

# Begründung

## der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“



Stand: Satzungsbeschluss, Juni 2011

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                                                    | <b>Teil I - Begründung</b>     |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                          |                                | <b>2</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Anlass und Ziel der Aufhebung</b>                                                                               |                                | <b>3</b>  |
| 2.1        | Veranlassung und Erforderlichkeit                                                                                  |                                | 3         |
| 2.2        | Lage im Raum, Geltungsbereich                                                                                      |                                | 3         |
| 2.3        | Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation                                                            |                                | 3         |
| 2.4        | Übergeordnete Planungen                                                                                            |                                | 4         |
| <b>3.</b>  | <b>Auswirkungen der Aufhebung</b>                                                                                  |                                | <b>5</b>  |
| 3.1        | Planungsrechtliche Auswirkungen                                                                                    |                                | 5         |
| 3.2        | Verkehrliche Auswirkungen                                                                                          |                                | 6         |
| 3.3        | Umweltauswirkungen                                                                                                 |                                | 6         |
| 3.4        | Entschädigung                                                                                                      |                                | 7         |
| <b>4.</b>  | <b>Flächenbilanz</b>                                                                                               |                                | <b>7</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Verfahren</b>                                                                                                   |                                | <b>7</b>  |
| 5.1        | Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“                                              |                                | 7         |
| 5.1.1      | Einleitung                                                                                                         |                                | 7         |
| 5.1.2      | Raumordnerische Anzeige                                                                                            |                                | 7         |
| 5.1.3      | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange                      |                                | 8         |
| 5.1.4      | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange                        |                                | 8         |
| <b>6.</b>  | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                                                                            |                                | <b>8</b>  |
|            |                                                                                                                    | <b>Teil II – Umweltbericht</b> |           |
| <b>7.</b>  | <b>Einleitung / Grundsatz</b>                                                                                      |                                | <b>9</b>  |
| 7.1        | Ziele und Inhalt des Bauleitplans                                                                                  |                                | 9         |
| 7.2        | Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes                                                                             |                                | 9         |
| <b>8.</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                                           |                                | <b>9</b>  |
| 8.1        | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes                                                                   |                                | 9         |
| 8.2        | Nutzungsstruktur                                                                                                   |                                | 10        |
| 8.3        | Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter                                                                          |                                | 10        |
| <b>9.</b>  | <b>Wechselwirkungen</b>                                                                                            |                                | <b>12</b> |
| <b>10.</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>                                                            |                                | <b>12</b> |
| 10.1       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Aufhebung                               |                                | 12        |
| 10.2       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der der Planung ( Aufhebung des Bebauungsplanes) |                                | 13        |
| 10.3       | Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen                                                      |                                | 13        |
| 10.4       | Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten                                          |                                | 13        |
| <b>11.</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                                                         |                                | <b>13</b> |
| 11.1       | Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben                  |                                | 13        |
| 11.2       | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten Erheblichen Umweltauswirkungen          |                                | 13        |
| <b>12.</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung</b>                                                                                  |                                | <b>14</b> |

## 2. Anlass und Ziel der Aufhebung

### 2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde wurde am 25.11.1993 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601 „Wohnpark Finow“ gefasst. Der Standort sollte durch einen Erschließungsträger zum Zwecke der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erschlossen werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“ wurde eine ehemalige Militärfläche erstmals überplant. Zum Zeitpunkt der Überplanung 1993 war das Gelände unbewirtschaftet und mit Ruinen ehemaliger Unterkünfte und Garagen bestanden, zerfahrene Wege, Müll- und Schuttablagerungen kennzeichneten das verlassene Militärobject.

