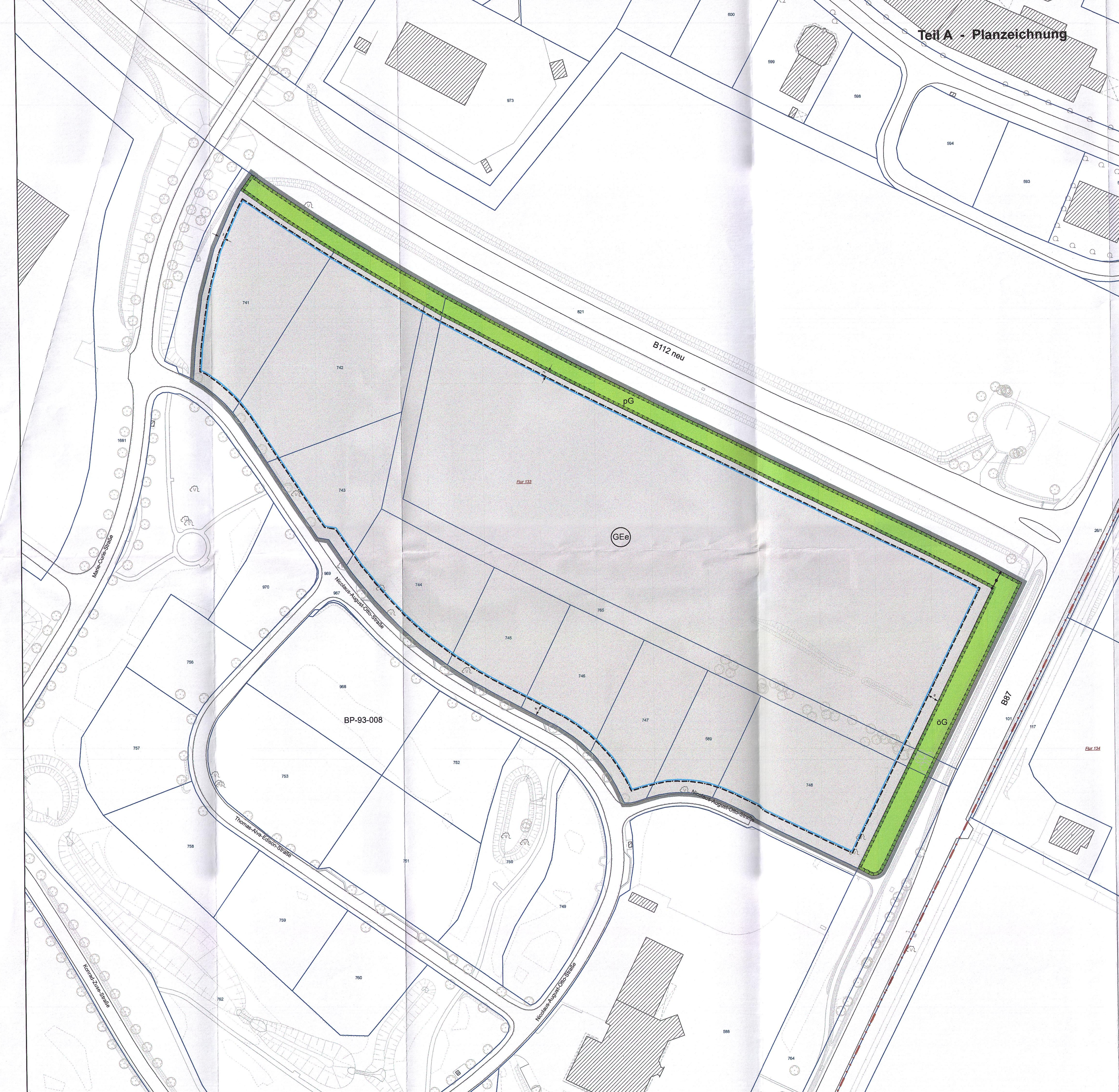
Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

öG — öffentliche Grünfläche

pG — private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Sonstiges

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.2- 6, 8- 10 sowie §§8 und 9 BauNVO)

1.1.1. Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung

(gegliedert nach §1 Abs.4 Nr.1 sowie Abs.5, 6, 8, 9 BauNVO)

Von den Nutzungen nach §8 Abs.2 BauNVO sind unzulässig:
Freianlagen für sportliche Zwecke,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie,
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m²).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)".

„Sortimentsliste Frankfurt (Oder)"
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Unzulässig sind nachfolgende Ausnahmen des §8 Abs.3 BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Die Baumassenzahl wird mit max.10 festgesetzt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in den Gewerbegebieten auf 112,65m über NHN begrenzt.
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zulässig.

1.3. Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausformen größer 50m zulässig sind.

1.4. Immissionsschutz

(§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz1 Nr. 2 der BauNVO)

Textfestsetzung 1.4.:Im Planänderungsgeltungsbereich sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche TF	Emissionskontingent L_{EK}[1] [dB] Tag/Nacht
TF1	63 / 48

[1] LEK entspricht: IFSP, L"w

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1 Festsetzungen für Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1. Bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Kfz- Stellflächen) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein mindestens 2m breiter Grünstreifen auf dem Grundstück zwischen Straßenraum und baulicher Anlage angelegt wird.
2.1.2. Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen über die zulässige bebaubare Grundfläche hinaus muss mindestens 30% betragen.
2.1.3. Zur Gliederung von Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger; standortgerechter, einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in eine die Stellplätze gliedernde Vegetationsfläche (mind. 6m²) zu pflanzen. Bei Blockaufstellung der Stellplätze sind die Blöcke durch einen mindestens 2,5m breiten Pflanzstreifen zu gliedern. Die Vegetationsflächen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen.
2.1.4. Mauern und öffnungslose Fassadenflächen, die größer als 200m² sind, sind mit Kletterpflanzen über die gesamte Gebäudehöhe mit einem Pflanzabstand von 2,5m zu begrünen.

2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Pflanzung von ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen (gem. Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 18.September 2013, veröffentlicht im Amtsblatt Brbg.Nr. 44 vom 23.10.2013) festgesetzt. Je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

2.3. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Geh- und Radweg zulässig.

3. Zuordnungsfestsetzung

(§§ 1a Abs.3, 9 Abs.1a, §135a Abs.2 Satz 1 BauGB)

3.1. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt (§1a Abs.3 BauGB). Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen gem. Nrn. 3.2 und 3.3 zugeordnet.

3.2. Zur Kompensation der mit der 3.Änderung verbundenen Eingriffe durch die Festsetzung der Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Bepflanzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Änderungsgebiet gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzung (Flur 133 Flst.821 durch den Eigentümer)

Weiterhin werden folgende Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsgebietes den Eingriffen in den Baugebietsflächen zugeordnet:

- Entsiegelung von befestigten Flächen (1.246 m²) und Rückbau von Hochbauten (1.230 m²) im Bereich Südring 59 gemäß Lageplan in der Begründung Anhang 1 (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 68, Flurstücke 12, 13 und 16)

- Bepflanzung von Entsiegelungs- und Rückbauflächen (926 m²) im Bereich Südring 59 gemäß beigefügtem Lageplan in der Begründung Anhang 1 (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 68, Flurstück 12, 13 und 16)

- dauerhafte Pflege zur Herstellung und Erhaltung von artenreichen Gras- und Staudenfluren im Bereich des Fledermausquartiers Brauereiruine Frankfurt (Oder) (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 48, Flurstücke 35, 62, 69 teilweise) auf einer Fläche von 2.668 m².

- Flächen zur Entwicklung naturnaher Gehölzbestände über freie Sukzession auf ehemaligen Ackerstandorten an der Amsterdamer Straße (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 102, Flurstücke 91, 21, 7; alle teilweise, Anhang 2 der Begründung) auf einer Fläche von 4689 m².

- Anlage von geschlossenen, flächigen, naturnahen Laubgebüschen auf ehemaligen Ackerstandorten an der Amsterdamer und Litauischen Straße (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 102, Flurstücke 97, 91, 7, 37, 38, 34, 36, 39, 3, 56 sowie Flur 135 Flurstück 277; alle teilweise, Anhang 2 der Begründung) auf einer Fläche von 17.762 m².

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 Abs. 1 Nr.1, 2, 3, BbgBO)

4.1. Dachformen
Sattel- und Mansarddach sind unzulässig.

4.2. Einfriedung
Es sind nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.

4.3. Werbeanlagen und Warenautomaten
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweisschilder auf einer Gesamttafel an den jeweiligen Gebietszufahrten zulässig.
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Sockelbauten etc.) nicht verdecken oder überschneiden; dieses gilt auch für Warenautomaten.
Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §54 BbgWG)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist, auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

6. Hinweise ohne Normcharakter

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beachten).

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Frankfurt (Oder), den 25.04.2016 — Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Frankfurt (Oder), den 17.06.16 — Siegel — i.A. Unterschrift Wietschel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung ~~und die umweltbezogenen Stellungnahmen~~* haben in der Zeit vom 23.07.2015 bis zum 24.08.2015 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 15.07.2015 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.
   * § 13 BauGB

   Frankfurt (Oder), den 17.06.16 — Siegel — i.A. Unterschrift Wietschel

4. Der Bebauungsplan wurde am 12.05.2016 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012, GVBl. I/12 S. 3) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I/10 S. 2) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Frankfurt (Oder), den 17.06.16 — Siegel — i.A. Unterschrift Wietschel

5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.05.2016 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Frankfurt (Oder), den 11.07.2016 — Siegel — Dr. Martin Wilke, Der Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2016 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.07.2016 in Kraft getreten.

   Frankfurt (Oder), den 20.07.16 — Siegel — i.A. Unterschrift Wietschel

Rechtsgrundlagen

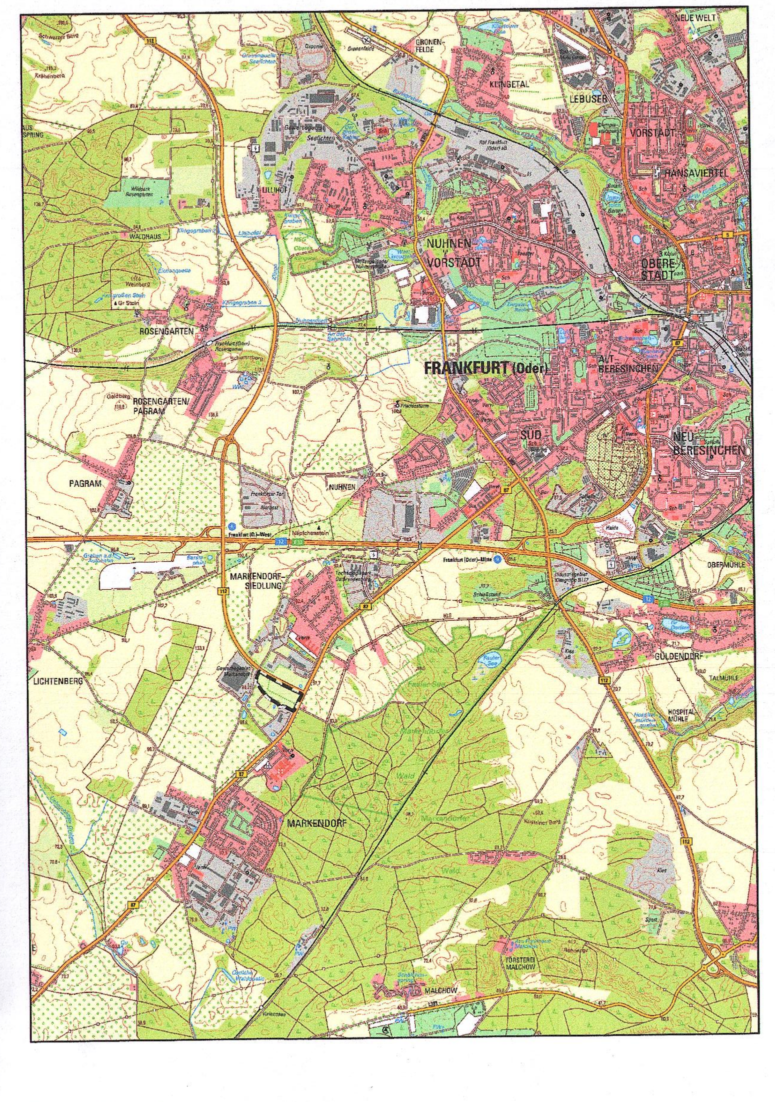
Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013, GVBl. I/13 Nr. 18)

