende Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen.

Dabei haben die Ergebnisse des Grünordnungsplans auch verdeutlicht, dass die entwickelbaren Grünflächen hinsichtlich ihrer natürlichen Ausstattung und Entwickelbarkeit unterschiedlich zu bewerten sind. Aus diesen Gründen ist es notwendig, Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen auf einzelnen Teilflächen differenziert durchzuführen. Diese Teilflächen mit ihren zugehörigen Maßnahmen wurden im Grünordnungsplan entwi-

¹⁰ Siehe hierzu u. a. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) a. F., §§ 8 und 8a

ckelt. Die Planzeichnung des Bebauungsplans setzt die entsprechenden Teilgebiete (Flächen), auf denen diese unterschiedlichen Entwicklungen erfolgen sollen, plangrafisch fest. Die Inhaltliche Differenzierung erfolgt durch Textfestsetzungen (siehe Pkt. 5.1.2 der Begründung).

Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung soll die straßenverkehrliche Erschließung der Teilbereiche des Plangebietes sichern, die nicht unmittelbar Anlieger der Straße "Kuhheide" sind (teilweise Westgrenze des Plangebietes) und dadurch "verkehrlich" erschlossen sind. Dabei werden als Verkehrsflächen die Flächen festgesetzt, die bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt als öffentlich gewidmet im Sinne des BbgStrG zu bewerten sind. Eine künftige öffentliche Nutzung dieser Straßenverkehrsflächen ist beabsichtigt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung haben ausschließlich privatwirtschaftliche Hintergründe, sind jedoch Bestandteil der städtebaulichen Gesamtplanung für das Plangebiet und deshalb festsetzbar.

Werkwohnungen

Die räumliche Ausdehnung dieser Fläche orientiert sich im wesentlichen am Bestand, zuzüglich gewisser Freiflächen im Sinne von Abstandsflächen.

Knotenpunktlinie / Flächenbezogene Schalleistungspegel

In Auswertung der zusätzlichen schalltechnischen Untersuchung 1997 zur Lärmkontingentierung und -optimierung des Plangebiets (siehe hierzu auch Pkt. 2.7 und 5.1.2 der Begründung) wurden durch die Gutachter flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, die als Emissionsgrenzwerte für das Plangebiet festgesetzt werden. An Hand anerkannter Rechenmethoden wurden unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung Lärmkontingente ermittelt, deren Einhaltung den Lärmschutz angrenzender Nutzungen gewährleisten soll. Die Flächenschallpegel wurden als Tages- und als Nachtwert computergestützt ermittelt und graphisch in Form von Lärmrasterkarten und sog. Isolinienkarten dargestellt. Die ermittelten Isolinien wurden auf das Plangebiet übertragen und in Abstimmung mit dem Fachgutachter so generalisiert, dass nachvollziehbare Linienführungen entstanden sind. Die so generalisierten Isolinien wurden als Knotenpunktlinie dargestellt und setzen im Plangebiet jeweils Grenzlinien des Übergangs von einem Schallwert zum anderen fest.

Damit werden die Baugebiete nach dem Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten dienen der Sicherung der Erschließung einzelner Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Gleichzeitig sichern diese Rechte einzelnen Versorgungsunternehmen den Bestand ihrer Leitungen, die das Plangebiet queren und der Erschließung von Gebieten dienen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden.

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB a. F.

Die im Ergebnis der in den Jahren 1999 bis 2002 durchgeführten Altlastenerkundungen innerhalb des Plangebietes festgestellten Flächen, deren Böden (unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen) als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen be-

lastet zu beurteilen sind, werden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB a. F. im Plan gekennzeichnet. Es handelt sich dabei letztendlich um vier Flächen, deren Böden Schadstoffkonzentrationen aufweisen, die oberhalb der jeweiligen Prüfwerte¹¹ (Grenzwerte) liegen, die für die Nutzungen Gewerbegebiet oder Industriegebiet zu berücksichtigen sind.

Die Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan erfolgte erst im Jahr 2003 im Zuge der Aktualisierung der Planinhalte resultierend aus den Ergebnissen der Altlastenerkundungen. (Siehe hierzu auch Pkt. 2.6.2 der Begründung und Abwägung, Anlage 3 zur Begründung)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB a. F.

Bodendenkmal

Die seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt gegebene Fläche, unter der ein Bodendenkmal existiert, wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hauptversorgungsleitungen

Die im Ergebnis der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren bekannt gegebenen unterirdischen Hauptversorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und durch Textfestsetzung gesondert und näher bestimmt. Zwar ist die Lage der jeweiligen Trasse seitens der Versorgungsunternehmen auf diversen Kartenmaterialien dargestellt worden, die Ungenauigkeit der verwendeten Karten und die eher schematischen Darstellungen der Trassenverläufe lassen aber auf Grund fehlender Konkretheit und Planbezogenheit deren verbindliche Festsetzung in der Planzeichnung nicht zu.

5.1.2 Teil B: Text

Nachfolgend erfolgt die Begründung einzelner Bestandteile der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan, deren Begründung aus Sicht der Stadt gesondert erforderlich ist.

1.1 Mischgebiet

...

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 (BauNVO)¹² genannten Einzelhandelsbetriebe und die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 (BauNVO) genannten Tankstellen nicht zulässig.

(3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) können im gesamten Mischgebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Mischgebiet, und damit in relativ großer Entfernung zu den Stadtteilen, in de-

¹¹ § 4 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), BGBl. I Nr. 36 vom 16.07.1999, S. 1554

¹² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

nen sich die Bevölkerung konzentriert, würde gesamtstädtischen Planungszielen widersprechen. Diese orientieren sich grundsätzlich an den allgemeinen Planungszielen des § 1 BauGB, wo u. a. in § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB darauf verwiesen wird, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen ist. Eine Einzelhandelseinrichtung innerhalb des Mischgebietes würde diesem Planungsgrundsatz nicht entsprechen.

Beim Ausschluss der Tankstellen hat sich die Stadt im wesentlichen davon leiten lassen, dass bei der Lage des Mischgebietes am Rand eines sensiblen Naturraums (Flussbett und Niederung der Welse) die Gefahr von Bodenverunreinigungen (trotz Beachtung technischer Vorschriften) zu groß ist, so dass planungsrechtlich von vornherein die Errichtung von Tankstellen innerhalb dieses Baugebietes ausgeschlossen werden soll.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) sind alle Vergnügungsstätten mit Ausnahme derer, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind. Grundsätzlich soll deren Zulässigkeit nicht aufgehoben werden. Durch die generell nur ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit kann sich die Stadt jedoch das Recht erhalten, bezogen auf den konkreten Einzelfall, die Zulässigkeit der Vergnügungsstätte zu prüfen. Und dies sowohl für die Vergnügungsstätten, die grundsätzlich in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen zulässig wären, als auch für die Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise außerhalb der gewerblich geprägten Teile zulässig wären (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO). Im übrigen geht die Stadt davon aus, dass aufgrund der Baugebietsgröße eine Unterteilung in überwiegend gewerblich geprägte Teile und andere Baugebietsteile örtlich schwer nachvollziehbar sein wird, so dass die seitens der Ordnungsgeber angebotene Möglichkeit der Unterteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten praktisch nicht anwendungsfähig sein wird. Die Regelungsmöglichkeit hinsichtlich der Art der Vergnügungsstätte möchte sich die Stadt jedoch erhalten.

2. Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Stellplätze"

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Stellplätze" sind den Nutzern der Baugebiete GI und GE zugeordnet und dienen ausschließlich der Errichtung von Stellplätzen und deren Nutzung durch Gäste und Angehörige der ansässigen Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung soll deutlich gemacht werden, dass die festgesetzte Fläche geeignet ist, im Zuge von Baumaßnahmen notwendige Stellplätze aufzunehmen. Gleichzeitig erfolgt eine eindeutige Zuordnung zu den Baugebieten und damit eine klare Trennung von der öffentlichen Verkehrsfläche. Besonders wichtig ist diese Festsetzung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten, da die für die Baugebiete ermittelten und festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel auch für diese betrieblichen Flächen festgesetzt werden. Damit besteht künftig die Möglichkeit der Einflussnahme auf den auftretenden Lärm.

3. Besonderer Nutzungszweck der Fläche "Werkwohnungen"

3.1 Die Fläche PQRSTUP wird als Fläche für die Errichtung von Werkwohnungen festgesetzt.

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

(§9 Abs. 1 Nr. 9 i. V. mit Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.3 Innerhalb dieses Baugebietes werden für bauliche Anlagen drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

Zur konkreten Planungsgeschichte dieser Festsetzungen, insbesondere Nr. 3.1

Die vorhandenen Werkwohnungen sollen, ergänzt um das vorhandene Wohnhaus der Wohnbauten GmbH, insgesamt als Gebiet für Werkwohnungen festgesetzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 ist die Möglichkeit gegeben, den besonderen Nutzungszweck von Flächen festzusetzen, sofern besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Im Fall der Werkwohnungen liegen diese besonderen städtebaulichen Gründe vor:

Bereits zu Beginn der 60-er Jahre wurden mit dem Aufbau der ehemaligen volkseigenen Papierfabrik in deren unmittelbarer Nähe (Thomas-Müntzer-Ring) Wohnungen für Mitarbeiter des Betriebes errichtet. Dieser traditionelle Wohnstandort für Betriebsmitarbeiter des Papierwerkes soll erhalten und gesichert werden. Dies ist sowohl erklärtes Ziel der Stadt als auch der Betriebsführung der LEIPA GmbH und der Wohnbauten GmbH als Eigentümer jeweils eines Teilgebietes dieser Fläche.

Die besonderen Gründe für diesen Standort ergeben sich aus der historisch gewachsenen, konkreten Örtlichkeit und aus den städtebaulichen Zielen des Plans insgesamt. Dabei verfolgt die Festsetzung von Werkwohnungen letztendlich zwei grundlegende Ziele.

Einerseits soll auch künftig den Mitarbeitern der LEIPA GmbH die Möglichkeit eingeräumt werden, in unmittelbarer Nähe "ihrer" Arbeitsstätte zu wohnen. Damit verfolgt der Plan das Ziel der Standortsicherung.

Andererseits soll diese besondere Festsetzung aber auch deutlich machen, dass es sich im konkreten Fall der vorhandenen Wohngebäude nicht um "normale" Wohnungen eines der typischen Wohngebiete der BauNVO handelt. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den Produktionsanlagen kann der Wohnnutzung auf dieser Fläche nicht der Schutzstatus zukommen, wie in einem üblichen Wohngebiet. Diese Schutzfunktion soll aus städtebaulicher Sicht der Stadt auch nicht aufgebaut werden, da die jahrzehntelang vorhandene Wohnnutzung deutlich belegt, dass das Wohnen in Kenntnis der besonderen örtlichen Situation an diesem Standort möglich und beabsichtigt ist.

So ergibt sich der besondere Nutzungszweck dieses Gebietes nicht zuletzt aus dem Angewiesensein der Wohnungen auf die Nähe zum Betrieb.

Insofern soll die Festsetzung "Werkwohnungen" nicht nur deutlich machen, dass eine besondere Wohnnutzung an dieser Stelle gesichert werden soll, sondern sie soll auch den gegenwärtigen und künftigen Bewohnern deutlich machen, dass sie an diese Wohnungen nicht die städtebaulichen Anforderungen stellen können (Wohnumfeld etc.), die beispielsweise an Wohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet stellbar sind ("Aufklärungsfunktion").

Wie trotz der besonderen örtlichen Situation die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden können zeigen die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen und der daraus abgeleiteten flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/qm Grundstücksfläche. Dabei wurden bei der Bestimmung der Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für das Gebiet der Werkwohnungen bewusst die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes zum Ansatz gebracht so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei einer künftigen Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel bei den gewerblichen Nutzungen im Gebiet der Werkwohnungen die Lärmbelastung durch Industrielärm nicht über den Grenzwerten liegt, die einem Mischgebiet immissionsschutzrechtlich zugebilligt werden.

Gleichzeitig ist diese vorgenommene Einstufung der Immissionswerte des Gebietes der Werkwohnungen ein weiterer städtebaulicher Grund, der die Besonderheit dieses Gebietes ausmacht.

Zum Ausschluss anderer Festsetzungsmöglichkeiten

Gemäß § 9 BauNVO können ausnahmsweise bestimmte Arten von Wohnungen auch in Industriegebieten zugelassen werden. Diesen Wohnungen in Industriegebieten können dann aber auch die Immissionsrichtwerte von Industriegebieten zugeordnet werden, die beispielsweise über denen eines Mischgebietes liegen. Zwangsläufig wäre der Lärmschutz dann nicht mehr so ausgeprägt wie mit dem vorliegenden Plan beabsichtigt und für die gegenwärtigen und künftigen Bewohner könnte eine Verschlechterung der Wohnsituation nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass die zulassungsfähigen Wohnungen in einem Industriegebiet auf einen engen Personenkreis beschränkt sind ("... Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,..."), was weder der gegenwärtigen Situation noch der beabsichtigten Standort- und Nutzungssicherung der Stadt entsprechen würde. Auch künftig sollen Arbeiter und Angestellte (und nicht "nur" beispielsweise Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) die Möglichkeit haben, diese Wohnungen zu nutzen.

Aus diesen Gründen verzichtete die Stadt auf die Einbeziehung des Gebietes der Werkwohnungen in die zur Festsetzung beabsichtigte Industriegebietsfläche.

Für eine Festsetzung des Gebietes als ein "sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO besteht aus Sicht der Stadt ebenfalls planungsrechtlich und städtebaulich kein Erfordernis, da die bereits oben beschriebenen städtebaulichen Gründe so besonders sind, dass eine Zuordnung zu "herkömmlichen" Baugebieten gem. BauNVO dem Planungsziel der Stadt nicht entsprechen würde. Auch handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Gebiet, das als ein "... aufeinander bezogener, von einander abhängiger Anlagenkomplex ..." / Fickert; Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar... , Köln, 1995) geplant werden müsste oder in dem die künftigen Anlagen auf einen gemeinsamen Zweck ausgerichtet sind, der eine organisatorische Zusammengehörigkeit nahe legen würde. Dann wäre durchaus eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet im Sinne § 11 BauNVO in Erwägung zu ziehen.

Die Festsetzung "Werkwohnungen" bezieht sich jedoch auf eine Fläche geringer Dimension, die "lediglich" auch künftig die Werkwohnungen als einzig zulässige Nutzungsart sichern soll. Für eine Zuordnung zu einem Sondergebiet gem. BauNVO fehlt es der Fläche aus planerischer Sicht der Stadt an Substanz.