Der Bebauungsplan Nr. 601 wurde am 21.12.1994 rechtswirksam. Das 1994 im Bebauungsplan Nr. 601 zum Tragen gekommene, hoch verdichtete Bebauungs- und Erschließungskonzept des Erschließungsträgers sollte den erhöhten Wohnbedarf der Stadt decken. Die plangemäße Erschließung des Bebauungsplangebietes wurde durch den unterdessen insolventen Erschließungsträger nicht erbracht. Auf Grund der fehlenden Erschließung konnten ca. 60 % des Rohbaulandes bisher nicht bebaut werden. Zum einen sind die sehr kleinen Baugrundstücke nicht mehr Nachfrage gerecht, zum anderen ist die Frage der Erschließungskosten wirtschaftlich darzustellen, um vermarktungsfähige Grundstücke zu erhalten. Diesen neuen Anforderungen wird das Bebauungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 601 nicht gerecht. Die Stadt Eberswalde hat durch Beschluss H 48/13/09 das im Eigentum des Erschließungsträgers befindliche Rohbauland unterdessen erwerben können. In Eigenregie der Stadt soll eine Erschließung und Vermarktung des Gebietes durchgeführt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 601 soll parallel zum Aufhebungsverfahren neu überplant werden. Mit der Rechtswirksamkeit der neuen Bebauungsplanung Nr. 601/1 soll gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 601 außer Kraft treten. Der Bebauungsplan Nr. 601 ist durch selbständigen Aufhebungsbeschluss aufzuheben. Die Aufhebung soll auch dann Bestand haben, wenn ein neues Recht unwirksam werden sollte. Damit soll eine Normenkollision ausgeschlossen werden. Die isolierte Aufhebung ist gerechtfertigt, da der Geltungsbereich gegenüber dem Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601/1 abweicht.

### 2.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Finow, ca. 450 m südlich der B167.

Die nordwestliche Plangebietsgrenze wird durch die Biesenthaler Straße gebildet, die als L 293 noch innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Südlich grenzt das Plangebiet an Gleise der DB Netz AG, östlich grenzen gewerbliche Flächen an und nördlich die Wohnbebauung der Simon- und Brachlowstraße.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Flur 1, Gemarkung Finow, Flurstücke 271 tlw., 435-439, 441, 443 tlw., 456-458, 952, 954-956, 963, 964, 966, 967, 969-972, 974, 975, 977, 978, 980, 982, 983, 1110-1124, 1126-1132, 1342, 1427, 1429-1435, 1442.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Plangebietsgröße des Bebauungsplanes Nr. 601 mit einer Größe von rund 2,77 ha angegeben.

### 2.3 Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 601 setzt entlang der Biesenthaler Straße, nördlich der Gleise und auf den Flurstücken 436 bis 439 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Bebaut wurden bisher nur innerhalb des WA acht Grundstücke entlang der Biesenthaler Straße.

Im Plangebietskern des Bebauungsplanes Nr. 601 ist ein Reines Wohngebiet ( WR ) festgesetzt. Innerhalb des WR wurden sieben Wohngebäude errichtet. In der Gesamtbilanz sind ca. 40 % aller Baugebietsflächen bebaut.

Die in der Baunutzungsverordnung § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer 2-Geschossigkeit, der Höhe baulicher Anlagen mit 7 m über Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Im Bebauungsplan gekennzeichnet sind Flächen, deren Böden mit Altlasten belastet sind und die erst nach Altlastenbeseitigung einer Bebauung zuzuführen sind. Teile des Reinen Wohngebiets (WR) sind überlagert mit einer Festsetzung für Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen. So ist innerhalb dieser Festsetzung geregelt, dass Wohn- und Schlafräume an die, von der Biesenthaler Straße abgewandten Seite, anzuordnen sind und Außenbauteile ein erforderliches Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen müssen.

Gestalterisch ist ein geneigtes Dach mit der max. Dachneigung von 45° zulässig.

Als fehlerhaft hat die Verwaltung die Festsetzung des Grünordnungsplanes als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 601 erkannt.

Sehr großzügig ist die innere Erschließung der Baugebiete festgesetzt, bspw. mit Wendehämmern und in der Verkehrsfläche normativ festgelegte Flächen zum öffentlichen Parken und Stellplatzflächen. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt zwischen 4,75 m und 7,25 m und soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, hergestellt werden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich nach § 30 BauGB.

Augenscheinlich leidet der Bebauungsplan Nr. 601 auch an einem Ausfertigungsmangel.

## 2.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Stadt erfüllt gemäß Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.9 LEP B-B).

In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge ( u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B ).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen ( Grundsatz 4.1 LEP B-B ).

In Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich ( Ziel 4.5 LEP B-B ).

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen ( Ziel 4.2 LEP B-B ).

Die Aufhebung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. An diesem stadtentwicklerischen Ziel wird auch nach Aufhebung weiterhin festgehalten.

### Verkehrsentwicklungsplan

In der Karte der Straßennetzklassifizierung des Verkehrsentwicklungsplanes ist die Biesenthaler Straße als Sammelstraße eingestuft. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 601 ändert nichts an dieser Einstufung.

### Baubeschränkungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 2,1 km östlich des Verkehrslandeplatzes Finow, unter der Horizontalfäche des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Finow und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.

In diesem Bereich sind Bauhöhen von 65 m ü. NN möglich. Diese Höhen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 601 nicht berührt. Daher ist davon auszugehen, dass die Aufhebung luftverkehrsrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

## **3. Auswirkungen der Aufhebung**

Auswirkungen der Aufhebung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 601 „Wohnpark Finow“ vom 22.12.1994:

### 3.1 Planungsrechtliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 601. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen als aufgehoben.

Gleichzeitig soll der BPL 601/1 in Kraft treten. Dadurch findet die Prüfnorm der § 30 BauGB weiterhin Anwendung, jedoch dann durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 601/1. Die Aufhebung soll auch dann Bestand haben, wenn das neue Recht unwirksam werden sollte. Damit soll eine Normenkollision ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen des neuen Rechtes ersetzen die alten mit Auswirkungen wie folgt:

Für den baulichen Bestand wurden die Festsetzungen des BPL 601 zwecks Übernahme in das neue Recht (BPL 601/1) kritisch geprüft, ob Änderungen sinnvoll bzw. notwendig sind. Änderungen sind: Wegfall der Festsetzung von konkreten Stellplatzflächen und Flächen für Müllcontainerstellplätze, Wegfall der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Vereinfachung der Baufenster, Differenzierung nach Geschosshöhen für den Gebäudebestand an der Biesenthaler Straße. Diese Änderungen führen nicht zu baurechtlichen Einschränkungen für die bereits baulich genutzten Grundstücke. Eine Wertminderung der Grundstücke ist hieraus nicht abzuleiten.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 601 setzt der Bebauungsplan 601/1 verbindlich nur noch ein Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich fest. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch ändert sich für die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 601 als Reines Wohngebiet festgesetzt waren. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, deren Einhaltung die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärm erfüllen, betragen für das Reine Wohngebiet tags 50 dB und nachts 40 dB und für das Allgemeine Wohngebiet sind dann tags 55 dB und nachts 45 dB der Rahmen.

Im WA bestehen erweiterte, allgemein zulässige Nutzungsmöglichkeiten. So diene das Reine Wohngebiet (WR) ausschließlich dem Wohnen. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) hingegen dient vorwiegend dem Wohnen. Für den Wohnpark Finow soll ein wirtschaftliches und nachhaltiges Bauungs- und Erschließungskonzept umgesetzt werden. Auch soll der demografischen Entwicklung Rechnung getragen und für eine im Alter so wichtige Wohngebietsversorgung Vorsorge getroffen werden. Auch wenn nicht kurz- bis mittelfristig Gebrauch gemacht wird, soll langfristig planungsrechtlich die Möglichkeit gegeben werden, Vorhaben, die der Versorgung des Gebiets dienen, zu ermöglichen.

Unter Würdigung der bestehenden Immissionssituation und des städtebaulichen Umfeldes, welches sich unverändert inhomogen darstellt und dem heutigen Kenntnisstand und den verfolgten Planungszielen, ist ein Reines Wohngebiet nicht weiter vertretbar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sorgt für eine nachhaltige Entwicklung. Die in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die

als Ausnahmen vorgesehene Nutzungen hinsichtlich Erscheinungsbild und Emissionsverhalten sich nicht in das Allgemeine Wohngebiet einfügen. Betroffene des Plangebietes trugen Einwendungen zur Änderung des Baugebietes vor. Sie halten am Reinen Wohngebiet und den damit verbundenen Schutzansprüchen fest. Der Belang auf Erhalt der planungsrechtlichen Situation wurde in die Abwägung eingestellt und mit den anderen städtebaulichen Belangen in der Stvv am 28.04.2011 abgewogen.

Der Flächenbezug für Maßnahmen des passiven Lärmschutzes entfällt zukünftig. Die Berechnungen für die Ist- und Prognosebelegung der Biesenthaler Straße ergeben, dass die Lärmbeeinträchtigungen sinken, sich aber die Lärmpegelbereiche kaum ändern und für Außenbauteile dadurch kein wesentlich höheres erforderliches Schalldämmmaß ableiten lässt. Dafür ist die Aufhebung der BPL 601 bzw. die Neuaufstellung des 601/1 nicht ursächlich, sondern die allgemeine verkehrliche Entwicklung.