Übersichtsplan



Sonstige Vermerke
Datengrundlage: Liegenschaftskarte (und Stadtkarte) Kataster- und Vermessungsamt Frankfurt (Oder)
Stand Planungsgrundlage: Kataster entspricht dem Stand des Planes
Höhenbezug: DHHN

Stadt Frankfurt (Oder)

3. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-008 "Gewerbegebiet Markendorf II"

Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Grünordnungs- und Umweltplanung:
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. Uwe Krauter
Siedlerweg 2, 15236 Treplin

N

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 24.02.2016

3. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-008 "Gewerbegebiet Markendorf II" in Frankfurt (Oder) im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung

zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/ Stadtplanung

Frankfurt (Oder), 24.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 1

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES 1

2.1 ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH) 1
2.2 TOPOGRAFIE 1
2.3 AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH 1
2.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 1
2.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 2
2.6 NATUR UND LANDSCHAFT 2
2.6.1 bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien) 2
2.6.2 Naturräumliche relevante Angaben zum Standort 2
2.6.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien), bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien) 3
2.7 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN 4

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG 4
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4
3.3 ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN 5

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 5

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 6

6 EINGRIFFSREGELUNG 8

6.1.1 Bestandsbeschreibung 8
6.1.2 Darstellung der Eingriffssituation 10
6.1.3 Beschreibung des Eingriffs 11
6.1.4 Gesamteinschätzung des Eingriffs 11
6.1.5 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 11
6.1.6 Kompensationsmaßnahmen 13

7 PLANINHALT 16

7.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 16
7.1.1 Art der baulichen Nutzung 16
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung 20
7.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 21
7.2 WEITERE NUTZUNGSFESTSETZUNGEN 21
7.2.1 Private Grünflächen 21
7.2.2 Öffentliche Grünflächen 21
7.2.3 Immissionsschutz 22
7.3 VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE 25
7.4 PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN 26
7.5 FESTSETZUNGEN DER EINGRIFFSREGELUNG 27
7.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 27
7.5.2 Zuordnungsfestsetzungen 27
7.6 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT 28
7.6.1 Örtliche Bauvorschrift/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 28
7.6.2 Wasserrechtliche Festsetzungen 29
7.7 HINWEISE 30

8 BETEILIGUNGEN 31

8.1 DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN BELANGE IN DER PLANUNG 31
8.2 BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 33
8.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch 33

9 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG 49

10 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG 50

10.1 FLÄCHENBILANZ 50
10.2 KOSTENSCHÄTZUNG 50

QUELLENVERZEICHNIS ..... A

Anhang 1 B

Anhang 2 C

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit dem vorhandenen Gewerbegebiet „Markendorf II“ wird der Bedarf für mittelständige Unternehmen im produzierenden Gewerbe abgedeckt.

Zusammenhängende Flächengrößen entsprechend der aktuell nachgefragten Qualität und Lage sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dennoch soll die Entwicklung und Inanspruchnahme des Gewerbegebietes weiter gefördert und befördert werden.

Mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes soll nun eine Optimierung der Bauflächen vorgenommen werden, insbesondere da nunmehr die Entbehrlichkeit der (geplanten) Gewerbeerweiterungsfläche für den Straßenbau festgestellt wurde und ein Entwicklungsdruck für die Fläche vorhanden ist.

Durch die Möglichkeit, in attraktiver Lage entlang der B 112 neu Gewerbe anzusiedeln, werden Effekte für das gesamte Gewerbegebiet erwartet. Eine moderate Erweiterung des Gebietes führt zu einer Stärkung des Gewerbegebietes.

Am städtebaulichen Konzept für das Gewerbegebiet werden durch die Flächenoptimierung keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Veränderungen erfolgen in einem räumlich abgegrenzten Bereich des BP durch Erweiterung der Gewerbeflächen, die lediglich der verbesserten Nutzbarkeit, ohne Auswirkungen auf räumlich weit gefasste Bereiche, dienen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Hauptentwicklungsraum der Stadt Frankfurt (Oder) an der B87 und B112n.

Variantenprüfung

Hier kann eine bereits vorbeeinträchtigte Erweiterungsfläche in Anspruch genommen werden, welche bislang für den Straßenbau vorgehaltenen wurde. Die verkehrliche Erschließung, auch der erweiterten Gewerbefläche (ca. 6,5 ha), ist mit der Nicolaus-August-Otto-Straße vorhanden. Somit ist diese Gewerbefläche mit vergleichsweise geringem Aufwand umsetzbar. Die Änderung wird innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches vorgenommen, eine Vergrößerung der bisher überplanten Fläche (gesamt 83,06 ha) findet nicht statt.
Eine vergleichbar in Anspruch zu nehmende Fläche ist im Stadtgebiet nicht vorhanden.

2 Bestand und Beschreibung des Planänderungsgebietes

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Es soll eine Erweiterung des vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes, in den Bereich der derzeit als nachrichtlich übernommener Bereich der B 112neu gekennzeichnet ist, vorgenommen werden.

Der Änderungsgeltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Flur	Flurstück	Eigentümer
133	589, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 764 tlw., 765 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	821 tlw.	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)

Gesamtbebauungsplanfläche ca. 7,17 ha

2.2 Topografie

2.3 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich

Die Grundstücke sind weitgehend unbebaut.

2.4 Verkehrserschließung

Fernverkehr

Der zu ändernde Bereich liegt nahe der bereits umgesetzten B 112 neu sowie der im Bestand vorhandenen B 87. Zu erreichen ist die Fläche des Änderungsgeltungsbereiches derzeit von der Autobahn über die B 112 neu, die B 87 und die Gemeindestraßen des Gewerbegebietes (Konrad- Zuse- Straße, Nicolaus- August- Otto- Straße). Das Gewerbegebiet wird von der B 112 neu tangiert.

Entlang der B 87 ist ein Fahrradweg im Bestand vorhanden.

innere Erschließung

Das Gewerbegebiet ist mit zwei Anschlüssen an die B 87 angebunden. Eine weitere Straße, die sogenannte Havariestraße (Im Technologiepark) sichert die verkehrliche Anbindung zusätzlich.

ÖPNV

Entlang der B 87 ist Überlandbusverkehr vorhanden. Bei Vorhandensein einer erforderlichen Nutzerzahl ist es möglich, das Gebiet durch Stadtbusse zu queren. Die Straßen ermöglichen dies durch ihren Querschnitt. Gleichzeitig verläuft entlang der B 87 die Straßenbahntrasse, welche einen Anschluss des Gebietes an Bahnhof und Stadtzentrum sichert.

2.5 Technische Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Markendorf II ist voll erschlossen (Gas, Wasser, Strom).

2.6 Natur und Landschaft

Die Planänderung soll nach §13 Baugesetzbuch im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Demnach darf der Bebauungsplan gemäß Anlage 1 Nr.18.7.2 nur aufgestellt werden, wenn die Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt und wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn im Rahmen der gemäß Anlage 1 vorgeschriebenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung festgestellt wird. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde für das Bebauungsplanänderungsvorhaben durchgeführt und mit Datum 11.09.2014 vorgelegt.

In Auswertung der Prüfkriterien der Anlage 2 Punkte 3.1 bis 3.5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung konnte festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung notwendiger Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für die Umwelt nach Realisierung des Vorhabens zu erwarten sind.

2.6.1 bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Die Fläche zwischen der Gewerbegebietsfläche und der Bundesstraße B112n, die als Erweiterungsgebiet vorgesehen wird, stellt sich als schlecht nutzbare leicht ruderalisierte, gräserdominierte Restfläche mit einem relativ geringen Anteil an Wildstauden dar und wird gegenwärtig analog der noch nicht vergebenen Gewerbegebietsflächen ein bis zweimal pro Jahr gemäht.

2.6.2 Naturräumliche relevante Angaben zum Standort

a) Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auftreten lediglich geringer und vereinzelter Schichtwasserzuflüsse. Im Plangebiet existiert bis auf eine Tiefe ≥ 20m ab Geländeoberkante kein zusammenhängender Grundwasserspiegel. In unmittelbarer Nähe der Gewerbegebietsflächen befinden sich im inneren Grünsystem des Gewerbegebietes jedoch offene Entwässerungseinrichtungen, die weitgehend naturnah ausgebaut sind und die der Versickerung des gesamten im Satzungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers dienen. Ein Überlauf in den Markendorfer Graben ist für das Bestandsgebiet vorhanden. Im Planänderungsgeltungsbereich ist das Niederschlagswasser grundsätzlich versickerbar. Für das bereits vorhandene Entwässerungssystem besteht bei Bedarf außerdem ein gutes Erweiterungspotenzial zur Erhöhung des Anteils für die Versickerung.

b) Boden

Das Areal liegt im Bereich späteiszeitlicher Schmelzwasserablagerungen, die von einer verhältnismäßig dünnen Deckschicht überlagert werden. Unter den Schmelzwasserablagerungen folgt eiszeitlicher Geschiebemergel, der wiederum relativ mächtigen Sandschichten aufliegt. Im interessierenden Tiefenbereich ist mit einem relativ konstanten Schichtaufbau zu rechnen (schluffiger Sand).
Eine grundstücksbezogene Versickerung des anfallenden Regenwassers ist grundsätzlich möglich.

c) Tiere und Pflanzen

Für die Flächenerweiterung werden ausschließlich gegenwärtig regelmäßig genutzte bzw. gepflegte Flächen in Anspruch genommen (regelmäßig gepflegtes artenarmes Ansaatgrün zwischen einer Bundesstraße und festgesetzten Baugebietsflächen), so dass kein Lebensraum für naturnahe Arten- und Lebensgemeinschaften am Standort vorhanden ist. Das Vorkommen von geschützten Arten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, jedoch betrifft dies in jedem Fall nur einzelne Exemplare, die in einem nicht naturnahen und nicht artgerechten Lebensraum vorkommen, eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Gefährdung des Fortbestandes der Art auch am betreffenden Standort kann sicher ausgeschlossen werden, da ausreichend Lebensraum in einer mindestens vergleichbaren bzw. wesentlich besseren Qualität und Struktur im unmittelbaren Umfeld vorhanden ist.
Im Rahmen der oben genannten Standortbegehung wurden außer einer standorttypischen Avifauna keine weiteren geschützten Arten am Standort vorgefunden, die vorhandene Biotopstruktur und das Fehlen naturnaher Lebensräume lässt darauf schließen, dass es derartige Vorkommen am Standort auch nicht in einem Umfang geben wird, dass erhebliche Beeinträchtigungen der jeweils betreffenden Art zu erwarten wären.
Vorhandene Lebensräume durch die im Plangebiet bereits entwickelten Gehölzbestände werden durch die Neuausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindungen entsprechend ausgeglichen.

d) Orts- und Landschaftsbild

Durch die konsequente Weiterführung der aus dem bestehenden Satzungsgebiet bereits vorhandenen Gehölzstrukturen randlich der Gewerbegebiete wird das Orts- und Landschaftsbild in typischer Weise neu gestaltet.
Bei der Fläche handelt es sich um eine Restfläche, die ursprünglich für die Erweiterung der Verkehrsflächen freigehalten wurde, so dass die nun angedachte Nutzung sehr konsequent das gewerblich vorgeprägte Orts- und Landschaftsbild sinnvoll ergänzt.

e) Standortklima/ Luftqualität

Die im Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet sehr geringfügige Bauflächenerweiterung innerhalb des Geltungsbereichs der vorhandenen Satzung (3,9 % des Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplans) hat keine eigenständigen Auswirkungen auf das Standortklima und die Luftqualität am Standort, durch gesetzliche Regelungen werden Schadstoffemissionen wirkungsvoll begrenzt.