Letztendlich können städtebauliche Entscheidungen nicht völlig losgelöst von wirtschaftlichen Überlegungen getroffen werden. Eine Sicherung dieses Standortes mit Werkwohnungen sichert letztendlich auch bezahlbare und auf Grund des besonderen Nutzerkreises und des unmittelbaren Zusammenhangs zwischen Eigentümer und Nutzer auch relativ preiswerte Wohnungen.

Zu Nr. 3.2 und Nr. 3.3 dieser Festsetzung

Diese Festsetzungen dienen der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung dieser Grundstücke. Während sich die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (3.2) an den Werten der BauNVO orientiert, folgt die Stadt mit der Festsetzung zu den Vollgeschosszahlen (3.3) einer grundsätzlichen Anregung, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht worden ist. Im Rahmen der Prüfung dieser allgemeinen Anregung, eine höhenmäßige Begrenzung der baulichen Anlagen festzusetzen, ist deutlich geworden, dass es durchaus auch zu den Planungsinteressen der Stadt gehört, eine Entwicklung dieses Bereiches mit den vorhandenen Wohnungen über den Bestand hinaus nicht zu fördern. Da diese ausschließlich bestandssichernde Entwicklung nicht nur die Überbauung der Grundstücke sondern auch die Höhe der baulichen Anlagen (der Wohngebäude) betrifft, wurde zusätzlich zu den bis zur öffentlichen Auslegung existierenden Textfestsetzungen 3.1 und 3.2 die Festsetzung 3.3 aufgenommen, nach der höchstens drei Vollgeschosse bei der Errichtung von Gebäuden zulässig sind. Betrachtungsmaßstab dabei ist das vorhandene Gebäude der Wohnbauten GmbH.

(Zum Verhältnis der Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung zu den Verfahrensregeln siehe Pkt. 5.2.4 der Begründung und Anlage 3: Abwägung.)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ausführlich dazu siehe Teil B: Text)

Unter Punkt 4 der Textfestsetzungen im Teil B werden die Maßnahmen festgesetzt, die innerhalb des Plangebietes erforderlich und realisierbar sind, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die in Umsetzung der Planfestsetzungen erfolgenden Eingriffe weitestgehend innerhalb des Plangebietes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dabei beinhalten die Festsetzungen unter 4. sowohl Maßnahmen auf den Flächen, die im Planteil entsprechend grafisch als "Maßnahmenflächen" festgesetzt worden sind als auch Maßnahmen, die im Zuge der Planrealisierung an baulichen Anlagen oder auf Bauflächen zu realisieren sind.

Unter Berücksichtigung der für Bebauungspläne geltenden Rechtsgrundlagen wurde versucht, die festsetzungsfähigen Inhalte des Grünordnungsplans zu formulieren. Dabei konnte in der Regel weder der vollständige Inhalt der jeweiligen Festlegung des Grünordnungsplans übernommen werden, noch die verwendeten Formulierungen. Zum Zweck der Nachvollziehbarkeit der Auswertung und der Entscheidungen, welche Inhalte festsetzbar sind, orientiert sich die Nummerierung innerhalb der Textfestsetzungen an der Nummerierung des Grünordnungsplans.

Maßgebende Grundlage für die Entscheidung hinsichtlich der Aufnahme der Festlegungen des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan war § 9 BauGB a. F. Zur weiteren Verfahrensweise im Umgang mit dem Grünordnungsplan im Rahmen der Abwägung siehe Pkt. 5.2.2 der Begründung.

- 5.1 Die Fläche GHIJG ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Kuhheide 4 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.2 Die Fläche BKLMNOCHGB ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Kuhheide 4 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.4 Die Fläche VTWXV ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzungen 5.1 und 5.2 verfolgen das Ziel, die öffentliche Erschließung vorhandener Nutzungen zu sichern. In Anpassung an die Entwicklungsziele der LEIPA GmbH wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung des Gebietes festgesetzt. Gleichzeitig muss u. a. über diese Fläche die Erschließung des Grundstückes Kuhheide 4 gesichert werden. Hier handelt es sich um eine Festsetzung, die eine historisch entstandene Situation festschreibt.

Die Festsetzung 5.4 wurde im Verlauf des Planungsprozesses (nach der öffentlichen Auslegung) in die Festsetzungsliste des Bebauungsplans aufgenommen und verfolgt das Ziel, in erster Linie auch der Allgemeinheit die Nutzung des Thomas-Müntzer-Ringes als Erschließungsstraße zu den Werkwohnungen zu sichern sowie den zuständigen Versorgungsträgern entsprechend erforderliche Leitungsrechte einzuräumen. Diese Festsetzung resultiert letztendlich aus der Tatsache, dass sich der Thomas-Müntzer-Ring im Privateigentum befindet aber neben der Erschließung des Grundstückes des Eigentümers der Straße auch der Erschließung von "Fremdgrundstücken" dient.

Mit der Festsetzung dieser Planinhalte wird gesichert, dass der Thomas-Müntzer-Ring straßenverkehrsorganisatorisch als "Sonstige öffentliche Straße" im Sinne § 3 BbgStrG¹³ eingestuft werden kann. Damit kann diese Straße weiterhin im Privateigentum verbleiben, ist jedoch auch weiterhin öffentlich nutzbar und kann zur Erschließung der Fremdgrundstücke genutzt werden. Die Baulast für diese Straße und damit die Verantwortung für die Verkehrssicherungspflicht, Instandhaltung, Reinigung, Winterdienst usw. verbleibt jedoch beim Grundstückseigentümer.

- 5.3 Die Flächen, unter denen Hauptversorgungsleitungen verlaufen und deren Verlauf und deren Leitungsart nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind, werden grundsätzlich:
 - bei Gasleitungen in einer Breite von 2,00 m beidseitig der Achslage und
 - bei Wasserversorgungsleitungen in einer Breite von 10,00 m beidseitig der Achslage mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers belastet.

¹³ Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)

Diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers belasteten Flächen dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Versorgungsträgers nicht entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

Diese Festsetzung stellt einen planerischen Kompromiss dar. Einerseits möchte die Stadt die unterirdische Lage der Hauptversorgungsleitungen sichern, um damit auch den Versorgungsträgern Sicherheit bei deren Planung zu geben. Andererseits ist die Lage der Versorgungsleitungen nicht vermessen, so dass Ungenauigkeiten bei der Lagebestimmung zwangsläufig sind. Die graphische Festsetzung entsprechender Rechte ist somit nicht hinreichend genug entwickelbar, so dass eine allgemeingültige Festsetzung getroffen wurde.

- 6.1** Die Fläche ABCDEFA dient der Errichtung einer Lärmschutzanlage. Die Errichtung der Lärmschutzanlage hat so zu erfolgen, dass die Erschließung des südlich benachbarten Mischgebietes gewährleistet bleibt. Die Lärmschutzfunktion der Anlage muss dabei gewahrt bleiben.

Die Lärmschutzanlage darf entlang der Linie B-C eine Höhe von 3,0 m über OKG (Oberkante Gelände) und entlang der Linie C-D eine Höhe von 4,0 m über OKG nicht unterschreiten.

Nach Errichtung der Lärmschutzanlage sind die Anlage (soweit technisch realisierbar) sowie die nicht von der Anlage in Anspruch genommenen Flächenanteile in Ergänzung der bereits festgesetzten Pflanzmaßnahmen nach Pkt. 4 zu bepflanzen, und gärtnerisch anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten wirtschaftlichen Entwicklung der LEIPA GmbH ergaben die schalltechnischen Untersuchungen, dass bei einer Betriebserweiterung der LEIPA GmbH und der Errichtung neuer technischer Anlagen die angrenzenden Wohnnutzungen nur durch die Errichtung einer Schutzanlage vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden können. Dieser Erkenntnis Rechnung tragend wird im Plan eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt.

Die exakte erforderliche Höhe der Lärmschutzanlage ist zum Zeitpunkt der Planung dieser Anlage in Abhängigkeit des geplanten Emittenten zu berechnen. Dennoch kann an Hand der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen bereits die Aussage getroffen werden, welche Höhe die Lärmschutzanlage zum Schutz der dahinter liegenden Nutzungen mindestens haben muss. Diese Mindesthöhen möchte die Stadt sichern.

Auf Grund der südwestlich der geplanten Lärmschutzanlage geplanten Nutzungen muss die Lärmschutzanlage so geplant und errichtet werden, dass die Nutzer des Grundstückes Kuhheide 4 ungehinderten Zugang zu ihrem Grundstück haben. Dennoch muss die Lärmschutzfunktion erhalten werden, so dass technische Möglichkeiten zu finden sind, die bei Erhalt der Lärmschutzfunktion einen Zugang zu den dahinter liegenden Grundstücken sichern. Dies ist jedoch Aufgabe der konkreten Objektplanung und nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.2 Flächenbezogene Schalleistungspegel (FBS)

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) stellen zulässige Höchstwerte in dB (A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche dar, die im jeweiligen Bemessungszeitraum
-für den Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)-
nicht überschritten werden dürfen.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB)

Im Zuge der Planungen ist deutlich geworden, dass die benachbarten Nutzungen vor dem Lärm des Industriegebietes zu schützen sind. Da sich jedoch die zu beurteilenden Immissionspunkte teilweise im Verlauf des Verfahrens änderten (siehe u.a. Mischgebiet im südwestlichen Teilbereich), mussten die bisherigen Lärmuntersuchungen aktualisiert werden. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass in den Berechnungen der Ist-Zustand zu sehr berücksichtigt worden ist und damit der Spielraum für künftige Entwicklungen möglicherweise zu gering ist. Aus diesen Gründen sind im Jahr 1997 weiterführende schalltechnische Untersuchungen beauftragt worden.

Dabei sind in Anwendung der Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen vom 12. April 1996 (ABL Nr. 38 vom 04. September 1996) nach dem Lärmkontingentierungsverfahren immissionswirksame Geräuschkontingente ermittelt worden. Damit soll sichergestellt werden, dass bei deren Einhaltung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte benachbarter Nutzungen durch die Summe aller zu berücksichtigenden Anlagen innerhalb des jeweiligen Industriegebietsteiles auftreten. Die so ermittelten Lärmkontingente werden in Form flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

Diese Festsetzung 6.2 stellt klar, dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel obere Grenzwerte darstellen, und erklärt die geltenden Bemessungszeiträume Tag und Nacht. Damit sollen Fehlinterpretationen vermieden werden.

6.3 Gebiet "Werkwohnungen"

Innerhalb der festgesetzten Fläche PQRSTUP "Werkwohnungen" sind für die nachfolgend benannten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Bädern, Hausarbeitsräumen und Küchen) auf der Lärm zugewandten Seite passive Schallschutzmaßnahmen so zu realisieren, dass diese Außenbauteile nachfolgend festgesetzte Schalldämmmaße aufweisen:

Außenbauteil	bewertetes Schalldämmmaß $R'w$ (gem. DIN 4109)
Außenmauerwerk und Dach	$R'w > 35$ dB (A)
Fenster	$R'w > 30$ dB (A)

(Schallschutzklasse 2, VDI 2719)
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zusätzlich zu den lärmschützenden Wirkungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel werden passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Wohngebäude festgesetzt.

Damit folgt die Stadt einer Empfehlung des Amtes für Immissionsschutz Schwedt/Oder, in dessen Stellungnahme (Schreiben vom 04.12.1997) diese passive Schallschutzmaßnahme angeregt wurde. Ziel dieser Festsetzung ist es, Beurteilungspegel in bestimmten Innenräumen der Wohnungen zu erreichen, die für gesunde Wohnverhältnisse erforderlich sind. Maßgebend dabei sind in erster Linie die Aufenthaltsräume in den Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer).

Um in diesen Räumen einen verträglichen Innenpegel zu erreichen, sollten die Außenbauteile das zur Festsetzung vorgesehene Dämmmaß aufweisen (ausgehend von den planerisch im Gutachten zum Ansatz gebrachten zulässigen Außenschallpegeln für Mischgebiete von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A)).

Lärmzugewandte Seiten im Sinne dieser Festsetzung sind immer die Gebäudeseiten, die zum GI oder zur Erschließungsstraße und zum Parkplatz gerichtet sind.

7. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(ausführlich dazu siehe Teil B: Text)
8. **Sonstige Festsetzungen**
(ausführlich dazu siehe Teil B: Text)

Diese Festsetzungen resultieren im wesentlichen aus der Auswertung und planerischen Auseinandersetzung mit dem Grünordnungsplan.

Die unter Pkt. 7 erfolgten Festsetzungen dienen dabei in erster Linie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der gestalterischen Aufwertung gegenüber der vorhandenen Situation und dem Strukturieren der Baugebiete und sonstigen Gebiete.

Die Festsetzungen zur Regenwasserversickerung (Festsetzung 8.1) sollen dazu beitragen, dass innerhalb der Baugebiete die Notwendigkeit der Regenwasserversickerung im Hinblick auf die positiven Auswirkungen auf die Grundwassersituation nicht außer Acht gelassen werden. Um eine möglichst hohe reale Grundwasserneubildungsrate zu erzielen, ist sicherzustellen, dass die anfallenden Regenmengen der versiegelten bzw. bebauten Bereiche auf den umliegenden Grünflächen versickert werden.

Detaillierungen dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzqualitäten, die Pflanzlisten und die Zeitfolge der Pflanzmaßnahmen sollen sichern, dass die theoretisch beabsichtigten Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Wahrung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Verbesserung der allgemeinen natürlichen Situation im Plangebiet praktisch umsetzbar werden und dass bei der Umsetzung der Festsetzungen ein Mindestmaß an fachlichen Grundvoraussetzungen eingehalten wird.

5.2 Abwägung

5.2.1 Abwägungsverlauf insgesamt

Der Bebauungsplan hat sowohl im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein mehrstufiges Verfahren durchlaufen.

In der ersten Stufe wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In Auswertung durch die planende Behörde wurden die Ergebnisse der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf eingearbeitet und es wurde der Planentwurf erstellt.

In der zweiten Phase wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt. Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange sowie betroffene Nutzer und Eigentümer im Plangebiet von der öffentlichen Auslegung informiert. Die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger wurden durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Schwedt/Oder einer ersten Vorprüfung unterzogen.

In Auswertung dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass einzelne, in den Äußerungen zum Entwurf enthaltenen Belange, ein solches planerisches Gewicht besitzen, dass der Bebauungsplanentwurf in einzelnen Planinhalten geändert oder ergänzt werden muss. Zusätzliche Änderungen der Entwurfsinhalte ergaben sich im Ergebnis weiterer, im Verlauf des Planungsprozesses geführter Abstimmungen mit anderen Behörden und innerhalb der Stadtverwaltung Schwedt/Oder. Auf Grund der Tatsache, dass durch diese erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung berührt worden sind, wurde in Anwendung § 3 Abs. 3 BauGB a. F. eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt (dritte Phase des öffentlichen Verfahrens). Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, erneut am Verfahren beteiligt und ihnen ist der geänderte Entwurf 1998 zur Stellungnahme zugestellt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und deren Abwägung sind im Einzelnen dem als Anlage 3 zur Begründung beigefügten Abwägungsvorgang zu entnehmen.