Nach Prüfung der Einwirkungen wird festgestellt, dass lediglich für den Bereich der ersten Bautiefe entlang der Biesenthaler Straße ein Lärmpegelbereich III relevant ist. Die dahinterliegenden Flächen der Baugebiete entsprechen den Rahmenbedingungen des Lärmpegels II. Da im Neubau ohnehin durch den Nachweis des Wärmeschutzes erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile erforderlich werden, werden hierdurch in der Regel die die Normen des Schallschutzes bezogen auf das erforderliche „bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils“ von 30 dB(A) gemäß Lärmpegel II für Wohn- und Aufenthaltsräume eingehalten. Im Sinne der Planungssicherheit wirkt somit die ursprüngliche Festsetzung und erfüllt somit die Rahmenbedingung des Lärmschutzes.

Die DIN 4109 wäre auch im unbeplanten Innenbereich für Vorhaben, deren Zulässigkeit sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB richtet, anzuwenden und der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse durch ausreichenden Schutz vor Außenlärm zu führen. Die DIN 4109 ist als technische Baubestimmung der BauO Brandenburg eingeführt.

Die Aufhebung führt zu keinen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen.

Die Vorschriften zur Gestaltung, wie die Festsetzung der zulässigen Dachform: geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 45°, entfallen und ermöglichen dadurch zukünftig einen größeren gestalterischen Spielraum für die Bauherren.

Eine Verringerung des Versiegelungsgrades wird überwiegend durch die Reduzierung der Verkehrsflächen erreicht. Dies wiederum kommt einer Vergrößerung der Baugebietsflächen zu Gute und verringert die Bebauungsdichte und sorgt für ein günstigeres Mikroklima. Die Verringerung der Straßenflächen minimiert die Straßenunterhaltung für die Stadt und verringert die Erschließungskosten für Stadt und Anlieger.

### 3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Aufhebung hat keine verkehrlichen Auswirkungen.

### 3.3 Umweltauswirkungen

Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt über eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht ist Anlage der Begründung.

Aus der Aufhebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

### 3.4 Entschädigung

Entschädigungsansprüche können grundsätzlich für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung diese Aufwendungen an Wert verlieren.

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit über 7 Jahren rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Eberswalde. Mit der Aufhebung wird gleichzeitig der BPL 601/1 in Kraft treten. Dadurch findet die Prüfnorm der § 30 BauGB weiterhin Anwendung, jedoch dann durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 601/1. Durch die Neuaufstellung kommt es zu keinen Einschränkungen in die ausgeübte Nutzung auf den privaten Grundstücken. Entschädigungsansprüche sind nicht erkennbar.

## 4. Flächenbilanz

### Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Plangebietsgröße:                                      | 27743 m <sup>2</sup> |
| davon                                                  |                      |
| Baugebiet:                                             | 20855 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsfläche:                            | 5031 m <sup>2</sup>  |
| Mit Geh,- Fahr- Leitungsrechten zu belastende Flächen: | 1857 m <sup>2</sup>  |

## 5. Verfahren

### 5.1 Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“

#### 5.1.1 Einleitung

In der Stv am 29.04.2010 wurde die Einleitung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 601 „Wohnpark Finow“ vom 22.12.1994 gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB beschlossen. Das durch den Bebauungsplan Nr. 601 verfolgte und durch den Erschließungsträger geprägte Bauungs- und Erschließungskonzept von 1994 ist auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich Eigentum, Erschließungspflicht, Wirtschaftlichkeit und Grundstücksnachfrage nicht mehr umsetzbar und ist daher auf zu heben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 601 soll parallel zum Aufhebungsverfahren neu überplant werden. Mit der Rechtswirksamkeit der neuen Bebauungsplanung Nr. 601/1 soll gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 601 außer Kraft treten.

Der Bebauungsplan Nr. 601 ist durch selbständigen Aufhebungsbeschluss aufzuheben. Die Aufhebung soll auch dann Bestand haben, wenn ein neues Recht unwirksam werden sollte. Damit soll eine Normenkollision ausgeschlossen werden. Die isolierte Aufhebung ist gerechtfertigt, da der Geltungsbereich gegenüber dem Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601/1 abweicht.