2.6.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien), bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Natura-2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

An das Plangebiet grenzen keine entsprechenden Schutzgebiete an. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet "Fauler See/ Markendorfer Wald" sind analog dem bisherigen Bestand nicht zu erwarten. Das FFH-Gebiet befindet sich ca. 400 m östlich und wird durch die B87 deutlich vom Plangebiet getrennt.

Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

An das Plangebiet grenzen keine entsprechenden Schutzgebiete an. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet "Fauler See/ Markendorfer Wald" sind analog dem bisheri-

gen Bestand nicht zu erwarten. Das Naturschutzgebiet befindet sich ca. 400 m östlich und wird durch die B87 deutlich vom Plangebiet getrennt.

Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits erfasst
Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete. Indirekte Auswirkungen auf entfernte Gebiete sind nicht zu erwarten.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete. Indirekte Auswirkungen auf entfernte Gebiete sind nicht zu erwarten.

Naturdenkmäler nach §28 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete. Indirekte Auswirkungen auf entfernte Gebiete sind nicht zu erwarten.

geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach §29 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Markendorf II befinden sich neu angepflanzte Allen. Diese liegen jedoch nicht im Geltungsbereich der 3.Änderung. Auswirkungen der Planung auf die Alleen sind nicht zu erwarten.

gesetzlich geschützte Biotope nach §30 des Bundesnaturschutzgesetzes
Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Indirekte Auswirkungen auf gegebenenfalls angrenzende geschützte Biotope sind nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete nach §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach §73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach §76 des Wasserhaushaltsgesetzes
Im Plangebiet sind keine derartigen Schutzgebiete vorhanden, durch das Vorhaben werden auch keine derartigen Gebiete berührt.

2.7 Nutzungseinschränkungen

Kampfmittelbelastung

Der Bereich liegt im kampfmittelbelasteten Bereich.

Fernstraßenrecht

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Frankfurt (Oder).- Markendorf/ Markendorf/Siedlung, demnach an der freien Strecke der B 87 und der B 112. Gemäß §9Abs.1 Bundesfernstraßengesetz dürfen bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 20,0m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. §9 Abs.2 Bundesfernstraßengesetz bestimmt, dass in einer Entfernung bis 40,0m, gemessen ab dem Rand der befestigten Fahrbahn der B 87 und der B 112, die Zustimmung des Straßenbaulastträgers im Baugenehmigungs- oder in anderen erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuholen ist.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsgeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 9.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013 teils als Grünfläche, teils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf der Grünfläche ist ein Trassenkorridor dargestellt, der eine Weiterführung der B 112 neu über die B 87 in Richtung Osten und insbesondere die Zu- bzw. Abfahrten auf die B 87 aufzeigt.

Der Flächennutzungsplan wird in einem parallelen Verfahren geändert. Da der Planungsträger bekannt hat, dass eine Weiterführung der B 112 neu über die B 87 in Richtung Osten (Fauler See) nicht weiterverfolgt wird, wird hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch einen Entfall der Zu- bzw. Abfahrten zum Trassenkorridor vorgenommen.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Insbesondere die derzeitige Grünfläche ist Bestandteil eines Planfeststellungsbeschlusses, der am 29.11.1996 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zum „Neubau der Bundesstraße 112, 1.Bauabschnitt einschließlich Anschlussstelle B 112/ BAB A 12, von km 0,000 bis km 2.110 in der Stadt Frankfurt (Oder)“ ergangen ist.

Diese Planfeststellung ist umgesetzt. Sie beinhaltet den Knotenpunkt B 112n/ B 87, jedoch keine Überführung über die B 87, die Weiterführung der Straße in Richtung des Faulen Sees, noch die Zuführung mittels Verkehrsrampen auf die B 87 (welche im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) bislang als Trassenkorridor enthalten war). Umgesetzt wurde als (planfestgestellte) Zwischenlösung eine plangleiche Übergangslösung. Die plangleiche Endlösung ist erst mit der Weiterführung nach Süden zu bauen.

Der Planungsträger hat nun bekannt, dass eine Weiterführung der B 112 neu über die B 87 in Richtung Osten (Fauler See) nicht weiterverfolgt wird.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Frankfurt (Oder) ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 21.08.2015

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl.I S.235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II-2015, Nr.24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Frankfurt (Oder) ist als Oberzentrum im Zentralen-Orte-System des Landes Brandenburg ausgewiesen.

- Ziel 2.7 LEP B-B (Einstufung der Stadt Frankfurt (Oder) als Oberzentrum
- Grundsatz §5 Abs.1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte)
- Grundsatz 2.8 LEP B-B (Konzentration hochwertiger Raumfunktion der Daseinsvorsorge; hier: Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, mit überregionaler Bedeutung in Oberzentren

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

- Ca.83.1ha großes Plangebiet des BP-93-008 „Gewerbegebiet Markendorf II“ dient Sicherung und Stärkung der Arbeitsplatzzentralität durch Bereitstellung von Flächen für Wirtschafts- bzw. gewerbliche Siedlungsfunktion im Oberzentrum
- Wegen geplanter straßenbaulicher Maßnahmen weist rechtswirksamer BP beiderseits der nunmehr bestehenden Ortsumgehung der B 112n Grünflächen aus
Grund für Grünflächendarstellung ist durch veränderte Prioritätensetzung bei der Straßenplanung entfallen
- Mit Planänderung wird der südwestlich der B 112n liegende Teil dieser Grünfläche dem noch vorhandenen Potenzial für Gewerbeflächenentwicklung im BP-93-008 zugeführt
- Planungsziele berücksichtigen durch die Lage des Plangebietes in einem Oberzentrum und die Wahrnehmung der überregionalen Wirtschafts- bzw. gewerblichen Siedlungsentwicklung die vg. Grundsätze der Raumordnung

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es werden Veränderungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich vorgenommen, die der verbesserten Nutzbarkeit des Bereiches dienen. Damit sollen weitere Ansiedlungen unter Nutzung der städtischen Ressourcen ermöglicht werden in einem Areal, welches bislang im Bebauungsplan als planfestgestellter Bereich dargestellt war. Die Fläche kann nun auf Grund der Zusage durch die Eigentümer in Anspruch genommen

werden.

Unter Beachtung der umliegenden Ortslagen sowie des im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Klinikums der Stadt Frankfurt (Oder) als weitere schutzwürdige Nutzungen und der Verknüpfung mit dem Gewerbegebiet (Synergieeffekte beachten), ist eine Planung zu erstellen, die unter Verzicht differenzierter innerer Strukturen auf eine nutzbare und frei in Anspruch zu nehmende Nutzungsmöglichkeit abzielt.

Verwirklicht werden sollen mittelständige gewerbliche Nutzungen, welche unter Verwendung der Erschließungsgunst dem Zweck der Schließung der Versorgungsdefizite der Frankfurter Bürger mit Arbeitsplätzen dienen soll. Gleichzeitig liegt für einen Teilbereich der hier zur Änderung vorbereiteten Fläche ein Ansiedlungsbegehren vor, dem entsprochen werden soll.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Markendorf II“ (BP-93-008). In Abständen von mehr als 300m zur betroffenen Baufläche sind die Ortslagen Markendorf, Markendorf/ Siedlung und das Klinikum vorhanden.

Verkehr

Die Erschließung der Gewerbefläche soll über die im Bestand vorhandene Nicolaus- August- Otto- Straße als Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche erfolgen. Auf Grund des Flächenzuschnittes des Gewerbegebietes werden Baukörper entlang der Nicolaus- August- Otto- Straße und entlang der B 112 neu entstehen.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes wird über die Konrad-Zuse- Straße sowie die Bertha- von- Suttner- Straße mit Lichtsignalanlage signalisierten Knotenpunkten an die Müllroser Chaussee sichergestellt.

Die bestehenden Regelquerschnitte sind auch für die von Industrie- und Gewerbegebieten emittierte hohe Kfz-Belastung im Schwerverkehr ausreichend dimensioniert.

Die ausgewiesenen Flächen erzeugen bei Ansiedlung von Gewerbe und Industrie Kfz-Verkehre. Diese sorgen bei Zu- und Abfluss über die Müllroser Chaussee zu zusätzlichen verkehrlichen Belastungen wie Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen in den umliegenden Ortsteilen Markendorf und Markendorf Siedlung. Des Weiteren können diese verkehrlichen Auswirkungen sich auch auf das Stadtgebiet Süd erstrecken, wenn die Fahrt sich auf Quelle und Ziel aus/ in Richtung Eisenhüttenstadt entlang der B112 erstrecken.

Zur Entlastung der betroffenen Bevölkerung von diesen negativen externen Verkehrseffekten ist die Verkehrsumlagerung auf eine Entlastungs- und Umleitungstrasse in Form der „B87n Markendorf“ erforderlich. Diese wurde im Bundesverkehrswegeplan 2003 als neues Vorhaben und im Bundesverkehrswegeplan 2015 als angemeldete Maßnahme aufgenommen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahme wird nicht nur in der Ortslage Markendorf mit dem Klinikum und Markendorf/ Siedlung eine erhebliche Reduzierung der Lärm- und Luftschadstoffemissionen zu verzeichnen sein. Ein weiterer Vorteil ist die zielgerichtete Führung der Verkehre der B87 auf den Knotenpunkt AS „Frankfurt (Oder) West“. Von hier werden sie auf den leistungsfähigen Trassen BAB 12 und B112n weitergeleitet und Stadtgebiete wie die an der südwestlichen Leipziger Straße von den verkehrlichen Auswirkungen entlastet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich der durch die Inanspruchnahme des Gebietes entstehenden Eingriffe wird, so weit als möglich außerhalb des Baugrundstückes, vorgesehen, um eine maximale Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche zu ermöglichen und die Wirksamkeit der im Zusammenhang gestalteten und zu nutzenden Ausgleichsflächen zu erhöhen.