Auch im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung 1998 und deren Auswertung ergab sich die Erforderlichkeit, einzelne Planinhalte des Entwurfs zu ändern. Da es sich bei diesen Änderungen und Ergänzungen jedoch um solche Inhalte handelte, die sich nicht auf die Grundzüge der Planung auswirkten (siehe nachfolgende Einzelerläuterungen, Pkt. 5.2.4 der Begründung), wurde in Anwendung § 3 Abs. 3 BauGB a. F. von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen und in entsprechender Anwendung § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB a. F. wurde den von den Änderungen betroffenen Eigentümern erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Erneute Planänderungen ergaben sich aus diesem Verfahrensschritt nicht, so dass die Planinhalte und das Verfahren insgesamt einer sachgerechten Abwägung unterzogen werden konnten.

5.2.2 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsplanung

Grundsatz

Zur Ermittlung der örtlichen natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sowie zur Entwicklung der sich aus der Bauleitplanung ergebenden örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde als Fachgutachten parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dabei wurden die in der Anlage 2 des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" formulierten Mindestanforderungen an Grünordnungspläne entsprechend berücksichtigt.

Auf Grund der Tatsache, dass der städtebauliche Plan in weiten Teilen die Rechtsverbindlichkeit für die Inhalte des Grünordnungsplans herstellt, muss der Träger der Bauleitplanung (und im Auftrag dessen die planende Behörde) diese Darstellungen in den städtebaulichen Plan (Bebauungsplan) aufnehmen. Dies soll gemäß o. g. Erlass u. a. bereits zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Endgültig darüber entschieden werden soll

jedoch erst im Rahmen der Abwägung. Da künftige Festsetzungen des Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich bodenrechtliche Bezüge herstellen müssen, ist es erforderlich, bereits vor der Aufnahme der Darstellungen des Grünordnungsplans in den Entwurf des Bebauungsplans deren Vereinbarkeit mit den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB zu prüfen und damit deren Verwendbarkeit für die städtebauliche Planung. Dies ist insofern auch von Bedeutung für das Gesamtverfahren, da grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Ergebnis der Abwägung regelmäßig erneute Auslegungen zur Folge haben. Diese Situation könnte eintreten, wenn im Ergebnis der öffentlichen Auslegung festgestellt werden muss, dass eine Vielzahl der aus dem Grünordnungsplan übernommenen Darstellungen nicht festsetzbar sind und somit wieder aus dem Bebauungsplan im Zuge der Abwägung gestrichen werden müssen. Ändern sich daraufhin die Grundzüge der Planung, so ist der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Auswertung (Abwägung) der Inhalte des Grünordnungsplans

Wie bereits unter Pkt. 5.1.1 der Begründung erläutert, können die bauleitplanerisch vorbereiteten Entwicklungen, sofern sie insgesamt eintreten, innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend ausgeglichen oder ersetzt werden.

Da dieser Bebauungsplan jedoch eine sog. "Angebotsplanung" darstellt und demzufolge zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht definitiv vorhergesagt werden kann, ob und wann die Gesamtheit der (planerisch) vorbereiteten Eingriffe durch entsprechende Baumaßnahmen erfolgen, kann innerhalb dieses Planverfahrens auch nicht abschließend über sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden werden.

Aus diesen Zusammenhängen heraus bekennt sich die Stadt zu folgender Verfahrensweise:

1. Innerhalb des Plangebietes

Sämtliche möglichen Minderungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches realisierbar sind, werden durch entsprechende Festsetzungen vorbereitet und gesichert (siehe dazu ausführliche Erläuterungen zu den jeweiligen Festsetzungen unter Pkt. 5.1 der Begründung).

2. Außerhalb des Plangebietes

Von besonderer Bedeutung ist hierbei das Problem der erforderlichen Waldumwandlung, da im Zuge der Planumsetzungen Waldflächen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden müssen. Der Stellungnahme des zuständigen Amtes für Forstwirtschaft Eberswalde folgend (Schreiben vom 04.08.1998) handelt es sich dabei um Flächen einer Größenordnung von ca. 7,86 ha. Diese Flächeninanspruchnahme soll im Verhältnis 1:1 durch Neuaufforstung ausgeglichen werden. Da für diese Maßnahme jedoch innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung stehen muss die erforderliche Neuaufforstung an anderer Stelle, außerhalb des Plangebietes, erfolgen. Auf Grund dessen, dass jedoch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nicht abschließend bestimmt werden kann, wann der Eingriff erfolgt und wann demzufolge der Ausgleich bzw. der Ersatz erfolgen muss, wäre die Sicherung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen nur durch eine Vorhaltung entsprechend geeigneter Flächen (letztendlich auf unbestimmte Zeit) möglich. Diese Flächenvorhaltung kann jedoch weder von der Stadt noch seitens des zuständigen Amtes für Forstwirtschaft Eberswalde auf unbestimmte Zeit betrieben werden, so dass rechtliche Siche-

rungen der möglicherweise erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen.

Sollte die Planrealisierung die Waldflächen innerhalb des Plangebietes in Anspruch nehmen, kann deren Umwandlung in eine andere Nutzungsart ohnehin nur unter Einhaltung und Berücksichtigung der geltenden landesrechtlichen Regelungen erfolgen. Danach hat gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG¹⁴ der Bauherr spätestens drei Monate vor der beabsichtigten Waldumwandlung diese beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft zu beantragen und erst nach deren Genehmigung ist die Durchführung der Waldumwandlung möglich. Da sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das zuständige Amt für Forstwirtschaft Eberswalde keine Bedenken gegen die bauleitplanerisch vorbereiteten Waldinanspruchnahmen und damit gegen die Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzungsart erhoben hat, ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Erforderlichkeit dieser Maßnahmen die entsprechenden Genehmigungen erteilt werden. Da jedoch im Zuge dieser Genehmigungen dann auch über den erforderlichen Ersatz der Waldflächen entschieden wird, erfolgt hier eine (rechtlich gesicherte) Verlagerung der Abwägung der Belange von Landschaftsplanung und Bauleitplanung auf einen späteren Zeitpunkt.

Öffentliche Auslegung

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge wurde der Grünordnungsplan 1998 hinsichtlich seiner Verwendbarkeit für die Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch bereits vor der öffentlichen Auslegung einer ersten Prüfung unterzogen und die unter städtebaulichen und besonders bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten in Betracht kommenden Inhalte des Grünordnungsplans wurden in den Entwurf übernommen. Im Ergebnis der nachfolgenden öffentlichen Auslegung 1998 gingen keine Stellungnahmen oder Anregungen ein, die eine Änderung der Planinhalte erforderlich machten, die auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerichtet sind.

Abwägungsfazit

Unter Berücksichtigung der vorangehenden Erläuterungen unter Pkt. 5.2.2 der Begründung geht die Stadt davon aus, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht und hinreichend berücksichtigt und entsprechend in die Abwägung eingestellt worden sind.

5.2.3 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Bodenverunreinigungen (Altlasten)

Wie bereits innerhalb dieser Begründung erläutert ergab sich im Verlauf des Verfahrens die Erforderlichkeit, umfassende Bodenerkundungen innerhalb des Plangebietes durchzuführen um einerseits eine Gefährdungsabschätzung bekannter Altlastenverdachtsflächen im Hinblick auf die Planinhalte zu ermöglichen und um andererseits das Plangebiet insgesamt auf die Existenz weiterer Altlastenflächen und deren Gefährdungspotential untersuchen zu können.

Besonders die vertiefenden Untersuchungen in den Jahren 1999 bis 2002 führten dazu, dass das Bebauungsplanverfahren in diesem Zeitraum ruhte.

¹⁴ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17. Juni 1991, GVBl. S. 213, geändert durch Art. 2 Agrar- und ForstverwaltungsstrukturG vom 5.11.1997 (GVBl. S. 112)

Die im Rahmen dieser Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurden permanent mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis abgestimmt und soweit erforderlich, erfolgten weitere ergänzende Untersuchungen.

In Auswertung des Abschlussberichtes der Untersuchungen und in Abwägung der abschließenden Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zu den Ergebnissen der Untersuchungen mit den Inhalten des Bebauungsplans ist es erforderlich, vier Flächen innerhalb des Plangebiets zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und deren Schadstoffkonzentrationen oberhalb der jeweiligen Prüfwerte für die beabsichtigten Festsetzungen Gewerbegebiet / Industriegebiet liegen. Diese Flächen bedürfen entsprechender Sanierungsmaßnahmen, die seitens des jeweiligen Grundstückseigentümers vor der Errichtung weiterer baulicher Anlagen durchzuführen sind. Auf Grund der nunmehr vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich der Art der Bodenverunreinigung und deren Quantität können die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen jedoch sachgerecht ausgeführt werden, so dass nach Abschluss dieser Sanierungsarbeiten eine weitere Gefährdung künftiger Nutzungen entsprechend der festgesetzten Planinhalte auf diesen Flächen ausgeschlossen werden kann.

Seitens der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wurden entsprechende Hinweise zum Umgang mit diesen Altlastenflächen gegeben, die informativ als Anlage 4 dieser Begründung beigelegt sind.

Ein weiteres wesentliches Ergebnis der Bodenuntersuchungen besteht darin, dass nach Aussage der Gutachter die festgestellten Schadstoffbelastungen der übrigen belasteten Böden innerhalb des Plangebietes unterhalb der Grenz- bzw. Prüfwerte für Gewerbe- und Industriegebiete liegen. Somit kann die Stadt davon ausgehen, dass die Planfestsetzungen Gewerbe- und Industriegebiet möglich und die entsprechende Realisierung der Planinhalte auch in den übrigen Teilbereichen erfolgen kann.

Insofern kann die Stadt die Altlastenproblematik abschließend innerhalb des Planverfahrens zumindest so weit behandeln, dass Klarheit darüber hergestellt ist, ob und wo innerhalb des Plangebietes im Zuge der Planung zu berücksichtigende Bodenverunreinigungen existieren und dass nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für die belasteten Bereiche auch auf diesen Flächen die Planinhalte umgesetzt werden können. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist im Ergebnis der Abwägung zwischen Bauleitplanung und Altlasten nicht erforderlich.

5.2.4 Einzelaspekt: Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung 1998

Wie bereits dem vorangehenden Begründungsteil zu entnehmen ist, waren nach der öffentlichen Auslegung 1998 erneute Planänderungen erforderlich. Diese Planänderungen sind folgendermaßen zu beurteilen:

Änderung der Planinhalte

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurden drei Änderungen an den Planinhalten vorgenommen:

- Sicherung der öffentlichen Erreichbarkeit der Wohnhäuser entlang des Thomas-Müntzer-Ringes durch grafische und Textfestsetzungen eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit, ergänzt durch ein allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen (Sicherung der gegenwärtigen Situation).

- Ergänzung der Textfestsetzungen zur Fläche "Werkswohnungen" durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß für bauliche Anlagen (Sicherung der gegenwärtigen Situation).
- Geringfügige Reduzierung der Maßnahmefläche M/1 auf Grund der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde.

Da sich weder die beiden erstgenannten Änderungen besonders durch ihren bestandssichernden Charakter noch die dritte genannte Änderung auf Grund ihrer Geringfügigkeit auf die Grundzüge der Planinhalte des Bebauungsplans auswirkten, wurden diese Änderungen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB a. F. in entsprechender Anwendung § 13 Abs. 1 BauGB a. F. den betroffenen Eigentümern zur Kenntnis gegeben. Soweit Rückäußerungen zu diesen Änderungen eingingen, beinhalteten diese keine Bedenken. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden durch diese geringfügigen Planänderungen nicht berührt, so dass eine Beteiligung einzelner Behörden oder Stellen nicht erforderlich war (Siehe hierzu auch Anlage 3 zur Begründung: Abwägung). Zwar wurde die ergänzende Aufnahme der höchst zulässigen Vollgeschosshöhe bei den Festsetzungen zu den Werkswohnungen durch die Landkreisbehörde angeregt, Belange der Landkreisplanung werden durch diese Festsetzung jedoch nicht berührt. Aus diesem Grund war auch eine erneute Beteiligung dieser Behörde nicht erforderlich (Siehe hierzu auch Anlage 3 zur Begründung: Abwägung).

Kennzeichnungen im Plan

Wie bereits unter Pkt. 5.2.3 dieser Begründung ausführlich dargelegt, ergab sich auf Grund geltenden Baurechts (§ 9 Abs. 5 BauGB a. F.) und der vorgenommenen Bodenerkundungen die Erforderlichkeit, die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die o. g. Erläuterungen haben jedoch aus gezeigt, dass sich aus dieser Kennzeichnung dieser Flächen keine Auswirkungen auf die Planinhalte ergaben. Hier ist die Stadt lediglich geltendem Bundesrecht nachgekommen. Insbesondere die Abwägung der Altlastenproblematik insgesamt hat jedoch gezeigt, dass durch die Kennzeichnung dieser Flächen nach der öffentlichen Auslegung 1998 keine veränderte Situation entstanden ist, die nochmalige öffentliche Verfahrensschritte erforderlich gemacht hätte.

Abschließend ist bezüglich der nachträglichen Planänderungen und -kennzeichnungen festzustellen, dass die notwendigen Verfahrensschritte (soweit erforderlich) ordnungsgemäß durchgeführt worden sind und sämtliche Sachverhalte rechtzeitig und sachgerecht in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Weitere Einzelheiten zur Abwägung sind der Übersicht zum Abwägungsvorgang zu entnehmen, die als Anlage 3 der Begründung beigelegt ist.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Zum Abschluss des Planverfahrens können folgende wesentliche Auswirkungen dargestellt werden, die im Ergebnis der Festsetzung des Plans und der Realisierung seiner Inhalte zu erwarten sind. Eine abschließende Darlegung sämtlicher Auswirkungen des Bebauungsplans kann im Zuge des Planverfahrens selbst nicht erfolgen.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umnutzungen

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans sollen Vorbereitungen zur Verbesserung der Arbeitsverhältnisse, insbesondere der Arbeitsplatzsituation, getroffen werden, da die beabsichtigten Planfestsetzungen bauplanungsrechtliche Sicherheiten für Investitionswillige schaffen sollen. In Umsetzung der Planinhalte sind mittel- und langfristig Umnutzungen im Plangebiet zu erwarten. Dies betrifft in erster Linie den Zeitraum, ab dem neue bauliche Anlagen errichtet werden sollen.