#### 5.1.2 Raumordnerische Anzeige

Mit Schreiben vom 16.07.2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

### 5.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB fand in Form eines Informationsblattes als Briefsendung (Anschreiben v. 29.6.2010 mit der Frist einer Stellungnahme bis 31.07.2010) und Aushang im Stadtentwicklungsamt (Breite Straße) in der Zeit vom 20.07.2010 bis 04.08.2010 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Behörden und Träger öffentlicher Belange trugen keine Einwendungen zur beabsichtigten Aufhebung vor.

### 5.1.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Aufhebungssatzung hat in der Zeit vom 23.11.2010 bis 23.12.2010 im Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde öffentlich ausgelegen. Behörden und Träger öffentlicher Belange trugen keine Einwendungen zum Entwurf der Aufhebungssatzung vor. Auch aus der Öffentlichkeit gab es keine Einwendungen zur beabsichtigten Aufhebung.

## 6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585, 2617)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58)

---

## **Teil II Umweltbericht**

### **7. Einleitung/Grundsatz**

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu §2a S.2 in Verbindung mit §2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch Abschichtung kann auf Umweltprüfungen vorhandener oder nachfolgender Planungen verwiesen werden.

#### **7.1 Ziele und Inhalt des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan Nr.601 „Wohnpark Finow“ wurde aufgestellt, um die Entwicklung eines Wohngebietes städtebaulich geordnet abzusichern. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden sämtliche Festsetzungen und damit die Voraussetzungen zur Bebauung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen aufgehoben. Gleichzeitig soll über eine Bebauungsplanneuaufstellung ein nachhaltiges Bauungs- und Erschließungskonzept verbindlich festgesetzt werden. Da der neue Geltungsbereich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 601 abweicht und um eine spätere Normenkollision zu vermeiden und Rechtsklarheit zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 601 isoliert aufzuheben.

#### **7.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Dieser Bodenschutzklausel wurde durch den aufzuhebenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Auch nach seiner Aufhebung wird dem durch den neuen Bebauungsplan Nr. 601/1 entsprochen, denn das Plangebiet ist eine klassische Innenentwicklungsfläche, die wiedernutzbar gemacht werden und eine den Siedlungsraum angepasste, effektive und kostengünstige Erschließung festsetzen soll..

### **8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Aufhebungsverfahren ist festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung bzw. möglicher Entwicklungen bei der Nichtplanung. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der planenden Gemeinde sowie Erkenntnisse der Behörden, Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Eigene konkrete Erkenntnisse wurden den vorhandenen Akten entnommen. Aus den Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit haben sich keine zusätzlichen weiteren Erkenntnisse ergeben.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung sind die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet worden.

## 8.2 Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“ setzt ca. 2,27 ha Baugebiet und 0,5 ha Wege und Verkehrsflächen fest. Von diesen ca. 2,27 ha Baugebiet sind bereits ca. 0,91 ha baulich genutzt. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO beträgt der zulässige Eingriff in den Baugebieten insgesamt ca. 1,3 ha. Nach der Aufhebung wird der zulässige Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 601/1 bestimmt einschließlich der Ermittlung und Bewertung seiner Umweltauswirkungen. Nicht mehr zum Geltungsbereich gehören dann die Verkehrsflächen der Biesenthaler Straße mit 1558 m<sup>2</sup>. Eine Überplanung ist entbehrlich, da die Straße im Bestand vorhanden ist. Da sich der Zulässigkeitsmaßstab in der Flächenbilanz unwesentlich verändert, sind nach der Aufhebung keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 601/1 zu erwarten.