Am Standort werden unter Nutzung vorhandener Flächenressourcen Ansiedlungsbedingungen verbessert.

Immissionsschutz

Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Sicherung des Schutzes vor Immissionen für umliegende schutzwürdige Nutzungen, aber auch für die geplanten möglichen Nutzungen.

Dieser Schutz wird sichergestellt durch:

1. Abstände zwischen sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen

Es wird eine räumliche Teiländerung durchgeführt. Der nicht geänderte Bebauungsplan verbleibt zwischen dem zu ändernden Teilbereich und den schutzwürdigen Nutzungen. Im Bestandsbebauungsplan wurden die Möglichkeiten des § 50 BImSchG genutzt. Es ist eine Gliederung der Bereiche nach dem Brandenburger Abstandserlass vorgenommen worden. Ziel des Abstandserlasses ist es dabei, bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen zu lassen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Die Leitlinie „Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)“ des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (ABl.S.590) wurde zum 02.04.2014 aufgehoben. Für den Änderungsgeltungsbereich muss eine andere Schutzmöglichkeit vorgesehen und gesichert werden. Diese erfolgt durch

2. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Bauliche und technische Vorkehrungen sollen Unzuträglichkeiten, die sich aus geringen Abständen ergeben, vermeiden helfen.

Zur Minderung der Immissionsausbreitung wird die gewerbliche Betätigung im Baugebiet durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels vorgenommen. Hier wird die zulässige Emission eines Betriebes/ einer Anlage beschränkt.

3. Immissionsmindernde Maßnahmen im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG

Die Genehmigung von (genehmigungsbedürftigen) Anlagen kann gemäß § 12 Bundesimmissionsschutzgesetz mit Nebenbestimmungen versehen werden, wenn dies zur Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen des §6 Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist. Die grundsätzliche Zulässigkeit ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch gesetzt.

4. Störfall

Betriebsbereiche nach dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall- Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (im November 2010 von der KAS verabschiedet), befinden sich üblicherweise wegen ihres erheblichen Gefahrenpotenzials in einem Industriegebiet (GI) nach §9 BauNVO. Damit ist im Gewerbegebiet eine Regelung entsprechend Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall- Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (im November 2010 von der KAS verabschiedet) nicht zwingend erforderlich.

Üblicherweise wird nur an einen bestimmungsgemäßen Betrieb und damit nicht an Störfälle angeknüpft.

Im Bebauungsplan können grundsätzlich Festlegungen im Hinblick auf Betriebsbereiche nach §3 Abs.5a BImSchG getroffen werden. Betriebe, auf die die Störfallverordnung (StörfallV) Anwendung findet, d. h. Betriebsbereiche i.S.d. §3 Abs.5a BImSchG, sind nicht einer speziellen Nutzungs- bzw. Betriebsart zuzuordnen. Der Störgrad dieser Betriebe wird durch das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfallverordnung gekennzeichnet, wobei das Vorhandensein und die Menge der gefährlichen Stoffe nicht unmittelbar von der Anlagen- oder Betriebsart abhängig sind.

Nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung, der im Abwägungsgebot gemäß §1 Abs.7 BauGB seine Grundlage findet, muss jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder zuzurechnenden Konflikte lösen Allerdings darf die Gemeinde von

einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens auf der Genehmigungsebene sichergestellt ist. Dies gilt auch für Nutzungskonflikte, die aus der Errichtung und dem Betrieb eines Störfallbetriebes oder genauer: aus der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden, resultieren. Die Gemeinde muss sich zur Vermeidung eines Abwägungsausfalls allerdings bei ihrer Planentscheidung auch mit der Frage befasst haben, ob eine ausreichende Konfliktlösung sichergestellt werden kann. Dies ist der Fall, wenn im Bebauungsplanvollzug ausreichend Konfliktlösungsmechanismen bestehen, die ggfs. bis zur Ablehnung eines Genehmigungsantrages reichen können, etwa weil bei einer dem BImSchG unterfallenden Anlage die Genehmigungsvoraussetzungen gem. §6 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §5Abs.1Satz1Nr.1 und Nr.2 BImSchG nicht erfüllt sind, obgleich sie in dem festgesetzten Baugebiet (zB. in einem GI Gebiet) zulässig sind. Dies ist solange unbedenklich, wie trotz Ablehnung von Genehmigungsanträgen die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes als solche (vgl. §1 Abs.3 Satz 1 BauGB) nicht in Frage gestellt ist.

Das hier vorgesehene Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§8 Abs.1 BauNVO). Dies schließt Störfallbetriebe weitestgehend aus. Auf Grund der Umgebungsplanung sind die einzuhaltenden Schutzabstände sinnvoll in einem jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren festzulegen, zumal für das weitere Gewerbegebiet außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches entsprechende Festsetzungen/ Ausschlusskriterien nicht formuliert sind.

6 Eingriffsregelung

6.1.1 Bestandsbeschreibung

6.1.1.1 Biotoptypen und Tiere/Pflanzen

Der Bereich des Vorhabens ist gegenwärtig durch folgende Nutzungen hauptsächlich charakterisiert:

– voll erschlossene Gewerbegebietsflächen,

– vorhandene Kompensationspflanzungen ohne Vorliegen eines Kompensationserfordernisses,

– bisher unbeplanter Bereich als Vorhaltefläche für die Erweiterung einer Straßenbaumaßnahme, die gegenwärtig als artenarmes Ansaatgrünland regelmäßig gemäht wird (mit ruderalen Arten durchsetzt).

Nachfolgend sind die Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Brandenburg mit den erfassten Flächenanteilen dargestellt, die durch das Vorhaben berührt werden:

Tabelle: Biotoptypen - Bestand im Plangebiet

Bezeichnung	Fläche	Prozent
artenarmes landwirtschaftlich genutztes intensiv Grünland (ehemaliger Freihaltebereich für Straßenbau)	33.165 m²	45,89%
festgesetzte Gewerbeflächen (GRZ 0,6) ohne Einschränkung der zul. Überschreitung gem. BauNVO	24.885 m²	34,43%
festgesetzte Gewerbeflächen (GRZ 0,8)	6.994 m²	9,68%
Laubgebüsche frischer Standorte, mit Bäumen überschirmt	5.272 m²	7,29%
Laubgebüsche frischer Standorte	845 m²	1,17%
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	571 m²	0,79%
sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	545 m²	0,75%

Gesamtfläche	**72.277 m²**	

Als hochwertige Biotoptypen konnten sich die als Kompensationsmaßnahmen bereits realisierten Laubgebüsche frischer Standorte, in Teilabschnitten mit Bäumen überschirmt, am Standort entwickeln.

Alle durch das Vorhaben berührten Gras- und Staudenfluren weisen in der Artenzusammensetzung eine Ruderalisierung auf, die durch die Einträge von Makrosporen aus den benachbarten Flächen und der aktuellen Nutzung als regelmäßig gepflegtes Abstandsgrün resultiert.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Lebensräume für naturnahe Arten- und Lebensgemeinschaften am Standort vorhanden und damit ist regulär nicht mit Vorkommen von geschützten bzw. streng geschützten Arten in einem natürlichen Lebensraum zu rechnen.

Am Standort dominieren urban geprägte Arten- und Lebensgemeinschaften der Ortsränder, so dass gegebenenfalls auch geschützte Arten dieser speziellen Arten und Lebensgemeinschaften gegenwärtig hier Lebensraum finden können.

Im Rahmen der Erschließung des Standortes wurden die Kompensationsmaßnahmen für den genehmigten Planstand des Bebauungsplanes innerhalb des Gewerbegebietes komplett hergestellt, so dass vergleichbarer Lebensraum in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Vorhandene Tiere wandern im Zusammenhang mit Eingriffen in die ungestörten Bereiche ab, damit sind keine Verluste zu erwarten.

6.1.1.2 abiotische Schutzgüter

Im Plangebiet dominieren sandige bis lehmige Bodenarten, die kleinräumig stark wechseln können.

Der vorhandene Oberboden kann im Plangebiet oder auf sonstigen Flächen wieder verwendet werden. Seltene oder geschützte Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Wasser- und Winderosionsgefahr ist mittel bis hoch (FACHINFORMATIONSSYSTEM BODEN, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg).

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Bodens stellt sich gegenwärtig wie folgt dar:

Tabelle: biotoptypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Bezeichnung	Vorbelastungen
Laubgebüsche frischer Standorte	geringe Vorbelastung durch Pflanzung auf ehemaliger Ackerfläche
Laubgebüsche frischer Standorte, mit Bäumen überschirmt	geringe Vorbelastung durch Pflanzung auf ehemaliger Ackerfläche
festgesetzte Gewerbeflächen (GRZ 0,6) ohne Einschränkung der zul. Überschreitung gem. BauNVO	Ehemalige Intensivobstanlage mit Ansaatgrasland und Störungen der Boden- und Biotopstruktur durch regelmäßige Pflegemaßnahmen
festgesetzte Gewerbeflächen (GRZ 0,8)	Ehemalige Intensivobstanlage mit Ansaatgrasland und Störungen der Boden- und Biotopstruktur durch regelmäßige Pflegemaßnahmen
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	voll versiegelte Flächen ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden

Bezeichnung	Vorbelastungen
artenarmes landwirtschaftlich genutztes intensiv Grünland regelmäßig gemäht	Vorbelastung durch Bodenverdichtung, regelmäßige Mahd
sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	ehemals intensiv genutzte Flächen mit gestörtem Oberboden und vermutliche Ablagerungen von gebietsfremden Erdstoffen

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert gegenwärtig vollständig am Standort, so dass von einer naturnahen Grundwasserneubildung ausgegangen werden kann.

Die bisherige Planung sieht eine Versickerung im Bereich der Baugebiete vor, gegebenenfalls dennoch nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in das bereits vollständig vorhandene Niederschlagswassersystem mit Rückhaltungen einzuleiten. Der Überlauf des gesamten Systems erfolgt nach Rückhaltung in den Markendorfer Graben.

Das Standortklima wird durch folgende Faktoren geprägt:

– kleinflächig Kaltluftbildung auf den Flächen mit artenarmen Ansaatgrünland und den Vorhalteflächen für eine Gewerbeentwicklung,

– relativer Schutz des Plangebietes gegenüber der Hauptwindrichtung durch die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen, die im Rahmen der vorgezogenen Kompensation bereits hergestellt sind.

6.1.1.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die komplette Erschließung und die bereits vollständige Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes geprägt, so dass ein typisches Landschaftsbild bereits vorhanden ist, das mit der aktuellen Planung in gleicher Art und Weise gestaltet werden sollte.

Die wesentlichsten Merkmale der Gestaltung des Landschaftsbildes sind:

– Eingrünung der Gewerbegebietsflächen an den Grenzen des Gewerbegebietes und entlang der Bundesstraße,

– Strukturierung des Gewerbegebietes mit meist linearen Grünstrukturen aus Gehölzbeständen und naturnahen Gras- und Staudenfluren, in die wesentliche Teile eines offenen Entwässerungssystems zur Rückhaltung von Niederschlagswasser integriert sind.

Straßenbegleitend ist innerhalb des Gewerbegebietes an den Nebenstraßen meist einreihig Baumbestand bereits vorhanden, die Hauptstraßen innerhalb des Gewerbegebietes sind durch eine doppelte Baumreihe gekennzeichnet.