Die Lebensverhältnisse der Bewohner im Bereich der Werkswohnungen aber auch die Lebensverhältnisse benachbarter Bewohner sollten im wesentlichen unverändert bleiben. Einen wichtigen Beitrag dazu liefern die festgesetzten flächenhaften Schalleistungspegel und die beabsichtigten passiven Schallschutzmaßnahmen. Dennoch können mit Zunahme der industriellen Nutzungen im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden. Sollte diese Situation eintreten, sind nach dem "Verursacherprinzip" Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Da es jedoch das erklärte planerische Ziel der Stadt ist, den Bereich Kuhheide auch langfristig für industrielle Nutzungen vorzuhalten, müssen mitunter Belästigungen in der Nachbarschaft geduldet werden.

Erschließungsmaßnahmen

Die erforderliche Straßenverkehrserschließung kann vorläufig über die vorhandenen Straßen und Zufahrten gesichert werden. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung weiter Teile des Gebietes, die gegenwärtig noch über das innere Betriebssystem erfolgt, ist mittelfristig durch ein von außen heranführendes "kommunales" System abzulösen. Dazu müssen jedoch in erster Linie seitens der ansässigen Betriebe innerhalb des Plangebiets die entsprechenden Maßnahmen beantragt und finanziell abgesichert werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Für die Errichtung und Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsanlagen werden langfristig Flächen benötigt, die sich fast ausschließlich in privatem Eigentum befinden. Auch wenn gegenwärtig auf Grundlage des geltenden Straßenrechts in Brandenburg die Haupterschließungsstraßen als gewidmet zu betrachten sind, sollte die Situation langfristig geordnet und abschließend geklärt werden. Zur Sicherung dieser Flächen für die beabsichtigten Zweckbestimmungen sind entsprechende bodenordnende Maßnahmen durchzuführen und die Eigentumssituationen zu ändern.

Ebenso bodenordnende Maßnahmen sollten im Bereich des besonderen Gebietes "Werkswohnungen" angestrebt werden. Für das existierende kommunale Grundstück, dessen Nutzung zu allgemeinen Wohnzwecken durch die Festsetzungen geändert werden soll, muss kurz- bis mittelfristig auch eine eigentumsrechtliche Zuordnung dieses Grundstückes zum entsprechenden Betrieb erfolgen.

Künftige Flächensituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 82,00 ha. Mit Umsetzung der Planinhalte ergibt sich folgende Flächenaufteilung innerhalb des Plangebietes:

Fläche Plangebiet insgesamt / gerundet:	Planung	82,0 ha
davon	Industriegebietsfläche:	55,8 ha
	Gewerbegebietsfläche:	2,1 ha
	Mischgebietsfläche:	0,6 ha
	Gebiet "Werkwohnungen":	1,0 ha
	Straßenverkehrsfläche:	1,5 ha
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	2,4 ha
	private Grünfläche:	18,6 ha

Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs sind entsprechend der Festsetzungen des Plans anzupassen.

IV. Verfahren

Nachfolgend erfolgt die Gesamtdarstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 699/33/93: "Kuhheide II".

Das Verfahren wurde mit dem **Aufstellungsbeschluss** Nr. 699 / 33 / 93 vom 30. September 1993 eröffnet.

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde ist

- mit Schreiben vom 02. August 1994,
- mit Schreiben vom 05. Juli 1996 und erneut
- mit Schreiben vom 24. Juni 1998

am Bebauungsplanverfahren beteiligt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentliche Belange sind und von der Planung berührt werden können, sowie die Nachbargemeinden, wurden

- mit Schreiben vom 27. / 28. April 1995,
- mit Schreiben vom 05. Mai 1995 und
- mit Schreiben vom 15. Juni 1995

frühzeitig an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in Abstimmungen zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planer geprüft und soweit erforderlich in den Entwurf eingearbeitet. Die im Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen erforderlichen Abstimmungsberatungen mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange wurden protokolliert und sind Bestandteil der im Amt für Stadtentwicklung geführten Verfahrensakte. Das Ergebnis der Prüfung der Rückäußerungen zum Vorentwurf ist den betroffenen Beteiligten schriftlich mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat

- am 13. Juni 1996

die erste Geltungsbereichsänderung (Flächenreduzierung) beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und diesen zur Auslegung bestimmt. Gemäß Runderlass des damaligen MUNR¹⁵ und des MSWV¹⁶ des Landes Brandenburg vom 06.12.1994 (ABL Nr. 84 vom 06.12.1994) wurden die festsetzungsrelevanten Darstellungen des Grünordnungsplans in Vorabstimmungen zwischen den beauftragten Planungsbüros, dem Amt für Stadtentwicklung und der für die Genehmigung des Grünordnungsplans zuständigen Stelle herausgearbeitet und in den vorliegenden Entwurf aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, fand in der Zeit

- vom 15. Juli 1996 bis zum 13. August 1996

statt. Eine entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.07.1996 in der Märkischen Oderzeitung. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, sowie die Nachbargemeinden, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig ist ihnen der geänderte Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme übergeben worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in Abstimmungen zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planer geprüft und ausgewertet. Dabei ist festgestellt worden, dass es erforderlich ist, den Entwurf erneut zu ändern und dass im Ergebnis dieser Änderungen eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen muss.

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat

- am 18. Juni 1998

die zweite Geltungsbereichsänderung (Anpassung des Geltungsbereiches an aktualisierte Plangrundlage) beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und diesen zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Gemäß Runderlass des damaligen MUNR und des MSWV des Landes Brandenburg vom 06.12.1994 (ABL Nr. 84 vom 06.12.1994) wurden die festsetzungsrelevanten Darstellungen des Grünordnungsplans in Vorabstimmungen zwischen den beauftragten Planungsbüros und dem Amt für Stadtentwicklung herausgearbeitet und in den geänderten Entwurf aufgenommen.

Daraufhin hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit

- vom 16. Juli bis zum 03. September 1998

erneut öffentlich ausgelegt. Eine entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.07.1998 im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder: "Schwedter Rathausfenster". Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, sowie die Nachbargemeinden, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig ist ihnen der geänderte Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme übergeben worden.

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR), heute Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR)

¹⁶ Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV)

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in Abstimmungen zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planer geprüft und ausgewertet. Im Ergebnis dieser Prüfung ergab sich die Erforderlichkeit, den Bebauungsplanentwurf nochmals zu ändern. Da es sich bei diesen Änderungen und Ergänzungen jedoch um solche Inhalte handelte, die sich nicht auf die Grundzüge der Planung auswirkten (siehe Einzelerläuterungen, Pkt. 5.2.4 der Begründung), wurde in Anwendung § 3 Abs. 3 BauGB a. F. von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen und in entsprechender Anwendung § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB a. F. wurde den von den Änderungen betroffenen Eigentümern erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dazu wurden ihnen

- mit Schreiben vom 16. November 1998 und
- mit Schreiben vom 07 Januar 1999

die jeweiligen Änderungen mitgeteilt.

Erneute Planänderungen ergaben sich aus diesem Verfahrensschritt nicht.

Nach Abschluss dieser Phase der Überarbeitung der Entwürfe und deren öffentlicher Diskussion wurden die Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können sowie die Prüfung der Anregungen und Bedenken von Bürgern vorbereitet, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 1998 und dem anschließenden vereinfachten Änderungsverfahren 1998/1999 eingegangen sind.

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in ihrer Sitzung - am 19. Juni 2003 die vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken geprüft. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB a. F. die öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen worden. Das Ergebnis dieser Prüfung (Abwägung) ist entsprechend mitgeteilt worden.

Im Ergebnis dieser Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung ergaben sich keine Änderungen am Bebauungsplan.

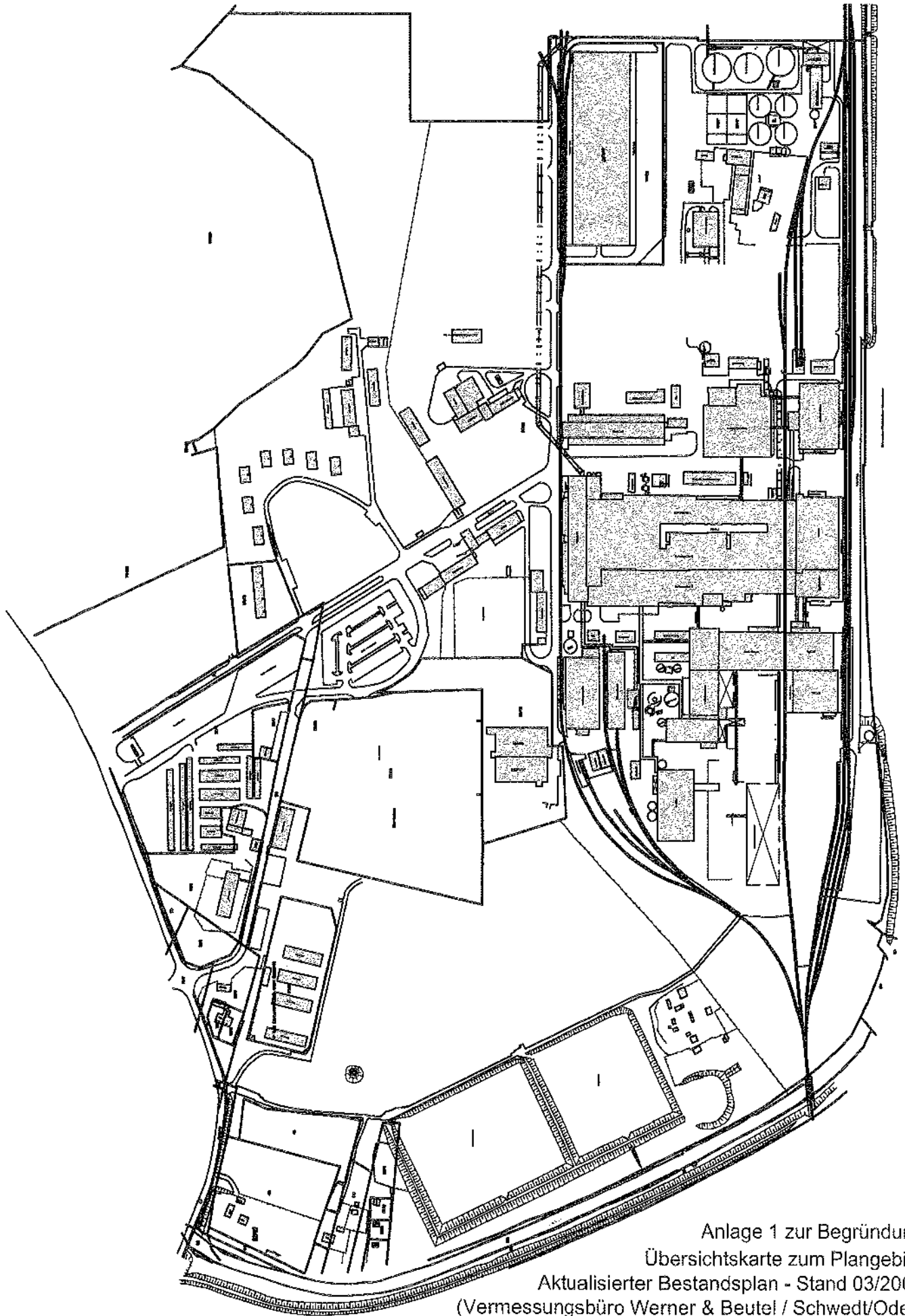
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist - am 19. Juni 2003 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 19. Juni 2003 gebilligt.

V. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076) -alte Fassung- in Verbindung mit §§ 233 und 245c Abs. 2 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) -alte Fassung-,
- dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124),
- dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. I S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) und
- in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.



Anlage 1 zur Begründung
Übersichtskarte zum Plangebiet
Aktualisierter Bestandsplan - Stand 03/2003
(Vermessungsbüro Werner & Beutel / Schwedt/Oder)

Biotypen- und Landnutzung
Kartierung und Zahlencode nach Biotypen- und Landnutzungskartierung
Brandenburg (1994)

01135	[Symbol]	Graben, teilweise oder vollständig verrohrt
01141	[Symbol]	Kanal, unbeschattet
02112	[Symbol]	Altarm von Fließgewässern
02130	[Symbol]	Temporäres Kleingewässer, geschützt nach §32 BbgNatSchG
02142	[Symbol]	Staugewässer / Kleingewässer mit Gehölzsaum
02210	[Symbol]	Röhrichtgesellschaften an Stillgewässern
05105	[Symbol]	Feuchtweiden
05121	[Symbol]	Sandtrockenrasen, geschützt nach §32 BbgNatSchG
05133	[Symbol]	Aufgelassenes Grasland trockener Standorte
07101	[Symbol]	Weidenbüsche nasser Standorte, geschützt nach §32 BbgNatSchG
07150	[Symbol]	Baumgruppen und alte Solitäräume
08192	[Symbol]	frische bis mäßig trockene Eichenmischwälder
08810	[Symbol]	Eichenlaubholzforst
08518	[Symbol]	Eichenlaubholzforst mit Mischbaumart Kiefer
08680	[Symbol]	Kiefernadelholzforst
09140	[Symbol]	Ackerbrache
10111	[Symbol]	Gartenland
10121	[Symbol]	Ruderalflur
10123	[Symbol]	ruderal Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften
10124	[Symbol]	Energieleitungstrasse
10150	[Symbol]	Kleingartenanlage
10171	[Symbol]	Sportplatz
10172	[Symbol]	Freibad
10191	[Symbol]	Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet weitgehend ohne Gehölze
11250	[Symbol]	Baumschule
11271	[Symbol]	offene vegetationsfreie Sandflächen
11281	[Symbol]	Bühne mit Ruderalvegetation
12122	[Symbol]	Zeilenbebauung, (Versiegelung 40 - 80 %)
12123	[Symbol]	Einzel- und Reihenhausssiedlung (Versiegelung 40 - 60 %)
12124	[Symbol]	Kleinsiedlung, (Versiegelung 20 - 40 %)
12125	[Symbol]	Industriefläche (Versiegelung 80 - 100 %)
12126	[Symbol]	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (Versiegelung 60 - 100 %)
12129	[Symbol]	technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
12131	[Symbol]	Hauptstraße
12133	[Symbol]	Parkplatz
12134	[Symbol]	Gleisanlage
12136	[Symbol]	Hafenanlage
12143	[Symbol]	Aufschüttungen
12145	[Symbol]	Lagerfläche
12148	[Symbol]	Abfallstelle

Anlage 2 zur Begründung
Bebauungsplan Nr. 699/33/93
„Gewerbe- und Industriegebiet Kuhheide II“
Stand: April 2003

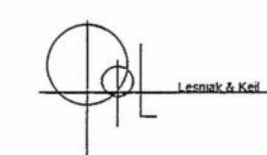
**Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan**