## 8.3 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

### Schutzgut Mensch

Der Flächenbezug für Maßnahmen des passiven Lärmschutzes entfällt durch die Aufhebung zukünftig. Die Berechnungen für die Ist- und Prognosebelegung der Biesenthaler Straße ergeben, dass die Lärmbeeinträchtigungen sinken, sich aber die Lärmpegelbereiche kaum ändern und für Außenbauteile dadurch kein wesentlich höheres erforderliches Schalldämmmaß ableiten lässt. Dafür ist die Aufhebung der BPL 601 bzw. die Neuaufstellung des 601/1 nicht ursächlich, sondern die allgemeine verkehrliche Entwicklung sowie die aus der Zielsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes abgeleiteten Szenarien und Maßnahmen. Nach Prüfung der Einwirkungen wird festgestellt, dass lediglich für den Bereich der ersten Bautiefe entlang der Biesenthaler Straße ein Lärmpegelbereich III relevant ist. Die dahinterliegenden Flächen der Baugebiete entsprechen den Rahmenbedingungen des Lärmpegels II. Da im Neubau ohnehin durch den Nachweis des Wärmeschutzes erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile erforderlich werden, werden hierdurch in der Regel die Normen des Schallschutzes bezogen auf das erforderliche „bewertete resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils“ von 30 dB(A) gemäß Lärmpegel II für Wohn- und Aufenthaltsräume eingehalten. Im Sinne der Planungssicherheit wirkt somit die ursprüngliche Festsetzung und erfüllt somit die Rahmenbedingung des Lärmschutzes. Die DIN 4109 wäre auch im unbeplanten Innenbereich für Vorhaben, deren Zulässigkeit sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB richtet, anzuwenden und der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse durch ausreichenden Schutz vor Außenlärm zu führen. Die DIN 4109 ist als technische Baubestimmung der BauO Brandenburg eingeführt. Der Bebauungsplan Nr. 601 setzt die innere Erschließung der Baugebiete als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, fest. Diese Konkretisierung im Bebauungsplan entfällt mit der Aufhebung. Der Bebauungsplan 601/1 überlässt die Konkretisierung der technischen Straßenplanung, setzt nur Verkehrsfläche fest. Es ist beabsichtigt, die durch den neuen Bebauungsplan Nr. 601/1 festgesetzte Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche herzustellen. Die max. zulässige Geschwindigkeit für Mischverkehrsflächen beträgt 30 km/h. Bei verkehrsrechtlicher Anordnung einer zulässigen Geschwindigkeit  $\leq 30$  km/h sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist mit mischgebietsverträglichen Gewerbelärm aus der Nachbarschaft zu rechnen, dass ergibt sich aus der Bestandssituation. Die zugelassenen Gewerbebetriebe mussten auf den Wohnpark Finow Rücksicht nehmen. Die Aufhebung führt zu keiner Änderung der Genehmigungssituation. Mit Schienenlärm ist nicht zu rechnen. Die Strecke südlich des Plangebietes wurde durch die DB Netz AG zurückgebaut. Eine Wiederinbetriebnahme der Strecke hält die Verwaltung für sehr unwahrscheinlich.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 601 hat keine Auswirkungen auf das Immissionsverhalten des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow.

Bewertung:

Die Aufhebung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist zu ca. 40 % gemäß Bebauungsplan Nr. 601 baulich genutzt.

Die Vegetation im Plangebiet wird durch artenarme Ruderalfluren trockener bis frischer Standorte bestimmt. Bestandsbestimmend sind Calamagrostis epigejos, Tanacetum vulgare, Berteroa incana, Echium vulgare, Rumex thyrsoiflora und stellenweise Solidago canadensis. Innerhalb des Plangebietes konnten bei der Bestandserfassung im September 2010 keine geschützten oder seltenen Pflanzenarten gemäß Bundesartenschutzverordnung und Roter Liste Brandenburgs festgestellt werden. Aufgrund der Biotopstruktur sind solche Pflanzenarten auch nicht zu erwarten. Die Anfang der 90-er Jahre im Plangebiet noch vorhandenen frühen Sukzessionsstadien auf offenen Sandflächen mit selteneren Arten trockener Standorte sind im Gebiet infolge fehlender Nutzung vollständig verschwunden. Die vorhandene Biotopstruktur im Plangebiet lässt darauf schließen, dass hier keine besonders oder streng geschützten Tierarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben. Die zu erwartenden Tiere sind meist häufig vorkommend und haben in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen bzw. können sich in den Gartenbereichen nach Neubebauung wieder ansiedeln.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum. Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- u. Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt. Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht; Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen treten nicht ein.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine bedeutenden Änderungen für das Schutzgut Luft und Klima. Es wird eine latente Verbesserung erwartet, da die ursprünglich vom damaligen Erschließungsträger verfolgte kompakte Reihenhausbebauung entfällt und regelmäßig nur freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Durch die Hauptwindrichtung West, wird dem unmittelbaren Wohnstandort verhältnismäßig frische Luft zugeführt. Eine Gefahr der Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub besteht nicht. Durch die Aufhebung werden Verkehrsflächen und damit kompakte Versiegelungsflächen reduziert. Damit wird das Mikroklima verbessert.