Das Gewerbegebiet ist damit reich strukturiert, das Gewerbegebiet integriert sich harmonisch in das Landschaftsbild und ein visueller Eindruck einer reinen Gewerbegebietsfläche über das gesamte Plangebiet entsteht nicht.

Bei der Gestaltung der Grünstrukturen wurden die topographischen Besonderheiten des Plangebietes ausgenutzt.

6.1.2 Darstellung der Eingriffssituation

6.1.2.1 Beschreibung des Vorhabens

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind folgende Änderungen vorgesehen:

– Verlagerung der vorhandenen Gehölzstrukturen an den neuen Rand des Gewerbegebietes im Verhältnis 1:1,

– Festsetzung von Gewerbegebietsflächen im Bereich von ehemals für die Erweiterung des Straßenbaus reservierten Flächen, die gegenwärtig durch regelmäßige Pflege (Mahd) gekennzeichnet sind,

– Erhöhung der Grundflächenzahl auf bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen von GRZ 0,6 auf GRZ 0,8, die sich jedoch aufgrund der speziellen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung mit der Möglichkeit einer 50%igen Überschreitung in der naturschutzfachlichen Bilanzierung nicht praktisch auswirkt.

6.1.3 Beschreibung des Eingriffs

6.1.3.1 Auswirkungen auf Biotoptypen und die Tier- und Pflanzenwelt

Durch das Vorhaben werden zu über 90 % anthropogen geprägte Biotope mit Vorbelastungen, naturferne Gras- und Staudenfluren und im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen angelegte Gehölzstreifen beeinträchtigt.

Dadurch kann der im Plangebiet gegenwärtig vorhandene Lebensraum durch die geplanten Maßnahmen gleichartig bzw. gleichwertig kompensiert werden.

6.1.3.2 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ist eine Neuversiegelung verbunden, die im Punkt 6.1.5.2 hergeleitet wird.

Durch die Neuversiegelung werden gegenwärtig vorhandene Bodenfunktionen beeinträchtigt, die nicht durch Kompensationsmaßnahmen aus dem genehmigten Bebauungsplan kompensiert sind. Die aus dieser Neuversiegelung auf den Erweiterungsflächen resultierenden Beeinträchtigungen sind daher durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich im Bereich der Baugebiete versickert werden. Nur nicht versickerndes Niederschlagswasser darf in das vorhandene Niederschlagswassersystem abgeleitet werden. Es kann ein Becken des vorhandenen Niederschlagswassersystems naturnah erweitert werden, um den Anteil an Rückhaltung und Versickerung in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zu erhöhen. Dies ist aus Gründen der anzunehmenden Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nicht zwingend erforderlich, wäre jedoch dem Gesamtvorhaben zuträglich. Für den Wasserhaushalt entstehen auch auf Grund der bestehenden Versickerungsfähigkeit des Baugrundes keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen, die bezogen auf das vorhandene Gewerbegebiet zu erwarten sind.

Das durch den vorhandenen Bebauungsplan vorgegebene Grünsystem wird lediglich mit einer derzeit randlichen Bepflanzung beeinträchtigt, die im Rahmen der Planänderung durch neue Pflanzung an den neuen Grenzen der Baugebiete erneuert wird.

Auf Grund der relativen Kleinflächigkeit des Vorhabens im Verhältnis zu den umliegenden Baugebietsflächen im Zusammenhang mit der Erhaltung und Erneuerung der Grünstrukturen können keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für das Standortklima abgeleitet werden.

6.1.3.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch die geplante Ergänzung des vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzbestandes wird das Landschaftsbild in landschaftstypischer Weise am Rand der Baugebiete ergänzt, so dass auch für das Landschaftsbild keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

6.1.4 Gesamteinschätzung des Eingriffs

Aus den geplanten Maßnahmen der 3.Änderung des Bebauungsplans resultieren überwiegend Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, die aus der Neuversiegelung auf den Erweiterungsflächen für die neuen Baugebiete resultieren. Damit sind die Beeinträchtigungen, die aus der Neuversiegelung abzuleiten sind, mit entsprechenden Maßnahmen zu kompensieren.

6.1.5 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nachfolgend werden nach konkreter Ermittlung der Umweltauswirkungen die Maßnahmen dargestellt, die geplant sind, um erheblich negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern

und soweit wie möglich auszugleichen bzw. zu kompensieren.

6.1.5.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, bilden:

– Neuversiegelung auf den Erweiterungsflächen.

Alle anderen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen können durch geplante Maßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes bzw. in unmittelbarer Nähe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Markendorf II kompensiert werden. Das sind:

– Verlagerung der vorhandenen Gehölzpflanzungen durch neue Pflanzung an den Grenzen der Baugebiete und

– Erweiterung des Niederschlagswassersystems zur Erhöhung der Rückhaltung, der Versickerung (damit Optimierung der Grundwasserneubildungsrate in unmittelbarer Nähe des Plangebietes) und der Verdunstung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes des gesamten Bebauungsplans.

6.1.5.2 Ermittlung der Umweltauswirkungen anhand von Vergleichswerten und verbale Einschätzungen

Nachfolgend wird die Neuversiegelung im Plangebiet anhand einer Vergleichsfläche durch Bewertung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes ermittelt:

Tabelle: Ermittlung der Neuversiegelung durch Vergleich Bestand und Planung

Bezeichnung	Fläche	Faktor	Vergleichs-fläche
Bestand			
festgesetzte Gewerbeflächen (GRZ 0,6) ohne Einschränkung der zul. Überschreitung gem. BauNVO	24.885 m²	0,2	4.977 m²
Laubgebüsche frischer Standorte, mit Bäumen überschirmt	5.272 m²	1	5.272 m²
festgesetzte Gewerbeflächen (GRZ 0,8)	6.994 m²	0,2	1.399 m²
artenarmes Ansaatgrünland, weitgehend ohne Gehölze, regelmäßig gemäht	33.165 m²	1	33.165 m²
Laubgebüsche frischer Standorte	845 m²	1	845 m²
sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	545 m²	1	545 m²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	571 m²	0	0 m²
Summe	**72.277 m²**		**46.203m²**
Planung			
Neuanlage: Gewerbeflächen (GRZ 0,8)	65.115 m²	0,2	13.023 m²
Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	6.591 m²	1	6.591 m²
Erhaltung: Fuß- und Radwege, sehr stark oder völlig versiegelt, Beton/ Asphalt	571 m²	0	0 m²
Summe	**72.277 m²**		**19.614 m²**
Differenz Neuversiegelung			***-26.589 m²***

Erläuterungen zur Tabelle:

Der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für das Schutzgut Boden an, der am

Standort mit der Flächennutzung erreicht wird. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden = Vollversiegelung), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden an.

Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität der Fläche.

Durch Differenzbildung kann dann aus dem Vorwert der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil der Neuversiegelung ermittelt werden.

Diese Differenz wird für die Bemessung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt und stellt den theoretischen Anteil Vollversiegelung dar, teilversiegelte bzw. sonst in der Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen sind hiermit anteilig zum ermittelten Anteil berücksichtigt.

6.1.6 Kompensationsmaßnahmen

6.1.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

» *Bauzeitenregelung*

Maßnahmen zur Freimachung der Baustelle von Gehölzen bzw. Baumfällungen nur im Zeitraum 1.Oktober bis 28.Februar zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten.

Diese Maßnahme wird nicht im Maßnahmenteil erfasst, da sie gesetzlich geregelt ist und hier als Hinweis zu verstehen ist. Die Maßnahme ist nicht kostenrelevant für die naturschutzfachlich notwendigen Maßnahmen.

» *Sicherung und sachgerechte Lagerung von Oberboden und Trennung von Ober- und Unterboden*

Sachgerechter Umgang mit Oberboden gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Baumaßnahmen.

Beeinträchtigungen des Oberbodens können so gemäß den gesetzlichen Vorschriften vermieden werden. Diese Maßnahme wird nicht im Maßnahmenteil erfasst, da sie gesetzlich geregelt ist und hier als Hinweis zu verstehen ist. Die Maßnahme ist nicht kostenrelevant für die naturschutzfachlich notwendigen Maßnahmen.

» *Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagsversickerung in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes*

Mit der Erweiterung des Niederschlagswassersystems zur Erhöhung der Aufnahmekapazität eines Beckens kann das im Plangebiet anfallende und dort nicht versickerbare Niederschlagswasser gebietsnah noch effektiver zurückgehalten, größtenteils versickert und teilweise verdunstet werden und steht damit der Grundwasserneubildung und dem naturnahen Wasserkreislauf gebietsnah zur Verfügung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die zusätzliche Neuversiegelung werden dadurch vermieden.

6.1.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

» *Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 3.Änderung*

In Ergänzung des durch den vorhandenen Bebauungsplan vorgegebenen Grünsystems wird die randliche Bepflanzung der Baugebietsflächen mit der 3.Änderung auf einer Flächengröße von 6.591 m² festgesetzt. Die Maßnahme resultiert aus der Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen für Baugebiete im Änderungsgebiet.

» *Flächenentsiegelung*

Außerhalb des Plangebietes kann auf einem Standorten innerhalb des Stadtgebietes von Frankfurt (Oder) Flächen entsiegelt werden (Fläche IB 2.476 m²), was insbesondere der Kompensation der Neuversiegelung dient.

6.1.6.3 Ersatzmaßnahme

» *Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangebietes im Bereich des IB*

Auf den Rückbauflächen im Bereich Südring 59 können zusätzlich zum Abbruch naturnahe Gehölzpflanzungen angelegt werden, die ebenfalls eine Kompensationswirkung, ergänzend zur Flächenentsiegelung, haben.

Die Flächengröße für die Gehölzpflanzungen beträgt 926 m², das entspricht der Hälfte der Grundfläche der Abrissmaßnahmen der Häuser 4, 5, 6 und der dazugehörigen Freiflächen auf den Rückbau- und Entsiegelung Flächen. Verbleibende Flächen werden durch eine Wiesenansaat begrünt.

» *Flächen zur Entwicklung naturnaher Gehölzbestände über freie Sukzession*

Ehemalige Ackerstandorte sollen über freie Sukzession zu Gehölzflächen entwickelt werden. Die zugewiesenen Flächen sind meist schon in Teilen mit Gehölzen bestanden, so dass eine Entwicklung der Flächen hin zum Zielbiotop auch ohne weitere Steuerung angenommen werden kann. Durch die Wahl der Sukzession entstehen im Rahmen der verschieden Sukzessionsstaden unterschiedlichste temporäre Biotope die zu einer Strukturanreicherung in der Landschaft beitragen. Durch eine selbstüberlassene Entwicklung auf Teilflächen soll sich eines Alters differenzierte Gehölzstruktur entwickeln. Weiterhin dienen die sich entwickelnden Zwischenbiotope Arten als Lebensraum, die nicht auf flächendeckende Gehölzstrukturen angewiesen sind bzw. die diese nicht tolerieren.

Die Maßnahme findet auf ehemaligen Ackerstandorten statt. Durch Auflassung, der Landnutzung, welche schon vor einem längeren Zeitraum stattgefunden hat, kann sich das Schutzgut Boden in besonderer Weise regenerieren und wird dadurch aufgewertet. Durch die zusätzliche Anreicherung der Strukturen kommt die Maßnahme auch dem Schutzgut Tier und Pflanzen zugute. Standort angepasste Lebensgemeinschaften können sich neu entwickeln.