"Kuhheide 2"
der Stadt Schwedt / Oder

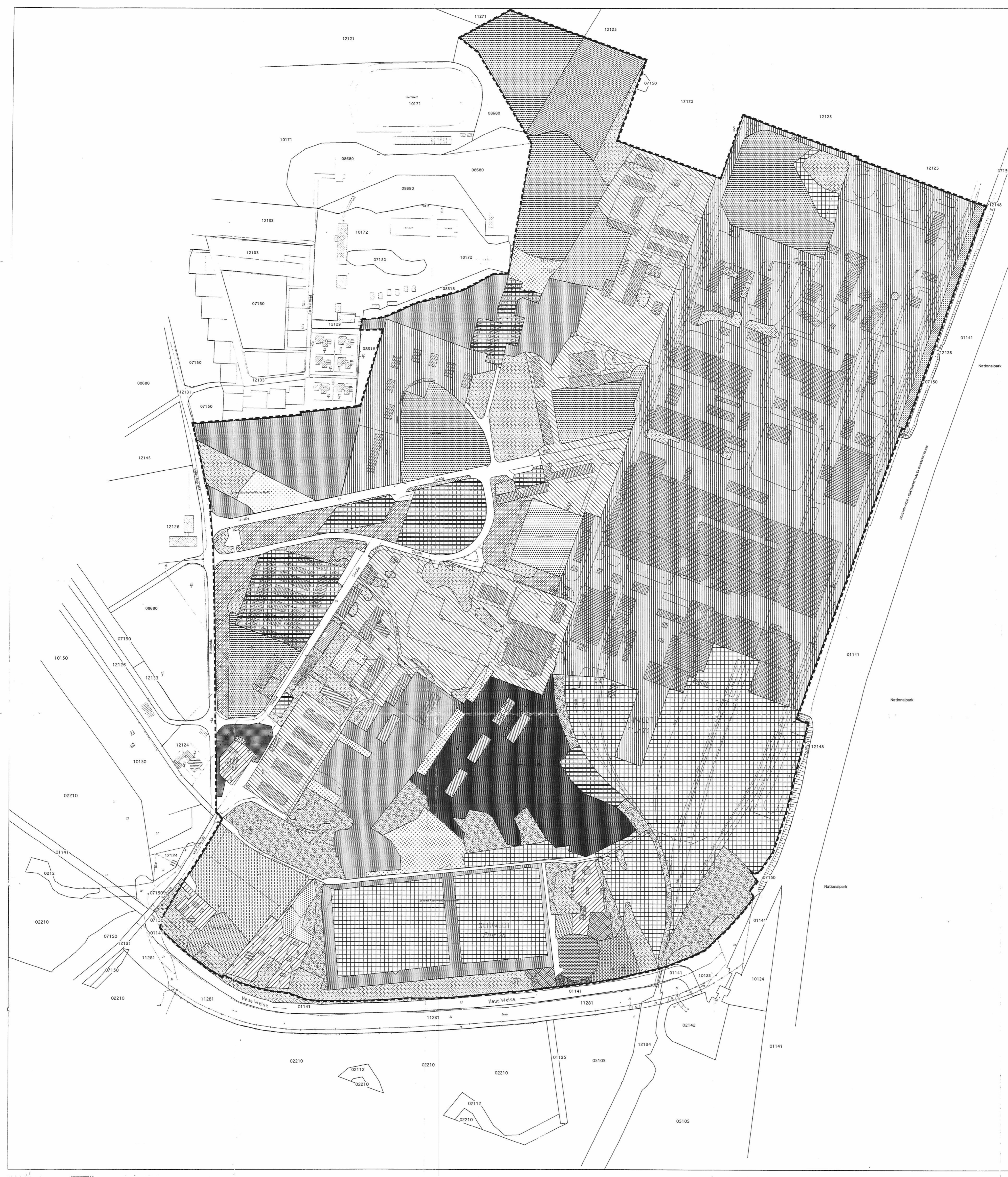
Grundlagenkarte:
Biotypen und Landnutzung

Auftraggeber:
Stadtplanungsamt Schwedt/Oder

Auftragnehmer:
Lesniak & Keil
Landschaftsplanung
Berliner Straße 35
14467 Potsdam

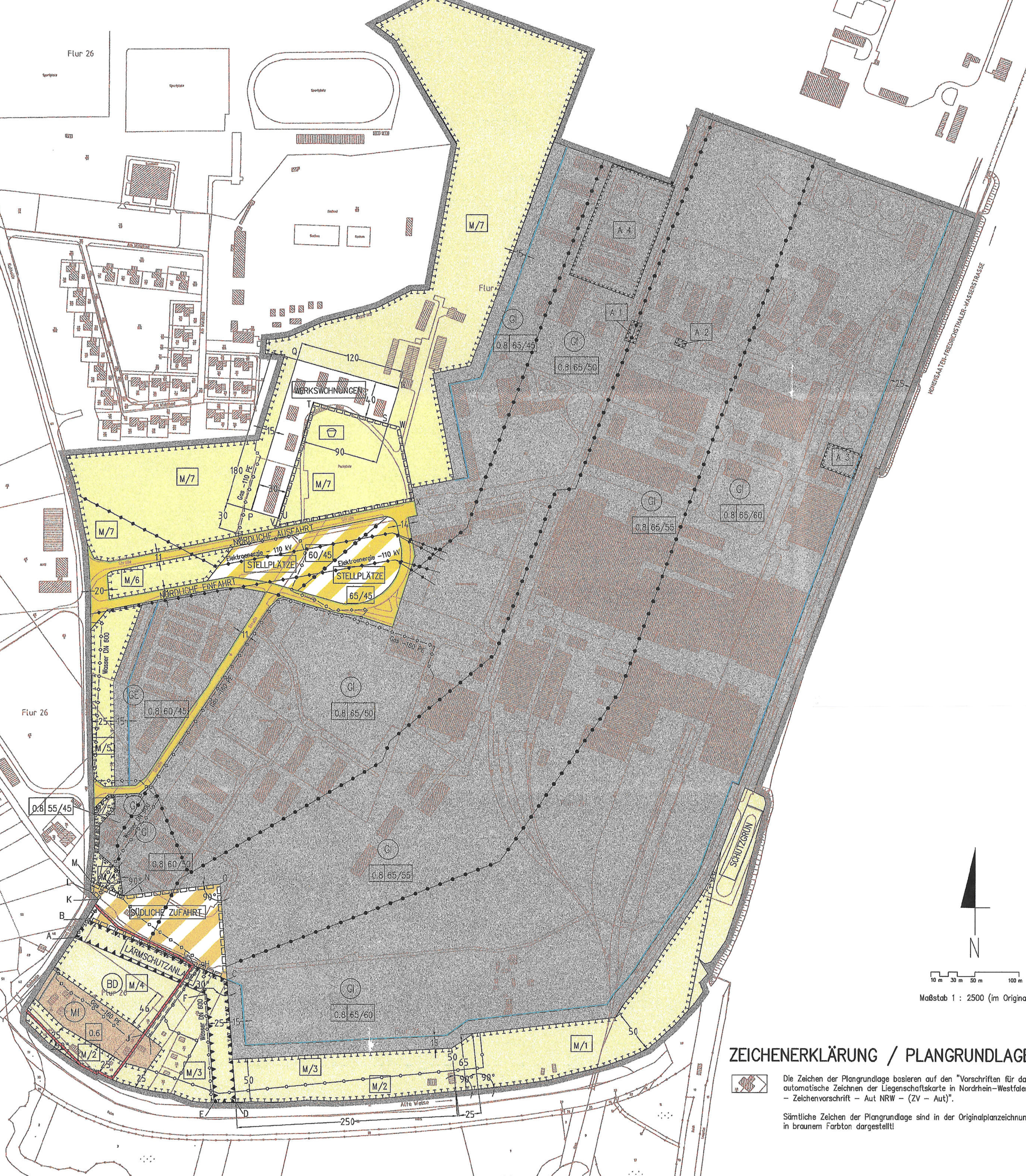


Maßstab: 1:2.000
Datum: 11 / 97



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Stand: März 1999
reduziert aktualisiert und korrigiert durch Kennzeichnung der "Altstellenflächen"
gem. § 9 Abs. 5 BauGB i. V. m.
März 2003



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt auf Grund des Auftrages des Stadtvordereinsatzes...
2. Die für die Raumordnung und -gestaltung...
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange...
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans...
5. Der Entwurf des Bebauungsplans...
6. Die öffentliche Bekanntmachung...
7. Der Entwurf des Bebauungsplans...
8. Die öffentliche Bekanntmachung...
9. Die Genehmigung dieser Planzeichnung...
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmässigen Beschluss...

ZEICHENERKLÄRUNG / PLANZEICHNUNG

- 1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN
1.4 VERKEHRSLÄCHEN
1.5 GRÜNFLÄCHEN
1.6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN
1.8 KENNZEICHNUNGEN
1.9 MAJORITÄTICHE ÜBERNAHMEN
2. SONSTIGE ENTRÄGNUNGEN
3. MAJORITÄTICHE ÜBERNAHMEN

ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

Die Zeichen der Plangrundlage basieren auf den Vorschriften für die...
Stichtische Zeichen der Plangrundlage sind in der Originalplanzeichnung...

TEIL B: TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet
1.2 Zulässig sind
1.3 Industriegebiet
1.4 Private Verkehrsflächen
1.5 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
1.6 Besondere Nutzungszwecke
1.7 Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Südliche Zufahrt"
1.8 Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Stellplätze"
1.9 Industriegebiet
1.10 Besondere Nutzungszwecke der Fläche "Werkwohnungen"
1.11 Flächenbezogene Schallschutzanforderungen
1.12 Flächenbezogene Schallschutzanforderungen
1.13 Flächenbezogene Schallschutzanforderungen

TEIL C: TEXT

- 4.5 Fläche M5
4.6 Fläche M6
4.7 Fläche M7
4.8 Baugebiete M, GE, GI
4.9 Private Verkehrsfläche
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6. Immissionschutz
6.1 Lärmschutzanlage
6.2 Flächenbezogene Schallschutzanforderungen
6.3 Gebiet "Werkwohnungen"
6.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
6.5 Stellplätze
6.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
6.7 Grünflächen innerhalb der Baugebiete
6.8 Außenwandflächen
6.9 Straassenbegleitgrün
6.10 Pflanzliste heutzutage potentielle natürliche Vegetation - hpnV

TEIL D: BEBAUUNGSPLAN NR. 699/33/93

BEBAUUNGSPLAN NR. 699/33/93
"GWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET KUHHEIDE II"
Includes official seals, signatures, and a detailed site plan with annotations.

Anlage 3 zur Begründung

Schwedt/Oder

Bebauungsplan Nr. 699 / 33 / 93: "Gewerbe- und Industriegebiet Kuhheide II"**Statistik und Übersicht zum Abwägungsvorgang**

Teil 1:			
1.1 Mit Schreiben vom 08.07.1998 wurden		21	Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplans zur Kenntnis gegeben.
Im Ergebnis dessen gingen		17	Rückäußerungen ein und konnten in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen werden.
Davon enthielten:		6	Rückäußerungen keine Bedenken zum Planentwurf,
	wovon	11	Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf,
		3	dieser Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthielten, die zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs führten.
1.2 Im Ergebnis der öffentliche Auslegung gingen		4	Rückäußerungen ein und konnten in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen werden.
Davon enthielten:		4	Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf,
	wovon	1	dieser Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthielten, die zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs führten.

Teil 2: Mit Schreiben vom 19.11.1998 wurde	einem	Eigentümer, der von der Änderung des Entwurfs betroffen wurde, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Im Ergebnis dessen gingen	eine	Rückäußerung des Eigentümers ein.
Der Änderung wurde nicht widersprochen.		
Teil 3: Mit Schreiben vom 07.01.1999 wurde	zwei	Eigentümern, die von der Änderung des Entwurfs betroffen wurden, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Im Ergebnis dessen ging	keine	Rückäußerung ein.

Teil 1 / 1.1 Abwägungsvorgang Trägerbeteiligung

In tabellarischer Form werden die eingegangenen Rückäußerungen mit Wiedergabe ihres wesentlichen Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsentscheidungen (soweit erforderlich) gegenübergestellt, die im Ergebnis der Prüfung der Rückäußerungen herausgearbeitet wurden. Dabei werden, soweit die Träger öffentlicher Belange darauf Bezug genommen haben, auch die Stellungnahmen zum 1. Entwurf in den Abwägungsvorgang einbezogen.

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Wiedergabe des wesentlichen Inhalts der Stellungnahmen, sofern Bezugnahme auf Bebauungsplan erkennbar	Prüfung, Bemerkung / Abwägungsvorschlag
01	Kreisverwaltung Uckermark PF 101, 17281 Prenzlau (A) Untere Naturschutzbehörde (A1) Die außerhalb des B - Plans vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pkt. 5.1.1; S. 20 der Begr.) sind nachrichtlich Bestandteil des Bebauungsplans, nur so ist eine abschließende Bewältigung nach § 8a BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB auf der Ebene B - Plan gegeben. <u>Möglichkeit der Überwindung:</u> Nachweis, dass Realisierung der außerhalb des Plans vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gesichert ist.	- siehe unten

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Die eingegangenen Stellungnahmen haben gezeigt, dass es zweckmäßig erscheint, die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen und deren Zusammenhänge zum Bebauungsplan grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu erläutern.

Nach § 8a BNatSchG a. F. ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund von Bebauungsplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dies hat regelmäßig auf der Stufe der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu erfolgen. Bereits im Vorfeld der Abwägung, in der Phase der erneuten Entwurfserarbeitung, wurden die im Ergebnis der Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft seitens der beteiligten Landschaftsplaner bewertet und es wurden unter Berücksichtigung der Maßgaben der geltenden Naturschutzgesetze die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der unvermeidbaren Eingriffe bestimmt. Sofern sich diese Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Plangebietes realisieren lassen, wurden

die entsprechenden Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen (siehe u. a. Maßnahmenfläche 1 bis 7). Gleichzeitig wurde im Rahmen der Bewertung der Eingriffe ermittelt, dass die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes nicht ausreicht, um sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (Siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 5.1.1 und 5.2.2, Einzelheiten dazu siehe Grünordnungsplan).

Da dieser Bebauungsplan jedoch eine sog. "Angebotsplanung" darstellt und demzufolge zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht definitiv vorhergesagt werden kann, ob und wann die Gesamtheit der (planerisch) vorbereiteten Eingriffe durch entsprechende Baumaßnahmen erfolgen, kann innerhalb dieses Planverfahrens auch nicht abschließend über sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden werden.

Aus diesen Zusammenhängen heraus bekennt sich die Stadt zu folgender Verfahrensweise:

1. Innerhalb des Plangebietes (Naturschutzrechtlicher Ausgleich)

Sämtliche möglichen Minderungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches realisierbar sind, werden durch entsprechende Festsetzungen vorbereitet und gesichert (siehe dazu ausführliche Erläuterungen zu den jeweiligen Festsetzungen unter Pkt. 5 der Begründung).