Bewertung:

Durch die Aufhebung kommt es zu keinen spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Schutzgut Landschaft (Stadtbild)

Die unbebauten Flächen des Plangebietes stellen immer noch ein gestörtes Landschaftsbild dar. An Vegetation besteht eine häufig im Stadtgebiet vorkommende Ruderalflur und zum Teil Strauch- und Baumbestand. Wege, Erdstoff- und Bauschuttalagerungen sowie Garten- und Siedlungsabfälle prägen das Bild. Der mit der Aufhebung in Kraft tretende Bebauungsplan Nr. 601/1 sichert eine städtebauliche Neuordnung weiterhin ab und bewirkt einen harmonischen Übergang in die Landschaft.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft (Stadtbild) wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### Schutzgut Boden

Das Vorhaben ist auf der ehemaligen Militärliegenschaft „02 FRAN 081 A Wohnsiedlung Biesenthaler Str.“ und unmittelbar angrenzend zur Fläche „S 14/058 a Ingenieurerdbau GmbH“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG).

Die historische Vornutzung des Plangebietes, die bestehenden Ablagerungen und die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 601 errichteten Wohngebäude beeinträchtigen die Bodenfunktion. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 601 sind für den geplanten zulässigen Eingriff durch den Bebauungsplan entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, wie der Abriss und Entsiegelung der WGT-Fläche, Altlastensanierungen, Versickerung von Oberflächenwasser, wasserdurchlässige Belege und Pflanzmaßnahmen an der Biesenthaler Straße und auf den Baugrundstücken. Die Pflanzflächen innerhalb des Wohngebietes an der Biesenthaler Straße werden vom Bebauungsplan 601/1 als Festsetzung übernommen und weiter planungsrechtlich gesichert. Die Kompensationsmaßnahmen Abriss und Entsiegelung und die Altlastensanierung wurden durchgeführt. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 601 errichteten Wohnhäuser haben ihre Kompensationsmaßnahmen erbracht. Die alleeatige Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche Biesenthaler Straße wurde umgesetzt.

#### Bewertung:

Die baulichen Eingriffe auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 601 wurden kompensiert, so dass durch die Aufhebung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verzeichnen ist. Die durch das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 601/1 vorbereiteten Eingriffe sind wiederum im neuen Verfahren zu behandeln.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner Änderung der derzeitigen Situation bei.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht vorhanden. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die zukünftige planungsrechtliche Bewertung sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

#### Bewertung:

Änderungen der Situation treten durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ein. Das Schutzgut Wasser ist hiervon nicht betroffen.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Denkmalrechtliche Belange sind nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale.

#### Bewertung:

Die Aufhebung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

## **9. Wechselwirkungen**

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufhebung des Bebauungsplans treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

## **10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **10.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Aufhebung**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes Nr. 601 bzw. wird die derzeitige planungsrechtliche Situation unverändert beibehalten, gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 601, mit der Folge, dass die Rechtsgrundlage für eine Bebauung der unbebauten Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 601 gegeben ist.

### **10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplanes)**

Mit der Aufhebung soll der Bebauungsplan Nr. 601/1 die städtebauliche Ordnung absichern. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 601/1 weist im Hinblick auf Natur und Landschaft sowie Artenschutz keine besonders wertvollen Bestandteile auf. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 601/1 sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **10.3 Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen**

Es werden im Bebauungsplan Nr. 601/1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgeschlagen, die als Hinweise übernommen wurden.

### **10.4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Da sich die Aufhebung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

## **11. Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es konnte auf Untersuchungen vorhandener Planungen zurück gegriffen werden. Da die Aufhebung des Bebauungsplanes zu einer Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft beiträgt, sind zusätzliche Erhebungen im Aufhebungsverfahren nicht erforderlich gewesen.

### **11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Die vorgeschriebene Überwachung, das so genannte „Monitoring“ soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes begründet keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; die Mitteilungspflichten der Fachbehörden bleiben unberührt.

## **12. Zusammenfassende Erklärung**

Wesentliche Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind bedingt durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans 601 trifft der Bebauungsplan Nr. 601/1 verbindlich Festsetzungen, so dass weiterhin die Prüfnorm des § 30 BauGB gilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 601 sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten. Zwischenzeitlich aufgewachsene Einzelbäume im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 601 fallen unter die Barnimer Baumschutzverordnung, auch nach der Aufhebung. Der neue Bebauungsplan Nr. 601/1 ändert daran nichts.

Auf das Landschaftsbild sind durch die Aufhebung keine Auswirkungen zu erwarten