Zur Zeit der Planerstellung sind die Ausgleichsmaßnahmen derzeit noch dem Bebauungsplan ETTC Nordost zugeordnet. Im Rahmen einer parallelen Planänderung wird der Bebauungsplan ETTC Nordost angepasst.

» *Anlage von geschlossenen, flächigen, naturnahen Laubgebüschen unter Erhaltung vorhandener Ackerzufahrten, eine partielle Überschirmung mit Bäumen ist möglich.*

Auf den Zielflächen sind umfangreiche Neupflanzungen von flächigen Gehölzbeständen vorgesehen. Die Maßnahmen befinden sich im großen Umfang auf Flächen, die vormals durch Ackerbau gekennzeichnet waren. In Teilen befinden sich die Pflanzungen aber auch auf Standorten, die massiv durch Aufschüttungen oder Abgrabungen überprägt sind (z.B. Straßen begleitend).

Durch die Maßnahmen soll das Schutzgut Boden aufgewertet werden. Durch das Bepflanzen soll sich schnellstmöglich eine naturnahe Bodenentwicklung einstellen. Diese Maßnahmen bewirken, dass im Umfeld eines Gewerbegebiets mehr Strukturen geschaffen werden, die als Lebensraum für die Vogelwelt dienen.

Zurzeit der Planerstellung sind die Ausgleichsmaßnahmen derzeit noch dem Bebauungsplan ETTC Nordost zugeordnet im Rahmen einer parallelen Planänderung wird der Bebauungsplan ETTC Nordost angepasst.

» *Pflege von naturschutzfachlich hochwertigen Gras- und Staudenfluren im Bereich des Naturschutzgebietes „Fledermausquartier Brauereiruine Frankfurt (Oder)“*

Für die Erhaltung von dringend notwendigem Strukturreichtum im unmittelbaren Umfeld des Fledermausquartiers ist die qualitativ hochwertige Pflege von artenreichen und naturnahen Gras- und Staudenfluren von enormer Bedeutung. Im Zusammenhang mit der Pflege müssen am Standort der derzeit noch regelmäßig aufkommenden Robinienaufwuchs im Rahmen der Mahd entfernt werden.

Die Flächengröße beträgt 2.668 m².

6.1.6.4 Zusammenstellung und Dimensionierung der externen Maßnahmen

Die nachfolgende Tabelle zeigt den weiter oben dargestellten verbal argumentativen Erläuterungen eine Gegenüberstellung der Kompensationswirkung und der Eingriffswirkung anhand von Vergleichsflächen.

Art der Maßnahme	Menge	Faktor	Vergleichs-fläche
Eingriffe			
auszugleichende Vergleichsfläche lt. Ermittlung Neuversiegelung unter Berücksichtigung der Vorwerte			***-26.589*** **m²**
Kompensationsmaßnahmen			
Flächenentsiegelung	2.476 m²	1	2.476 m²
Entsiegelung gesamt			**2.476 m²**
flächige Gehölzpflanzung (mind.100 m²)	926 m²	0,5	463 m²
Pflege artenreicher Grünlandflächen	2.668 m²	0,5	1.334 m²
Flächen zur Entwicklung naturnaher Gehölzbestände über freie Sukzession auf ehemaligen Ackerstandort	4689 m²	1	4689 m²
Anlage von geschlossenen, flächigen, naturnahen Laubgebüschen auf ehemaligen Ackerstandort	17.762 m²	1	17.762 m²
Summe sonstige Maßnahmen			**1.797 m²**
auszugleichende Vergleichsfläche			***-26.589*** **m²**
Summe Maßnahmen-Vergleichsfläche			**26.724 m²**
Differenz			*135 m²*

Die Vergleichsfläche der Maßnahmenfläche ist größer als die Vergleichsfläche der Neuversiegelung, so dass abzuleiten ist, dass eine Kompensation mit den oben dargestellten Maßnahmen erreicht werden kann.

6.1.6.5 abschließende Einschätzung der erreichbaren Kompensation

Es sind Eingriffe aus der Neuversiegelung und dem Verlust von Gehölzflächen (Verlagerung bereits realisierter Kompensationspflanzungen), die aus der Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterungsflächen entstehen, zu kompensieren. Die weiter oben dargestellte Ermittlung über Vergleichsflächen zeigt, dass eine vollständige Kompensation mit den geplanten Maßnahmen möglich ist.

Der Ausgleich erfolgt weitestgehend außerhalb der Baugrundstücke, um die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu sichern, zulässig auf Grund §1a Abs.3 Satz 2 ergänzt durch § 200a Satz 2 Baugesetzbuch. Mit dieser rechtlichen Grundlage werden den Gemeinden weite Spielräume zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eröffnet. Die hier vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind naturschutzfachlich geeignet und verträglich entsprechend Verträglichkeit §1a Abs.3 Satz 2 Baugesetzbuch. Im Rahmen der Bearbeitung/Abwägung wurde festgestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zulässig und zu rechtfertigen ist. Weiterhin wurden der Ausgleich, sowie der Umfang des Ausgleiches, erarbeitet und fachlich abgestimmt. Eine Zurückstellung der Belange von Natur und Landschaft kommt nur zu Gunsten anderer gewichtiger Belange in Frage. Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine herausgehobene Bedeutung zukommt. Insbesondere wären die Belange:

- Schutz und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Klimaschutz und Klimaanpassung,
- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes

abwägungserheblich. Eine Beeinträchtigung dieser Belange zu Lasten der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist hier nicht ersichtlich. Die Sicherung der Festsetzungen außerhalb der Baugrundstücke erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung.

Für die Ausgleichsmaßnahmen der bereits im Bestand vorhandenen Gewerbeflächen außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches wird derzeit ein Kostenansatz in Höhe von 3,40 €/m² berücksichtigt. Im Änderungsgeltungsbereich wurden Ausgleichskosten von 5,25 €/m² (incl. aller Pflegekosten) pro Quadratmeter bilanziert.

Gemäß HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) ist bei auszugleichender Versiegelung ein Betrag von 10 € pro Quadratmeter (bei einer monetären Bewertung) anzusetzen. Im Umkehrschluss heißt das für die Bebauungsplanänderung, dass die Kosten für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen unter dem Standardwert liegen. Dies dokumentiert, dass im Rahmen der Verfügbarkeit angemessene günstige Maßnahmen gefunden und festgesetzt wurden. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind angemessen sowie naturschutzfachlich und fiskalisch sinnvoll.

7 Planinhalt

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

zeichnerische Festsetzung GE

Im Planänderungsgeltungsbereich wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Gewerbegebiet Markendorf II soll auch weiterhin als Maßnahme der Wirtschaftsförderung der Stadt Frankfurt (Oder) dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe als bezahlbare Alternative- kurzfristig nutz- und bebaubar- zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet entsprechend §8 Baunutzungsverordnung beibehalten. Diese Nutzung bietet sich auch im Hinblick auf die Abstände des Planänderungsbereiches zu umliegenden schutzwürdigen Nutzungen an. Das Gewerbegebiet wird damit erweitert; das Gewerbe wird auf Grund vorhandener Umgebungsbebauung und zum Zwecke einer gemeindeweiten Gliederung eingeschränkt Diese Einschränkung erfolgt durch Textfestsetzungen.

Erläuterung der vorgenommenen Gliederung

Die Nutzungen werden nach §1 Abs.2 Nr.3 sowie den Absätzen 4,5,6,8 und 9 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, um ein Zusammenfassen artverwandter Nutzungen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet zur Verbesserung der Gebietsstruktur Frankfurts zu gewährleisten. In den Bebauungsplänen im Stadtgebiet Frankfurt (Oder) wurde die Möglichkeit genutzt, störendes und transportaffines Gewerbe gebündelt in Stadtrandlage festzusetzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Markendorf II“ sollen vorrangig die Voraussetzungen zur Entwicklung von Handwerk und produzierendem Gewerbe geschaffen werden.

textl. Festsetzung zur Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Nutzung

Textfestsetzung 1.1.1.:

Von den Nutzungen nach §8 Abs.2 BauNVO sind unzulässig:
Freianlagen für sportliche Zwecke,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie,
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))*
- *Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m²).*

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.

„Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

<u>Unzulässig</u> sind nachfolgende Ausnahmen des §8 Abs.3 BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.
Begründung:

- Ausgeschlossen werden nach Abs.5 und 9 des §1 der Baunutzungsverordnung aus Gründen der Sicherung des Förderungszweckes des Gewerbegebietes, aber auch zur Herstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen im Gebiet Freianlagen für sportliche Zwecke (u.a. Lärm). Städtebaulich erwünscht sind bauliche Maßnahmen, die eine Gewerbenutzung dokumentieren. Da Anlagen für sportliche Zwecke in nahezu allen Baugebieten allgemein zulässig sind ist davon auszugehen, dass im Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten zur Umsetzung entsprechender Anlagen vorhanden sind. Einzelhandel soll im gesamten Änderungsgeltungsbereich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet soll vollständig gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein und eine weitere Erhöhung des Verkaufsflächenangebotes vermieden werden.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie werden entsprechend §1 Abs.8 und 9 Baunutzungsverordnung auf das GE 2 (Geltungsbereich außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches) beschränkt und damit im Bebauungsplanänderungsgeltungsbereich ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit ergibt sich, da das Beherbergungsgewerbe als Gewerbebetrieb aller Art als zum einen störanfällige Nutzung in einem möglichst eingegrünten und vergleichsweise ruhigem Bereich liegen sollte.

- Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Stadt Frankfurt (Oder) in beschlossener Form vor. Damit können auch in daraus abgeleiteten Bebauungsplänen mit auf den Einzelhandel bezogenen Festsetzungen städtebaulich begründet werden. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist auch der Schutz zentraler Versorgungsbereiche bauplanungsrechtlichen zu beachten und zu steuern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb der vier zentralen Versorgungsbereiche, sind Einzelhandelsbetriebe – soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind – grundsätzlich unzulässig.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt (Oder) soll die Innenstadt für den Kunden attraktiver gestaltet werden, um diesen Einzelhandelhandelsstandort langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln. Dieses Ziel hat oberste Priorität.

Die zukünftigen Handelsnutzungen der Stadt sollen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Diese für die ansässige Bevölkerung wichtigen Zentren sollen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und Innenstadtentwicklung erhalten und entwickelt werden. Deshalb erfolgte in dem Gutachten eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (abschließend erläutert im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder)) und eine Funktionszuweisung für diese Bereiche.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsnutzungen zukünftig nur noch eingeschränkt (ausnahmsweise) zulässig sein.

„- Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)). Die Regelung beruht auf der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt erarbeiteten Feststellung der Größe und Ausprägung des Nachbarschaftsladens Frankfurt (Oder).

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, *ab* einer Größenordnung von 300m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Bis zu dieser Größenordnung sind Nachbarschaftsläden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Der Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder) ist dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet und bietet einen Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen an. Ergänzend werden Dienstleistungen (z.B. Kundendienste) angeboten.