2. Außerhalb des Plangebietes (Ausgleich nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg)

Von besonderer Bedeutung ist hierbei das Problem der erforderlichen Waldumwandlung, da im Zuge der Planumsetzungen Waldflächen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden müssen. Der Stellungnahme des zuständigen Amtes für Forstwirtschaft Eberswalde folgend (Schreiben vom 04.08.1998) handelt es sich dabei um Flächen einer Größenordnung von ca. 7,86 ha. Diese Flächeninanspruchnahme soll im Verhältnis 1:1 durch Neuaufforstung ausgeglichen werden. Da für diese Maßnahme jedoch innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung stehen muss die erforderliche Neuaufforstung an anderer Stelle, außerhalb des Plangebietes, erfolgen. Auf Grund dessen, dass jedoch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nicht abschließend bestimmt werden kann, wann der Eingriff erfolgt und wann demzufolge der Ausgleich bzw. der Ersatz erfolgen muss, wäre die Sicherung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen nur durch eine Vorhaltung entsprechend geeigneter Flächen (letztendlich auf unbestimmte Zeit) möglich. Diese Flächenvorhaltung kann jedoch weder von der Stadt noch seitens des zuständigen Amtes für Forstwirtschaft Eberswalde auf unbestimmte Zeit betrieben werden, so dass rechtliche Sicherungen der möglicherweise erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren nicht erfolgen.

Sollte die Planrealisierung die Waldflächen innerhalb des Plangebietes in Anspruch nehmen, kann deren Umwandlung in eine andere Nutzungsart ohnehin nur unter Einhaltung und Berücksichtigung der geltenden landesrechtlichen Regelungen erfolgen. Danach hat gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG¹ der Bauherr spätestens drei Monate vor der beabsichtigten Waldumwandlung diese beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft zu beantragen und erst nach deren Genehmigung ist die Durchführung der Waldumwandlung möglich. Da im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das zuständige Amt für Forstwirtschaft Eberswalde keine Bedenken gegen die bauleitplanerisch vorbereiteten Waldinanspruchnahmen und damit gegen die Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzungsart erhoben hat, ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Erforderlichkeit dieser Maßnahmen die entsprechenden Genehmigungen zur Waldumwandlung erteilt werden.

¹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17. Juni 1991, GVBl. S. 213, geändert durch Art. 2 Agrar- und ForstverwaltungsstrukturG vom 5.11.1997 (GVBl. S. 112)

Öffentliche Auslegung

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge wurde der Grünordnungsplan 1998 hinsichtlich seiner Verwendbarkeit für die Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch bereits vor der öffentlichen Auslegung einer ersten Prüfung unterzogen und die unter städtebaulichen und besonders bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten in Betracht kommenden Inhalte des Grünordnungsplans wurden in den Entwurf übernommen. Im Ergebnis der nachfolgenden öffentlichen Auslegung 1998 gingen keine Stellungnahmen oder Anregungen ein, die eine Änderung der Planinhalte erforderlich machten, die auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerichtet sind.

Abwägungsfazit

Unter Berücksichtigung der vorangehenden Erläuterungen sowie unter Einbeziehung der Begründung zum Bebauungsplan geht die Stadt davon aus, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht und hinreichend berücksichtigt und entsprechend in die Abwägung ein gestellt worden sind.

Im Übrigen wäre auch eine nachrichtliche Übernahme der ursprünglich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehenen Flächen für Maßnahmen in den Bebauungsplan rechtlich nicht möglich, da nach § 9 Abs. 6 BauGB / a. F. ausschließlich landesrechtlich getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan, also in den Geltungsbereich (hinein) übernommen werden sollen. Zwangsläufig können Maßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht in den Plan nachrichtlich übernommen werden.

Es ergeben sich keine Planänderungen aus diesem Teil der Stellungnahme!

<p>(A2) Es fehlt Hinweis, dass für erforderliche Baum- und Gehölzfällungen im Zeitraum 01.03. bis 30.09. das Verbot gem. § 34 Nr. 1 BbgNatSchG zu beachten ist. <u>Möglichkeit der Überwindung:</u> Bei Fällungen in diesem Zeitraum - Ausnahmegenehmigung beantragen.</p>	<p>(A2) Dieser Hinweis ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan diesbezüglich bestehendes Recht nicht außer Kraft gesetzt werden soll. Sofern diese landesrechtlichen Regelungen ohnehin gelten, bedürfen sie keiner weiteren Festsetzung in einem Bebauungsplan. Im Übrigen trifft ein Bebauungsplan grundsätzlich Festsetzungen zur künftigen Nutzung von Flächen. Hinweise sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Es ergeben sich keine Planänderungen aus diesem Teil der Stellungnahme!</p>
--	--

<p>(A3) Altlasten und Bodenschutz Rückäußerung mit Schreiben vom 29.09.1998</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altlastenproblematik nur unzureichend berücksichtigt, Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche registriert, vorliegenden Gutachten konnten diesen Verdacht nur für einen Teil bestätigen bzw. ausräumen, für die Beurteilung des Gesamtgebietes sind diese Gutachten nicht ausreichend. - Es folgt Benennung von drei Altlastenflächen im Ergebnis des Gutachtens der SPK GmbH aus 1992. Es sind weitere Untersuchungen zur Grundwassersituation erforderlich, da im ungeschützten Grundwasser Schadstoffe unbekannter Herkunft ermittelt worden sind.

- Hinweise auf Altlastenfunde bei Heizwerkbau im Jahr 1998
- Für den ehemaligen EAW - Bereich (Flur 26, Flurstück 77/37) liegt Zwischenbericht zur Gefährdungsabschätzung vor, teilweise einzelne Grenzwert oberhalb Brandenburger Liste festgestellt, untersuchte Gelände kann noch nicht aus Altlastenverdacht entlassen werden

Möglichkeiten der Überwindung:

- Für gesamtes Gebiet ist durch umfassende Bestandsaufnahme eine Negativkartierung zu erstellen, Darstellung der Flächen, bei denen kein Altlastenverdacht besteht. Bisher bekannte Kontaminationen sind im Plan zu kennzeichnen.
- Für verbleibende Flächen ist bei Maßnahmen mit Erdarbeiten sowie bei Nutzungsänderungen das Umweltamt zu beteiligen (Abklärung Altlastenverdacht erforderlich). Es folgen Hinweise für den Fall von Erdarbeiten in kontaminierten Böden.
- Zur Klärung der Grundwasserbeschaffenheit und -hydraulik sowie zur langfristigen Überwachung des Grundwassers sind 6 weitere Grundwasserpegel zu errichten und zu beproben. Ergebnisse sind dem Umweltamt vorzulegen.

Prüfung, Bemerkung

- Auf Grund dieser Stellungnahme wurden im Anschluss an die öffentliche Auslegung 1998 erneute Bodenerkundungen im Plangebiet durchgeführt. Diese Bodenerkundungen erfolgten in zwei Phasen. Einer ersten, überwiegend im Rahmen von historischen Recherchen unter Einbeziehung ansässiger Betriebe und deren vorliegender Informationen durchgeführten Gefährdungsabschätzung und -beurteilung folgte eine zweite vertiefenden Untersuchung, in deren Rahmen einzelne, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde ausgewählte Altlastenverdachtsflächen einer weiteren detaillierten Untersuchung unterzogen wurden. Dabei wurden auf der Grundlage der geltenden BBodSchV² sechs Altlastenflächen untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme übergeben worden.

(A3) Altlasten und Bodenschutz

Rückäußerung mit Schreiben vom 12.11.2002

- Die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen sind im Planentwurf nicht gekennzeichnet. Es sind folgende Flächen im B-Plan als erheblich belastet zu kennzeichnen und nachfolgende Hinweise auf der Plankarte zu vermerken:
- Es folgt die Auflistung der Flächen Fläche "EAW", Fläche Nr. 19, Fläche Nr. 14, Fläche Nr. 15, Fläche "Kesselhaus", Fläche Nr. 18 und Fläche Nr. 29
- Es folgen Hinweise zur Berücksichtigung bei Sanierungsarbeiten der Altlastenflächen sowie weitere Hinweise, für nachfolgende Bau- und Anlagengenehmigungsverfahren.

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.07.1999

Prüfung, Bemerkung

- Bei der Überprüfung dieser erneuten Rückäußerungen wurde Folgendes festgestellt:

1. Die Fläche "Kesselhaus" wurde bereits in der ersten Phase der Untersuchungen als Altlastenfläche ausgeschlossen. Diesbezügliche telefonische Rückfragen seitens des Stadtplanungsamtes Schwedt/Oder beim zuständigen Bearbeiter der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis haben ergeben, dass diese Fläche versehentlich erneut in nebengenannter Stellungnahme als Altlastenfläche aufgelistet worden ist. Diese Fläche stellt keine zu kennzeichnende Altlastenfläche dar.

2. Der Vergleich der restlichen 6 benannten Flächen mit den Ergebnissen der Untersuchungen durch das beauftragte Ingenieurbüro haben ergeben, dass auf Grund der ermittelten Bodenbelastungen nur vier dieser Flächen solche Bodenbelastungswerte aufweisen, die über den jeweiligen Prüfwerten für die beabsichtigten Festsetzungen Gewerbegebiet / Industriegebiet liegen und die demzufolge entsprechender Sanierungsmaßnahmen bedürfen, bevor bauliche Anlagen und Nutzungen in Umsetzung der Planinhalte erfolgen können (siehe hierzu auch Pkt. 2.6 und 5 der Begründung). Dieser Sachverhalt wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro schriftlich bestätigt.

Und dem Gesichtspunkt des Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung werden auf Grund dieser Erkenntnisse nicht die seitens der zuständigen Landkreisbehörde angeregten 6 Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet, sondern lediglich die vier Flächen, die als Altlastenflächen bestätigt worden sind.

3. Die Hinweise zum Umgang mit den belasteten Böden werden als informative Anlage 4 der Begründung beigefügt.

Es ergeben sich keine Planänderungen aus diesem Teil der Stellungnahme!

<p>(B) Untere Wasserbehörde (B1) Festsetzung 8.1 ist wie folgt zu ergänzen: "Gem. § 64 i. V. m. § 65 und § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist die Behandlung des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten Flächen sowie von Verkehrsflächen erforderlich. Bei erschlossenen Flächen ≥ 3 ha ist für das Entsorgungsnetz eine gesonderte Genehmigung erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen."</p>	<p>(B1) Unter Hinweis auf die Aussagen zu (A2) wird dieser Forderung nicht gefolgt. Auch hier soll geltendes Landesrecht zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, was jedoch nicht den rechtlichen Möglichkeiten entspricht. Das geltende Wassergesetz ist ohnehin zu beachten, also bedarf es keiner gesonderten Festsetzung.</p> <p>Es ergeben sich keine Planänderungen aus diesem Teil der Stellungnahme!</p>
<p>(C) Untere Denkmalschutzbehörde <u>Baudenkmalschutz:</u> (C1) Belange werden nicht berührt.</p>	<p>(C1) Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Bodendenkmalschutz:</u> (C2) Belange des Denkmalschutzes werden im Erläuterungsbericht (Pkt. 2.6.1) nicht berücksichtigt, Stellungnahme vom 29.08.1996 gilt weiterhin.</p> <p>- In der Stellungnahme vom 29.08.1996 wurden unter Bezug auf das geltende BbgDSchG Auflagen und Hinweise benannt, die bei Tiefbauarbeiten zu beachten sind sowie Hinweise im Fall des Findens von Bodendenkmalen.</p>	<p>(C2) Hier kann der Stellungnahme inhaltlich nicht gefolgt werden, da in der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 2.6.1) auf die Existenz des bekannten Bodendenkmals hingewiesen wird. Zusätzlich wird die bekannt gegebene Lage des Bodendenkmals nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Aus den in der Stellungnahme enthaltenen Hinweisen auf das geltenden Landesrecht und auf sonstige Verfahrens- und Verordnungsvorschriften zum Umgang mit Bodendenkmalen ergeben sich keine inhaltlichen Berührungspunkte zu den Planinhalten.</p> <p>Es ergeben sich keine Planänderungen aus diesem Teil der Stellungnahme!</p>
<p>(D) Planungsamt (D1) Textfestsetzungen und Planzeichnung sollen auf der Planunterlage zusammengefasst werden. Ein von Planzeichnung getrennter Satzungstext ist unangebracht.</p> <p>(D2) Es sollte geprüft werden, ob eine höhenmäßige Begrenzung im Bereich Werkwohnungen durch GFZ, Vollgeschosszahl oder Gebäudehöhe sinnvoll ist.</p>	<p>(D1) Aus Gründen der besseren Handhabbarkeit wurde beim Entwurfsexemplar diese Variante der Trennung von Text und Plan genutzt. Diesem Grundsatz folgend wird das gleiche Prinzip auch für Beschlussvorlagen verwendet, um deren Handhabbarkeit zu gewährleisten. Erst zur Einreichung des Bebauungsplans zur Genehmigung werden dann Planzeichnung und Textfestsetzungen auf einer Planunterlage zusammengefasst. Im Übrigen beinhaltet der Teil (D1) der Stellungnahme des Landkreises keine Belange, die sich aus der Landkreisplanung ergeben, so dass dieser Teil der Stellungnahme keiner weiteren Berücksichtigung bedarf.</p> <p>(D2) Dieser Hinweis wurde geprüft. Dabei ist festgestellt worden, dass es durchaus auch zu den Planungsinteressen der Stadt gehört, eine Entwicklung dieses Bereiches mit den vorhandenen Wohnungen über den Bestand hinaus nicht zu fördern. Aus diesem Grund wird zusätzlich zu den bisherigen Textfestsetzungen aufgenommen, dass höchstens drei Vollgeschosse bei der Errichtung von Gebäuden zulässig sind. Betrachtungsmaßstab dabei ist das vorhandene Gebäude der Wohnbauten GmbH. Folgender Wortlaut ist als Festsetzung aufzunehmen:</p> <p>3.3 Innerhalb dieses Baugebietes werden für bauliche Anlagen drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>*)</p>

*) Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (es wird lediglich der Bestand festgesetzt), wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf Grund dieser Änderung abgesehen. Das für diese Situation geltende Verfahren richtet sich nach § 3 Abs. 3 BauGB a. F. und in entsprechender Anwendung nach § 13 Abs. 1 BauGB a. F. und wurde mit entsprechendem Schreiben der Stadt vom 07.01.1999 an die von der Änderung betroffenen Eigentümer durchgeführt. Da im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes keine Rückäußerungen zu den Änderungen eingingen ergab sich kein Abwägungserfordernis (siehe Teil 3 der Abwägungsstatistik). Eine Beteiligung der Landkreisbehörde im Rahmen dieses vereinfachten Verfahrens war nicht erforderlich, da die Belange des Landkreises von dieser Änderung nicht betroffen wurden. Der Bebauungsplan ist entsprechend geändert wurden!

02	Brandenburg - Vorpommersches Amt Gartz Stettiner Straße, 16307 Gartz/Oder - Keine Rückäußerung!	
03	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 6 Postfach 139, 15201 Frankfurt (Oder) - Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	- Wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!
04	Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz, Referat 5 Postfach 139, 15201 Frankfurt (Oder) - Keine Einwendungen.	- Wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!
05	Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft u. Altlasten Postfach 139, 15201 Frankfurt (Oder) - Keine Rückäußerung!	
06	Amt für Immissionsschutz Schwedt/Oder Postfach 14 35, 16286 Schwedt/Oder - Keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtliche Bedenken.	- Wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!

07	<p>Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg Schulstraße 15, 15230 Frankfurt (Oder)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme vom 13.06.1995 gilt weiterhin. <p>Auszugsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsstandort liegt außerhalb von Aitbergbaustandorten und außerhalb von Flächen rohstoffwirtschaftlicher Relevanz. Keine Halden und Restlöcher bekannt, die eine Gefahr für die persönl. Sicherheit und den öffentl. Verkehr darstellen. Keine geolog. Naturdenkmale. Das Vorhaben ist der unteren Wasserbehörde bekannt zugeben (perspektivische Trinkwasserschutzzone III) 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme! - Die untere Wasserbehörde ist beteiligt worden (siehe lfd. Nr. 01, aber auch lfd. Nr. 09).
08	<p>Brandenburgisches Straßenbauamt Strausberg, Ast. Templin PF 1145, 17261 Templin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Rückäußerung! 	
09	<p>Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Referat W9 - Wasserwirtschaft Ost H. - Jensch - Straße 38, 15234 Frankfurt (Oder)</p> <p><u>Gewässergüte / Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplangebiet befindet sich nicht in einer bestätigten Trinkwasserschutzzone. In Stellungnahme vom 08.08.1995 ist irrtümlich Trinkwasserschutzzone III A benannt worden, die aber seitens der ehemaligen Stadtverordnetenversammlung nicht bestätigt wurde. Daher sind Maßnahmen zum allgemeinen Schutz des Grundwasser vorzusehen. Regenwasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern. Regenwasser von Stellplätzen und Gewerbeflächen ist vorzureinigen und dann in Vorfluter einzuleiten. Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen befinden sich nicht im Bebauungsgebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des allgemeinen Schutzes des Grundwassers sind unabhängig von den Planfestsetzungen die entsprechenden Bundes- und Landesgesetze zu beachten. Zur Versickerung des Grundwassers wurden Festsetzungen getroffen.

<p><u>Gewässergüte / Oberflächengewässer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zur Abwasserbeseitigung sind zu konkretisieren und nachzureichen. <p><u>Wasserbau /Hochwasserschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Anschluss von Entwässerungssystemen sind die möglichen Wasserstände in der HoFrieWa zu beachten und Rückstausicherungen vorzunehmen. - Pflanzschemen sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, im Bereich des Schöpfwerkes und des Deiches mit dem Referat W 9 des Landesumweltamtes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich bedarf es zur Abwasserableitung keiner zusätzlichen Aussagen, da die bestehenden Netze der LEIPA GmbH nutzbar sind und auch weiter genutzt werden sollen. Bereits in der Begründung zum Entwurf wurde darauf hingewiesen, dass die Abwasserbeseitigung über die Abwasserbeseitigungsanlage der LEIPA GmbH realisiert wird. - Wird zur Kenntnis genommen. - Wird zur Kenntnis genommen. <p>Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!</p>
<p>10 Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde (WSA) Postfach 10 08 26, 16208 Eberswalde</p> <p>(A) <u>Stellungnahme vom 21.09.1998:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzliche Zustimmung, allerdings ist die geforderte Freihaltung für den HoFrieWa - Ausbau nicht eingehalten (im Bereich der Fläche M/1). <p>(B) Gemäß Bundeswasserstraßengesetz dürfen Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nur nachrichtlich übernommen werden. Festsetzungen auf diesen Flächen dürfen nicht erfolgen.</p> <p>Geplante Anlagen können nur im Sinne einer unverbindlichen Vormerkung im Bebauungsplan erscheinen, jedoch nicht als Festsetzung im Sinne des BauGB. Die Entscheidung über die Zulässigkeit solcher Anlagen aus Sicht der</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nachdem dem WSA Eberswalde der Entwurf speziell für den Teilbereich des geplanten HoFrieWa - Ausbaus erneut zugestellt worden ist (ohne Präzisierung) wurde seitens der dortigen Bearbeiter die Stellungnahme vom 21.09.1998 teilweise korrigiert. Der Entwurf hatte bereits den geplanten Ausbau berücksichtigt (siehe C). - Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keinen unmittelbaren Bezug zum Bebauungsplan, da Flächen des WSA mit dem Bebauungsplan nicht "überplant" werden.

<p>Ausbauplanung und aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht liegt ausschließlich beim WSA Eberswalde.</p> <p>(C) <u>Stellungnahme vom 04.11.1998:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Prüfung der präzisierten Unterlagen wird dem Vorhaben grundsätzlich aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht zugestimmt. Unterlagen zeigen, dass keine besonderen Pflanzmaßnahmen auf dem Freihaltestreifen für den HoFrieWa - Ausbau vorgesehen sind. Fläche sollte um den in der Anlage dargestellten Bereich ergänzt werden. Stellungnahme vom 21.09.1998 gilt ansonsten weiterhin. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis auf eine weitere geringfügige Reduzierung der Maßnahmenfläche M/1 zugunsten einer etwas geradlinigeren potentiellen Freihaltezone für den Ausbau wird angenommen und die Flächen werden entsprechen korrigiert, so dass nunmehr exakt die Fläche, die seitens des WSA für den Ausbau vorgehalten werden soll, <u>nicht gesondert beplant</u> wird (keine Pflanzmaßnahmen). Die Fläche M/1 ist geringfügig zu reduzieren. *)
---	---

*) Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (es wird lediglich die Flächenabgrenzung minimal korrigiert), wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf Grund dieser Änderung abgesehen. Das für diese Situation geltende Verfahren richtet sich nach § 3 Abs. 3 BauGB a. F. und in entsprechender Anwendung nach § 13 Abs. 1 BauGB a. F. und wurde mit entsprechendem Schreiben der Stadt vom 16.11.1998 an den von der Änderung betroffenen Eigentümer durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.12.1998 hat der Eigentümer mitgeteilt, dass keine Bedenken gegenüber der Planänderung bestehen. Ein Abwägungsergebnis ergab sich daraus nicht (siehe Teil 2 der Abwägungsstatistik). Eine Beteiligung des Wasser- und Schiffsamtes im Rahmen dieses vereinfachten Verfahrens war nicht erforderlich, da mit der durchgeführten Planänderung exakt dem Anliegen dieser Behörde entsprochen wurde, so dass deren Belange nunmehr vollständig berücksichtigt worden sind. Der Bebauungsplan ist entsprechend geändert worden!

<p>11 Amt für Forstwirtschaft Eberswalde A.- Dengler - Straße 6, 16225 Eberswalde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Größenangaben zu den Aufforstungsflächen sind nachzuholen, Gesamtfläche muss mindestens 7,86 ha aufweisen. Größenordnung von 7,86 ha Waldinanspruchnahme wird nicht angegeben. Ist unbedingt nachzuholen. - Bedenken, dass keine Angaben zum Verfahrensweg bei Waldinanspruchnahme im Plangebiet. In Planungsunterlagen ist aufzunehmen, dass nach § 8 (1) LWaldG der Bauherr mind. drei Monate vor der beabsichtigten Waldumwandlung diese in Eberswalde zu beantragen hat. Erst nach Genehmigung ist die Umwandlung möglich. - LWaldG ist im Bebauungsplan als Rechtsgrundlage anzugeben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme der Forstbehörde beinhaltet keine Anregungen, die sich auf die Planinhalte beziehen. Die Hinweise zum Begründungstext werden berücksichtigt. Die Begründung ist entsprechend aktualisiert worden. - Die Aufnahme des LWaldG als Rechtsgrundlage für die Planinhalte erfolgt nicht, da Planinhalte auf der Basis dieses Landesgesetzes nicht festgesetzt werden. - Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!
--	--

12	Nationalpark Unteres Odertal Postfach 13 37, 16294 Schwedt / Oder - Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen (Fläche M1 bis M7) können die Beeinträchtigungen des Nationalparks ausreichend minimiert werden. - Nachhaltige und erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht erkennbar. Belange des Nationalparks werden von der Planung nicht berührt.	- Wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!
13	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände Michendorfer Chaussee 114, 14473 Potsdam - Aus Naturschutzsicht bestehen keine wesentlichen Bedenken oder Einwände gegenüber dem geänderten Bebauungsplan.	- Wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!
14	Wasser- und Bodenverband "Welse" Schwedter Straße 31, 16306 Passow - Zustimmung zum Vorhaben unter dem Vorbehalt, dass Forderungen und Hinweise berücksichtigt werden. - Forderung, im Uferbereich der "Alten Welse" (Flächen M/1 und M/2) keine Weiden für die Bepflanzung vorzusehen, wurde nicht berücksichtigt (Gewässerunterhaltung).	- In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem für die Erarbeitung des Grünordnungsplans zuständigen Fachplaner wird dieser Anregung nicht gefolgt. Die einseitige Möglichkeit der Gewässerunterhaltung (Beräumung) ist von der Südseite gegeben. Die Nordseite sollte als Biotop im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ausgebildet werden. Auch sollte eine Bepflanzung der Uferbereiche mit Weiden nicht ausgeschlossen werden, da sie zur heutigen potentiell natürlichen Vegetation an diesem Standort zählen.

<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenes Gewässer ist die "Alte Welse" und nicht die "Neue Welse". - Sollten im Bereich der Aufforstungsflächen östlich der PCK GmbH Gewässer vorhanden sein, sind die Maßnahmen mit Wasser- und Bodenverband abzustimmen. - Falls Einleitung von Niederschlagswasser beabsichtigt sein sollte, bedarf dies der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes. "Alte Welse" hat ein Schöpfwerk als künstliche Vorflut, deshalb sollte soweit wie möglich direkt in HoFrieWa eingeleitet werden. - Hinweise auf geltendes Recht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bezeichnung zur Welse wird korrigiert. Hier handelt es sich um einen Fehler in der Grundkarte, die seitens des Kataster- und Vermessungsamtes zur Verfügung gestellt worden ist. - Die Interessen des Wasser- und Bodenverbandes werden durch die Aufforstungen nicht berührt. - Für die Einleitung von Niederschlagswasser existieren ebenfalls gesetzliche Regelungen, so dass es diesbezüglich keiner Festsetzungen bedarf. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <p>Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!</p>
<p>15 Wohnbauten GmbH Am Holzhafen 2, 16303 Schwedt/Oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme des Grundstückes Th. - Müntzer - Ring 08 -11 durch die LEIPA GmbH ist gegenstandslos. Aussagen im Begründungstext sind zu korrigieren. <p><u>Protokoll vom 20.10.1998 zu einer Abstimmungsberatung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumssituation zum Grundstück Th. - Müntzer - Ring 08 - 11 ist exakt darzustellen. - Festsetzung "Werkwohnungen" wird seitens des Eigentümers zugestimmt. - In künftigen Mietverträgen wird seitens der Wohnbauten GmbH die besondere städtebauliche Situation ("Werkwohnungen") benannt und berücksichtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Grund dieser Stellungnahme fand am 20.10.1998 eine Abstimmungsberatung in der Stadtverwaltung gemeinsam mit der Wohnbauten GmbH statt, in deren Ergebnis dieser Sachverhalt abschließend geklärt wurde. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Wohnbauten GmbH. - Die Inhalte der Begründung werden korrigiert. Auf Grund des vorliegenden Abstimmungsprotokolls ergeben sich keine weiteren Konsequenzen für die Planinhalte. <p>Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!</p>

16	<p>ZOWA Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Postfach 27, 16284 Schwedt/Oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forderungen zur Sicherung der Rohwasserleitung DN 600 wurden noch nicht in vollem Umfang erfüllt: <ul style="list-style-type: none"> • Trassenbereich ist beidseitig 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, auch im Bereich der geplanten Lärmschutzanlage • Sicherheitsabstand von 5 m bei Baumpflanzungen • Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des ZOWA - Hinweise auf beabsichtigte Planungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Hier liegen teilweise Irrtümer vor. Der Entwurf enthielt bereits Festsetzungen zur Trassenfreihaltung und zu den erforderlichen Leitungsrechten. Allerdings konnten auch bei einer nochmaligen Nachfrage beim ZOWA den Planverfassern keine exakt kartierten Leitungsbestandspläne zur Verfügung gestellt werden. Da es jedoch auch im Interesse der Stadt liegt, notwendige Versorgungsaufgaben des ZOWA zu sichern, werden die Planinhalte zum vorhandenen Leitungsbestand zur Vermeidung von Fehlinterpretationen redaktionell soweit erforderlich überarbeitet. Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die Festsetzung der entsprechenden Leitungsrechte im Bebauungsplan ist jedoch die entsprechend rechtlich mögliche Form, auf deren Grundlage diese Grunddienstbarkeiten eingetragen werden können. Diese Festsetzung von Leitungsrechten ist bereits im Entwurf durch Text und Planzeichen erfolgt - Die Hinweise auf beabsichtigte Planungen und deren Realisierung (Verlegung von Leitungen) haben keine Auswirkungen auf die Planinhalte.
17	<p>Stadtwerke Schwedt GmbH Postfach 14 30, 16286 Schwedt/Oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken geäußert. Hinweise zur gegenwärtigen Versorgungssituation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. Mit den Hinweisen wird der Begründungstext ergänzt. <p>Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!</p>
18	<p>Kataster- und Vermessungsamt Uckermark PSF 113, 16285 Schwedt/Oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Rückäußerung. 	

19	Deutsche Telekom AG, NL 2 Potsdam Postfach, 15229 Frankfurt (Oder) - Stellungnahme vom 02.09.1996 gilt weiterhin. In dieser wurde im wesentlichen auf das Vorhandensein von Leitungen hingewiesen sowie auf den Umgang mit den Leitungen im Zuge von Baumaßnahmen. Ebenso Hinweise auf ausreichende Trassen für Leitungen im Zuge von Neubaumaßnahmen.	 - Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Hinweise, die im Zuge konkreter Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Unmittelbare Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.
20	Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg Hauptallee 116/8, 15838 Waldstadt - Nur pauschale Einschätzung möglich und es ist davon auszugehen, dass der Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Für konkrete Bauvorhaben sind Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.	 - Wird zur Kenntnis genommen. - In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf diese besondere Situation hinweist. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!
21	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark / Barnim R. - Breitscheid - Straße 36, 16225 Eberswalde - Keine Bedenken!	 - Wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!