Die Abgrenzung des „Nachbarschaftsladens Frankfurt (Oder)“ zu anderen Einzelhandelseinrichtungen erfolgt nicht nur anhand der Größenordnung bzw. der Verkaufsfläche. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat sich vielmehr mit der konkreten Situation in der Stadt Frankfurt (Oder) auseinander gesetzt und ermittelt, dass es sich bei dem „Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)“ um einen real existierenden Betriebstyp in Frankfurt (Oder) handelt. Nur aus diesem Grunde war diese gesonderte Feindifferenzierung i.S.d.§1 Abs.9 Baunutzungsverordnung möglich. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat dazu folgendes ausgeführt:

„Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Frankfurt (Oder). Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300m² sind als tatsächlich überwiegende existierende Betriebe, **als typische Art von „Nachbarschaftsläden Frankfurt (Oder)“** zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp befindet sich gesamtstädtisch i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstütz die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Frankfurt (Oder). Vom Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder) gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus.

Einzelhandelsanbieter von Verkaufsflächen ab 300m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Frankfurt (Oder) bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 19,2% aller Einzelhandelsbetriebe (81 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Februar 2013) in Frankfurt (Oder) verfügen über eine Verkaufsfläche ab 300m². Im A-Zentrum Innenstadt verfügen nur 17,8% (19 Anbieter zum Stand Februar 2013) der ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche 300m². Mehrheitlich sind die bestehenden, strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe jedoch den ausgewiesenen Zentren- und Standortstrukturen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zuzuordnen, lediglich 22% dieser Anbieter befinden sich in sonstigen Streu- oder Solitärlagen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend prioritär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Angebotskonzepte größerer Fachgeschäftseinheiten in wichtigen innenstädtischen Leitbranchen sind zugleich als wesentliche Entwicklungschance des A- Zentrums Innenstadt von Frankfurt (Oder) einzustufen.“[1]

Es war also im Rahmen dieses Bebauungsplans nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch möglich, diesen „Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)“ einer gesonderten Ausnahmeregelung zu unterziehen. Dieser Inhalt soll auch im Änderungsgeltungsbereich dieses Bebauungsplanes beachtet werden.

Hinsichtlich der Ermittlung der relevanten Verkaufsfläche wird Bezug auf die geltende Rechtsprechung sowie auf den Einzelhandelserlass[2] genommen.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten, insbesondere keine größere Verkaufs- und Ausstellungsfläche als 300m² aufweisen.

Auf Grundlage dieser Regelung können z. B. Betriebsverkäufe zugelassen werden, deren Verkaufs- und Ausstellungsfläche maximal 300m² aufweist.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass solche Ausnahmeregelungen zulässig sind[3]. In beiden genannten Entscheidungen waren derartige Ausnahmeregelungen Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung und wurden bestätigt.

- Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben in der Stadt ist ihre Einbindung in die zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Sortimentsliste Frankfurt (Oder) erfolgt eine differenzierte Funktionszuweisung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die verbrauchernahe Grundversorgung soll nicht durch weitgehende Entwicklungen an anderen Standorten gefährdet werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat auf Grundlage des vorhandenen Bestandes der Stadt Frankfurt (Oder) die Sortimentsliste Frankfurt (Oder) erstellt. Näheres kann dem Einzelhandels- und Standortkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder) unter 4.5.2 entnommen werden.

[1] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) der BBE Handelsberatung GmbH vom September 2013, S. 63 ff.
[2] Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007, vgl. unter 2.7)
[3] BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 - 4 C 16/07 -, Rdnr. 17 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 30.6.1998 – 4 C 16/88 -, Rdnr. 24 ff. (zitiert nach juris)

Die Sortimentsliste Frankfurt (Oder) ist Bestandteil der Festsetzungen.

- Ausgeschlossen werden von der Zulässigkeit in den Gewerbegebieten auf der Grundlage des §1 Abs.6 der Baunutzungsverordnung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Das Ruhebedürfnis der kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen wird vom Plangeber als erheblich eingeschätzt. Im Weiteren entsprechen diese Anlagen dem Gebietscharakter lediglich, wenn die Anlagen auf Bedürfnisse der Betriebsangehörigen und deren Familien ausgerichtet sind. Da im Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten der Nutzung entsprechender Anlagen vorhanden sind und das Klinikum sich gar in unmittelbarer räumlicher Nähe befindet, ist die Ansiedlung dieser störanfälligen Nutzungen zur Wahrung des Planungszieles (Schaffung von Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

- Als Maßnahme der Vorsorge für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Zusammenhang mit dem erklärten Ziel des Plangebers, ein Gewerbebetrieb für das produzierend Gewerbe im Stadtgebiet zu schaffen, werden Vergnügungsstätten nicht in den Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen übernommen. Vergnügungsstätten, insbesondere die kerngebietsrelevanten, sind zur Durchsetzung städtebaulicher Zielstellungen der Stadt Frankfurt (Oder) im Bereich der Innenstadt, in den Kerngebieten der Stadt, zu entwickeln.

- Das Wohnen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. dem Betriebsleiter soll in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein, sofern eine überzeugende Abgrenzung der Betriebsbezogenheit und der Nachweis des funktionalen und räumlichen Zusammenhanges mit dem Betriebsgrundstück sichergestellt werden kann. Die Umnutzung dieses, solchermaßen privilegierten, Wohnraumes in frei verfügbaren Wohnraum ist unzulässig, da dem privilegierten Wohnraum ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Staub, Lärm, Gerüche zugemutet werden kann. Die Privilegierung dieser Nutzung ist zu sichern (ggf. Grunddienstbarkeit).

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nach den §§ 16 bis 21 BauNVO festsetzbaren Kennziffern für das Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine Einordnung des Bauvorhabens in die angestrebte Eigenart des Gebietes. Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um neu zu errichtende bauliche Anlagen ohne Anknüpfungspunkte an eine bestehende baulich- räumliche Situation handelt, gelten als Orientierung die Notwendigkeiten aus der Nutzung der Baugebiete selbst.
Auch im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes wird sich auf die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen beschränkt.

textl. Festsetzung zur Baumasse, GRZ und zur Höhe, Ausnahmeregelung

<u>Textfestsetzung 1.2:</u> Die Baumassenzahl wird mit max.10 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in den Gewerbegebieten auf 112,65m über NHN begrenzt.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zulässig.

Baumassenzahl

<u>Begründung:</u> Die Baumassenzahl ermöglicht die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude auch unabhängig von der Zahl und Höhe der Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine der üblichen Vollgeschosse enthalten, auch unabhängig von ihrer Höhe.
Sie eignet sich daher besonders für Gewerbe- und Industriebauten mit differenzierter Form und ermöglicht im Rahmen der sonstigen Bindungen eine beliebige Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück.

Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit maximal 0,8 festgesetzt.

Um die Bebauungsdichte im Zusammenhang mit der Höhenentwicklung im Gewerbegebiet zu steuern, ist eine weitere Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Höhe baulicher Anlagen

Auf Grund der Topographie im Plangebiet ist es durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 112,5m über HN (das entspricht 112,645 über NHN im System DHHN 92, welches nunmehr zur Anwendung kommt) möglich, in den der Bundesstraßen nebengelegenen Bereichen höhere Gebäude zu realisieren (ca.17,5m Gebäudehöhe). Diese Möglichkeit trägt damit auch den städtebaulichen Erwartungen an die dort umzusetzenden Bauvorhaben Rechnung. Dagegen gestattet die Beschränkung im restlichen Bereich des Bestandsbebauungsplanes und insbesondere im Bereich zum Landschaftsraum den höhenmäßigen Übergang vom Gewerbegebiet in den Landschaftsraum (durch maximale Gebäudehöhen von ca.12,50 m).

Ausnahmeregelung

In Gewerbegebieten sind aus technischen Gründen oft den üblichen bauliche Anlagen untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge usw. erforderlich, die nicht selten die oben festgesetzte Höhenbeschränkung von (hier etwa 17,5- 12,5m Höhe) 112,65m über NHN übersteigen. Ein Einfluss auf die grundsätzliche Höhenentwicklung entlang den der Bundesstraßen nebenliegenden Bereiche haben diese untergeordneten Bauteile nicht.

7.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Planfestsetzung überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Baugebiete wird durch die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch sowie nach §23 Abs.3 BauNVO eine Gliederung in überbaubare und nicht überbaubare Flächen vorgenommen. Die Festsetzung bezüglich des Gewerbegebietes wird übernommen bzw. weitergeführt.

Mit einem Abstand der Baugrenzen von sechs Metern zur Gemeindestraße und der privaten Grünfläche entlang der B 87, sowie mit drei Metern zur privaten Grünfläche im Bereich der B 112neu sowie in Richtung der privaten Grünfläche im Bereich des Brückenbauwerkes über die B 112 neu wurde eine für Hauptgebäude gut nutzbare überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

textl. Festsetzung Bauweise

Textfestsetzung 1.3: Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausformen größer 50m zulässig sind.

Begründung: Es wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, um bei Einhaltung von Grenzabständen auch Bauwerksgrößen über 50m umzusetzen. Gerade gewerbliche Bauten können je nach ihrem Produktionsprofil oder der entsprechenden Technologie in großem Umfang voneinander abweichende Baukörpergrößen beanspruchen. Um den Ansiedlungswilligen entsprechend des Gebietscharakters einen großen Spielraum hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstückes zu geben, wird die Länge der Gebäude nicht planungsrechtlich begrenzt, somit kann eine optimale Anpassung der Gebäudestruktur an die technologischen Anforderung erfolgen. Mindestens die Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung zu den Nachbargrundstücken sollen zur Sicherung nachbarschaftsrechtlicher Belange eingehalten werden.

7.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen

7.2.1 Private Grünflächen

Planfestsetzung private Grünfläche

Die Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet bringt eine Nutzungsintensivierung und Flächenversiegelung mit sich. Die Ausweisung von Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 Baugesetzbuch und sonstigen nicht überbaubaren Flächen sichern anteilig einen ökologischen und stadträumlichen Ausgleich.

Die B 112 neu begleitend wird die vorhandene private (nutzbare) Grünfläche weiter in Richtung der B 87 vorgesehen. Diese Grünfläche ist baulich nicht nutzbar. Sie kann eigentumsrechtlich durch den derzeitigen Eigentümer den anliegenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Dabei sind die erforderlichen Pflanzungen für den benannten ökologischen Ausgleich mit Inanspruchnahme der Gewerbefläche durch den Eigentümer sicherzustellen.

7.2.2 Öffentliche Grünflächen

Planfestsetzung öffentliche Grünfläche

Öffentlich verbleiben die Flächen, deren Zweckbestimmung eine öffentliche Nutzung ermöglicht und die räumlich den Baugrundstücken nicht zuordenbar sind. Entlang der B 87 sind öffentlich nutzbare Grünflächen im Bestand vorhanden. Diese bleiben Bestandteil der Festsetzungen.

Hinweis des Leitungsträgers Wasser/ Abwasser

Grünfläche parallel der B87:

* Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 nur in einem Abstand >= 2,50m möglich

* In Ausnahmefällen Zustimmung zu geringerem Pflanzabstand bei Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung

* Möglich sind Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfesten Kunststoffplatten, Schutzrohre oder dickwandige Wurzelschutzfolien (d>2mm). Abstände unter 1,50m sind nicht zulässig

Textfestsetzung 2.3.:Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Geh- und Radweg zulässig.

Begründung: Randlich betroffen ist der ebenfalls innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche verlaufende, ebenfalls im Bestand vorhandene Geh- und Radweg. Dieser wird durch die einschränkende Textfestsetzung legalisiert.