Teil 1.2: Abwägungsvorgang öffentliche Auslegung

In tabellarischer Form werden die eingegangenen Rückäußerungen mit Wiedergabe ihres wesentlichen Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsentscheidungen (soweit erforderlich) gegenübergestellt, die im Ergebnis der Prüfung der Rückäußerungen herausgearbeitet wurden.

Als Besonderheit im Verfahren sind parallel zur öffentlichen Auslegung drei im Plangebiet ansässige Unternehmen direkt über die öffentliche Auslegung informiert worden. Die dazu eingegangenen Rückäußerungen werden an dieser Stelle in den Abwägungsprozess eingestellt.

<p>22 (SPK, Schwedt Papier & Karton GmbH) heute LEIPA GmbH Postfach 72, 16284 Schwedt/Oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird nochmals betont, dass Austauschflächen erst bearbeitet werden, wenn Neubaumaßnahmen in vorhandene Bestände eingreifen. - Flächen M/1 bis M/7 sind mit Bäumen total überladen (Beispiel M/5 etc.) Ebenso sollten Anfahrtswege zur Papierfabrik niemals mit Sträuchern bepflanzt werden. Flächen mit Sträuchern sind nicht sauber zu halten, da immer wieder Papier bei der Anfahrt mit den Lkws verloren geht. - Generelles Verbot zum Einleiten von Regenwasser in die Kanalisation wird abgelehnt (Festsetzung 8.1). In dicht besiedelten Industriegebieten ist Versickerung oder Regenwassersammlung ohne vertretbaren Aufwand nicht möglich. - Es folgen Hinweise auf die Begründung und auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, in der Regel Korrekturvorschläge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dieser Hinweis entspricht inhaltlich den bundesrechtlich geltenden Eingriffsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Sollten also im Zuge von Neubaumaßnahmen, aber auch von Erweiterungen bestehender Anlagen etc., Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes erfolgen, sind diese auszugleichen. Handlungsbedarf besteht jedoch nicht aus der vorhandenen Situation heraus. Insofern hat dieser Hinweis keine Auswirkungen auf die Planinhalte. - Die Pflanzfestsetzungen auf den Flächen für Kompensationsmaßnahmen basieren auf langjährigen landschaftsgärtnerischen Erfahrungswerten, in denen sowohl das Nichtanwachsen von Pflanzen, wie auch die Abgängigkeit durch Nutzung berücksichtigt sind. Angestrebt werden zudem geschlossene Vegetationsbereiche wenige Jahre nach der Pflanzung. Diese Anforderungen bedürfen Pflanzmengen in der berechneten Höhe. - Auf Grund landesrechtlicher Regelungen ist das Ableiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation genehmigungspflichtig. - Die Hinweise auf die Begründung wurden geprüft und soweit erforderlich in die aktualisierte Begründung eingearbeitet. <p>Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!</p>
---	---

23	Schwedt Tapete Kuhheide 33 16303 Schwedt/Oder - Keine Rückäußerung.	
24	Hartmann Schwedt GmbH Kuhheide 32, 16303 Schwedt/Oder - Es wird im wesentlichen zugestimmt. - Im Grünordnungsplan werden die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse nicht berücksichtigt. - Einspruch gegen Festsetzung 7.3. Außenwandflächen sind farbig gestaltet und eine Begrünung durch rankende Pflanzen lehnen wir ab.	- Die Grundstücksverhältnisse wurden den Planunterlagen entnommen, die seitens des zuständigen Kataster- und Liegenschaftsamtes zur Verfügung gestellt worden sind. Diese Planunterlagen dürfen nicht geändert werden. - Da es sich bei dieser Festsetzung um Maßnahmen handelt, die erst im Zuge von "neuen" Eingriffen erforderlich werden, ist grundsätzlich dann entsprechend des Plans zu verfahren. Die Festsetzung gilt nicht für die bestehende Situation. Die Festsetzungsinhalte werden nicht geändert. Es ergeben sich keine Planänderungen aus dieser Stellungnahme!
25	Bürger 001 - Neben den Festsetzungen zu den Schallpegeln sind - auch rückwirkend - Festsetzungen zu Geruchsbelästigungen zu treffen. Mit Zunahme des künftigen Lkw - Verkehrs über die Straße nach Vierraden - Hafenanlage sind weitere Maßnahmen zum Schutz der Wald- und Werkssiedlung vorzusehen.	- Rückwirkende Festsetzungen sind nicht zulässig. Sollten Geruchprobleme bei der Betreibung der gegenwärtigen Anlagen auftreten, ist dies ein Problem der laufenden Überwachung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch den Betreiber und das zuständige Amt für Immissionsschutz. Im Bedarfsfall ist sich konkret an diese Stellen zu wenden. Sofern es sich bei Neubaumaßnahmen um genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG handelt, unterliegen diese ebenfalls der Kontrolle durch das Afl. Grundsätzlich ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass innerhalb eines Industriegebietes Gerüche auftreten, die ggf. auch Probleme in der Umgebung hervorrufen können. In diesem Fall handelt es sich jedoch um anlagenspezifische Probleme,

- Absatz 3 bei Festsetzung 1.3 ist zu streichen, da es nicht im Interesse der Kommune liegt, dass ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig sind. Bereitschaftssiedlung ist vorhanden. Für soziale und gesundheitliche Zwecke besteht Bestandsschutz und es ist ein ausreichender Gebäudekomplex vorhanden. Erweiterungsmögl. bestehen im ausgewiesenen Mischgebiet M/7. Anlagen für kirchliche Zwecke innerhalb eines Betriebsgeländes festzuschreiben halten wir schon aus Sicherheitsgründen nicht für umsetzbar.

- Zu 2.7 / Begründung: Besondere Lärmbelastigungen in Sommermonaten, wenn Hailentore in Richtung Wohnsiedlung geöffnet werden. Lüftungseinrichtungen müssen nachgerüstet, Neubaumaßnahmen bzw. Rekonstruktionen beauftragt werden.

- Ausgleichsmaßnahmen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und müssen in erster Linie dort umgesetzt werden, wo mögliche Emissionen von den Industriebetrieben direkt auf Wohngebäude einwirken (z. B. Aufforstung westlich der Waldsiedlung).

die nicht einer Bebauungsplanregelung bedürfen. Hier muss privatrechtlich seitens der Betroffenen Beschwerde gegen den Betreiber geführt werden.

- Die befürchtete Zunahme des Lkw - Verkehrs im Zusammenhang mit der Errichtung der Hafenanlage und daraus resultierende Schutzmaßnahmen gegenüber Anliegern sind nicht Regelungsstatbestände dieses Bebauungsplans.

- Bei der Bezeichnung M/7 handelt es sich nicht um ein festzusetzendes Mischgebiet sondern um eine Maßnahmefläche für Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus entspricht es entgegen der Auffassung des Einwenders nicht den planerischen Interessen der Gemeinde, "normalerweise" ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb eines GI zu streichen. Hierfür besteht kein städtebauliches Erfordernis. Ebenso sind "Sicherheitsbefürchtungen" keine Grund zur städtebaulichen Bewertung beabsichtigter Festsetzungen. Vielmehr soll an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass es in der planerischen Absicht der Stadt liegt, nur die zulässigen Nutzungen auszuschließen, die definitiv nicht gewollt werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet so dimensioniert, dass durchaus unterschiedlichste Nutzungen nebeneinander funktionieren können. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

- Hier handelt es sich um Probleme, die aus (möglicherweise unsachgemäßen) Handlungen Betriebsangehöriger resultieren, die jedoch nur privatrechtlich oder durch Beschwerde gegenüber dem Betreiber geklärt oder gegenüber dem AIf angezeigt werden können. Planfestsetzungen zu nachträglichen Maßnahmen an vorhandenen Anlagen sind nicht zulässig. Für künftige Nutzungen wurden die entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

- Der Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach geltenden rechtlichen Regelungen bestimmt (siehe hierzu auch lfd. Nr. 01 der Abwägung), insofern erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen einerseits, soweit sie notwendig sind (gesetzlich geregelt) und andererseits, soweit sie möglich sind (Realisierbarkeit innerhalb des Geltungsbereiches).

Bereits im Entwurf war die gesamte Grünfläche M/7 ("M" steht für Maßnahmefläche/siehe oben) als Aufforstungsfläche zur Festsetzung vorgesehen. Da diese Flä-

	<p>che zwischen dem Industriegebiet und der angrenzenden Waldsiedlung liegt, entwickelt diese auch entsprechende Schutzfunktionen (im Sinne einer "Pufferzone") gegenüber der Wohnnutzung, so dass hier bereits im Entwurf dem Anliegen des Bürgers entsprochen war.</p> <p>Auch hier ergibt sich keine Erforderlichkeit zu Planänderungen.</p>
--	---

Teil 2: Planänderungen I nach der öffentlichen Auslegung

Wie bereits im Teil 1 der Abwägungsübersicht erläutert war es erforderlich, den Entwurf nach der öffentlichen Auslegung zu ändern. Inhaltlich wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Sicherung der öffentlichen Zufahrt zu den Werkswohnungen durch Festsetzung von Rechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der zuständigen Versorgungsunternehmen durch Planzeichen und Textfestsetzung.
- Geringfügige Reduzierung der Maßnahmefläche M/1 im Südosten des Plangebietes auf Grund der einzuhaltenden Vorbehaltsfläche für den Ausbau der HoFrieWa.

Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf Grund dieser Änderung abgesehen. Das für diese Situation geltende Verfahren richtet sich nach § 3 Abs. 3 BauGB a. F. und in entsprechender Anwendung nach § 13 Abs. 1 BauGB a. F. und wurde mit entsprechendem Schreiben der Stadt vom 07.01.1999 an den von der Änderung betroffenen Eigentümer durchgeführt.

Ifd. Nr.	Eigentümer Wiedergabe des wesentlichen Inhalts der Stellungnahmen, sofern Bezugnahme auf Bebauungsplan erkennbar	Prüfung, Bemerkung / Abwägungsvorschlag
01	LEIPA GmbH Kuhheide 34, 16303 Schwedt/Oder - Keine Bedenken gegenüber den Planänderungen.	- Wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Eine Beteiligung des Wasser- und Schifffahrtsamtes im Rahmen dieses vereinfachten Verfahrens war nicht erforderlich, da mit der durchgeführten Planänderung exakt dem Anliegen dieser Behörde entsprochen wurde, so dass deren Belange nunmehr vollständig berücksichtigt worden sind.

Teil 3: Planänderungen II nach der öffentlichen Auslegung

Wie bereits im Teil 1 der Abwägungsübersicht erläutert war es weiterhin erforderlich, den Entwurf nach der öffentlichen Auslegung zu ändern. Inhaltlich wurde folgende Änderung vorgenommen:

- Ergänzung der Textfestsetzungen zur Fläche "Werkwohnungen" durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß für bauliche Anlagen (Sicherung der gegenwärtigen Situation).

Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf Grund dieser Änderung abgesehen. Das für diese Situation geltende Verfahren richtet sich nach § 3 Abs. 3 BauGB a. F. und in entsprechender Anwendung nach § 13 Abs. 1 BauGB a. F. und wurde mit entsprechendem Schreiben der Stadt vom 07.01.1999 an die von der Änderung betroffenen Eigentümer durchgeführt.

Ifd. Nr.	Eigentümer Wiedergabe des wesentlichen Inhalts der Stellungnahmen, sofern Bezugnahme auf Bebauungsplan erkennbar	Prüfung, Bemerkung / Abwägungsvorschlag
01	LEIPA GmbH Kuhheide 34, 16303 Schwedt/Oder - Keine Rückantwort!	
02	Wohnbauten GmbH Am Holzhafen 2-4, 16303 Schwedt/Oder - Keine Rückantwort!	

Da im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes keine Rückäußerungen zu den Änderungen eingingen ergibt sich kein Abwägungserfordernis. Eine Beteiligung der Landkreisbehörde im Rahmen dieses vereinfachten Verfahrens war nicht erforderlich, da die Belange des Landkreises von dieser Änderung nicht betroffen wurden.

Anlage 4

Hinweise zum Umgang mit schadstoffbelasteten Böden

(Auszug aus dem Schreiben des Landkreises vom 16. November 2002)

1. Vor der Sanierung der Altstandorte sind Grundwasserabsenkungen im Absenkungstrichterbereich unzulässig.
2. Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen, Versiegelungen und Überbauung der v. g. Standorte sind nur mit Zustimmung der UBB¹ zulässig und vor Beginn anzuzeigen.
3. Im nachfolgenden Bau- bzw. Anlagengenehmigungsverfahren ist für die v. g. Standorte folgendes zu beachten:
 - Der Rückbau der Altstandorte ist durch einen unabhängigen Sachverständigen/Ingenieur der Altlastenbranche bis zum Abschluss der Sanierung zu begleiten. Der Sanierungserfolg ist zu dokumentieren und die Dokumentation (Sanierungserfolgsbericht) der UBB unaufgefordert 4 Wochen nach Abschluss der Abbrucharbeiten vorzulegen.
 - Der Wiedereinbau von Recyclingmaterial ist zulässig, wenn die Bestimmungen und Zuordnungswerte Z.1.2 der technischen Regeln zu den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der LAGA ("Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 05. September 1995, Teil Bauschutt") eingehalten werden. Der Einbau hat mindestens 1,0 m über dem maximalen Grundwasserstand sowie unter versiegelter Fläche zu erfolgen. Diese Bereiche sind genau zu dokumentieren.
 - Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung möglich und gesondert bei der UBB vor Einbau zu beantragen.
 - Als Sanierungszielwerte für die ungesättigte Bodenzone werden die Zuordnungswerte Z.1.2 der LAGA ("Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 07. September 1994, Teil Boden"/Tabelle II. 1.2-2) festgelegt. Überschreitungen sind nach Einzelfallprüfung möglich und gesondert bei der UBB zu beantragen.
 - Als Sanierungszielwerte für den Übergangsbereich von der ungesättigten in die gesättigte Bodenzone (Grundwasserschwankungsbereich zwischen 2,7 m bis 4,5 m uGOK) werden die Prüfwerte des Anhangs 2 Ziffer 3.1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554) festgelegt. Überschreitungen sind nach Einzelfallprüfung möglich und gesondert bei der UBB zu beantragen.
 - Es ist damit zu rechnen, dass das Grundwasser in den offenen Baugruben bzw. in den Absenkungsbrunnen mit Mineralöl- und halogenierten Kohlenwasserstoffen sowie Schwermetallen belastet ist.

¹ UBB - Untere Bodenschutzbehörde (beim Landkreis)