7.2.3 Immissionsschutz

Textfestsetzung 1.4.:Im Planänderungsgeltungsbereich sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche TF	*Emissionskontingent L_{EK}[1)] [dB] Tag/Nacht*
TF1	*63 / 48*

[1)] LEK entspricht: IFSP, L"w

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben soll nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Begründung: Der Bebauungsplan BP-93-008 ist entsprechend der Leitlinie „Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)“ des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6.Juni 1995 (ABl.S.590) gegliedert. Diese Abstandsleitlinie wurde zum 02.04.2014 aufgehoben. Für den Änderungsgeltungsbereich muss eine andere Schutzmöglichkeit vorgesehen und gesichert werden. Vorgesehen ist dies in Form einer Geräuschkontingentierung.

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß §1 Abs.4 Baunutzungsverordnung gegliedert. Da es sich bei der Festsetzung um eine Gliederungsfestsetzung handelt, muss das Gewerbegebiet in sich oder müssen die Gewerbegebiete einer Gemeinde in ihrem Verhältnis zueinander in Bereiche mit unterschiedlichem Emissionsverhalten der Betriebe gegliedert werden. Die nicht geänderten Planbereiche sind mit Festsetzungen zu Abstandsklassen gegliedert, im Planänderungsgeltungsbereich(die entsprechende Baufläche, Teilfläche TF 1), werden die besonderen Eigenschaften durch das Emissionskontingent definiert. Damit wird das gesamte Bebauungsplangebiet gliedernd erfasst.

Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen ist (wie die Gliederung in Abstandsklassen) als besondere Eigenschaft im Sinne des §1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO anzusehen. Die hier vorgenommene Gliederung ist zweckmäßig, um planerisch differenziert auf die Anforderungen einzelner Betriebe zu reagieren.

Vorgesehen ist hier die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (auf der Grundlage „flächenbezogener Schallleistungspegel“ (FSP) oder „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ (IFSP)). Dabei wird den einzelnen Gewerbebetrieben jeweils ein Anteil an den dem Gewerbegebiet insgesamt zugemessenen maximalen Lärmemissionen zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist dabei der

Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Gewerbegebiets. Je größer also die Grundstücksfläche eines Gewerbebetriebes, desto größer darf die von dem darauf ansässigen Betrieb ausgehende Lärmbelastung sein. Da die Gesamtgröße des Gewerbegebiets feststeht, kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass die von dem Gewerbegebiet insgesamt ausgehende Lärmbelastung nicht die vorgegebenen, mit umliegenden störempfindlichen Nutzungen verträglichen Zielwerte überschreitet.

Die Geräuschkontingentierung soll eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Nachbarschaftsbereich als Summe aller Lärmimmissionen aus dem Plangebiet primär verhindern und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erfüllung umweltrelevanter Zielstellungen sicherstellen. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten (Geräuschkontingentierung) wurde mit Datum 8.10.2014 erstellt.

Als Grundlage für akustische Nachweisführungen wird im schalltechnischen Gutachten die Aufnahme der Vorgaben empfohlen.

Aus dem Schalltechnischen Gutachten[4]:

„Angewendet wird das Verfahren der Emissionskontingentierung nach DIN 45691[5] unter Verwendung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP. Der Begriff IFSP wird in genannter Norm DIN 45691 durch den neuen Begriff "Emissionskontingent LEK" ersetzt.
Der Begriff LEK wird in die Planung eingeführt.
Durch das vorgegebene Emissionskontingent LEK wird das Emissionsverhalten aller Anlagen im Plangebiet so gesteuert, dass die von der Gesamtheit aller Anlagen ausgehenden Schallemissionen an den Objekten mit besonderer Schutzbedürftigkeit den maßgeblichen Immissionsrichtwert nicht überschreiten. In die Begutachtung einbezogen wird ausschließlich das Klinikum.
Dem Verfahren liegt der akzeptorbezogene Ansatz der TA Lärm[6] zugrunde. Das bedeutet, dass durch die Gesamtheit aller Anlagen in Summe der Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden muss.
Bei der Berechnung und Optimierung des Geräuschkontingentes wird ein sogenanntes B-Plan-Rechenverfahren verwendet, welches nur das Abstandsmaß Ds und keine Quelleneigenschaften wie Richtcharakteristik, Frequenz- und Zeitstruktur berücksichtigt. Das Abstandsmaß Ds beschreibt ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung zwischen Schallquelle und Immissionsort bei Abstrahlung der Schallquelle in einen Vollraum 4 π. Die Quellenhöhe ist grundsätzlich mit 2 m angenommen. Hindernisse und Bebauungen sind ebenfalls nicht in das B-Planrechenverfahren eingeführt.
Weiterer Erläuterungen oder Beschreibungen zum Rechenverfahren bedarf es nicht, da die mathematische Vorgehensweise in der Kontingentierungsnorm[7] geregelt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Ermittlung des im Genehmigungsverfahren zu bestimmenden Immissionskontingentes LIK für einen Immissionsort das B-Planrechenverfahren normativ zu verwenden ist.
Die "Immissionswirksamkeit" des Emissionskontingentes LEK kommt dadurch zum Ausdruck, dass beim Nachweis der Einhaltung des Emissionskontingentes im Einzelgenehmigungsverfahren die tatsächlich vorhandene Transmissionsleistung auf dem Ausbreitungswege zwischen Quelle (Schallquellen des Betreibers) und dem maßgeblichen Immissionsort berücksichtigt wird, dazu gehören beispielhaft Dämpfungen, Ab-

[4] Schalltechnischen Gutachten (Geräuschkontingentierung) der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik vom 08.12.2014
[5] DIN 45691, Ausgabe: 2006-12, Geräuschkontingentierung
[6] TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998
[7] TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998

schirmungen durch Gebäude, Schallschutzmaßnahmen oder schalltechnisch günstige Anordnungen von Außenlärmquellen.
Selbst bei ausgeklügelten Optimierungsrechnungen kommt es bei Kontingentierungsverfahren nicht immer zur vollen Ausschöpfung der Immissionsricht- bzw. Planwerte. Diesem Mangel von Kontingentierungsverfahren kann beispielsweise durch zusätzliche Festlegungen entgegengewirkt werden.
Die DIN 45691[8] nennt dazu unter anderem die Einführung von Richtungssektoren oder die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Immissionsorte. Derartige Festlegungen sind bei der Emissionskontingentierung im Rahmen dieses Planverfahrens ebenfalls zielführend. Es können immissionsortsbezogene Zusatzkontingente LEK,zus,i angegeben werden.
Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Zusatzkontingente nicht sinnvoll anwendbar."

„Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen können dem Anlagenbetrieb nur insoweit zugeordnet werden, als es sich um die notwendige Benutzung bestimmter Verkehrswege handelt und durch die zu- oder abfahrenden Fahrzeuge die vorhandenen Verkehrsgeräusche für die Tages- oder Nachtzeit um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die
Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV[9] überschritten sind. Allerdings ist im Rahmen von behördlichen Genehmigungsverfahren auch für Einzelanlagen die Größe der anlagenbezogenen Verkehrslärmimmission auf der öffentlichen Straße in den Abwägungsprozess einzubeziehen.
Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf den anlagenbezogenen Fahrverkehr kein Bezug genommen. Es ist erkennbar, dass eine 3 dB-Lärmsteigerung nicht zu erwarten ist."

„Aufgrund der Plansituation wird ein maßgeblicher Immissionsort für das Kontingentierungsverfahren gewählt.
Nachstehender maßgeblicher Immissionsort ist festgelegt: IO1: Klinikum"

„Nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Emissionskontingentierung.
Tabelle: Ergebnisse zu Kontingentierungsberechnungen und akustische Planvorgaben

Teilfläche	Bauflächen integriert in TF [2)]	Emmissionskontingent LEK [1)] [dB] Tag/Nacht
TF1	TF1	63 / 48

[1)] LEK entspricht: IFSP, L"w
[2)] Teilflächen des Plangebietes

Die ausgewiesenen Emissionskontingente sind Planungswerte zur Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile, im vorliegenden Fall ist nur ein Kontingent angegeben, da keine Gliederung erfolgte. Die absolute Größe der Emissionskontingente richtet sich unter anderem sehr stark nach dem Rechenverfahren. In der Praxis werden die Kontingente auf Grund der Anrechenbarkeit der Transmissionsverluste auf dem Ausbreitungsweg höher ausfallen als nach dem angewendeten Rechenverfahren hier ausgewiesen.
Das angegebene Emissionskontingent kann (nicht zwingend) in Form von LEK [dB] im B-Plan festgesetzt werden und als ein Belang neben anderen berücksichtigt werden.
Das Planungsinstrumentarium der Geräuschkontingentierung verliert seine fokussierende Wirksamkeit nicht, wenn auf diesbezügliche textliche Festsetzungen verzichtet wird und nur eine Aufnahme in die Begründung erfolgt. Dieser Schritt verlangt auf

[8] DIN 45691, Ausgabe: 2006-12, Geräuschkontingentierung
[9] 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 21.06.1990

Grund der größeren Flexibilität im Genehmigungsverfahren aber auch eine gegebenenfalls tiefere Prüfung in Verantwortlichkeit der genehmigenden Behörde.

Informativ wird das Gesamt-Immissionskontingent IKges am Immissionsort IO 1 in der nachstehenden Tabelle angegeben.
Die Gesamt-Immissionskontingente IKges beschreiben den Beurteilungspegel, der durch die Einwirkung eines gesamten Teilgebietes am jeweiligen Immissionsort IO einwirken darf.
Es entspricht im vorliegenden Fall dem Planwert LPL.

Gesamt-Immissionskontingente IKges für alle maßgeblichen Immissionsorte

Teilfläche	IKges [dB] Tag / Nacht
IO1	TF1 44 / 29

”

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben soll nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen. Die Vorschrift wird zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Das Emissionskontingent für den Planänderungsgeltungsbereich ist so festgesetzt, dass unter Beachtung der gegebenen Vorbelastung eine Überschreitung des städtebaulich vorgegebenen Immissionsrichtwertes am maßgeblichen Immissionsort Klinikum nicht gegeben ist.

7.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechende Festsetzungen sind nicht Bestandteil des Planänderungsgeltungsbereiches.

Folgende Forderungen werden durch den Leitungsträger zum Schutz der Gasleitungen erhoben:

- In Leitungsnähe Erdarbeiten von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der Bezirksmeisterei Frankfurt (Oder) durchführen
- bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen der Erdgasleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 40cm einzuhalten
- bei Fundamenten o.ä. seitlichen Mindestabstand von 1m einhalten
- Errichtung von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung mit teilversiegelten Fläche werden keine Einwände erhoben
- Einbettung vorhandener Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten
- Höhenmäßige Veränderungen/ Angleichen sind für vorhandene Gasleitungen eine Mindestabdeckung von 0,8m sowie eine maximale Überdeckung von 1,50m zu gewährleisten.
- Baumpflanzungen mit Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50m; Heckenpflanzungen mit Mindestabstand von 1,0m zu Leitungstrassen.
- Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, während der Durchführung der Baumaßnahme sowie nach deren Beendigung gewährleisten

Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen.

Folgende Forderungen des Leitungsträgers sind zur Erschließung mit Strom zu beachten:

- Bestandserschließung erfolgt über die Nicolaus-August-Otto- Straße mit Mittelspannungskabel und zwei Niederspannungskabeln
- am östlichen Rand des betroffenen Gebietes sind zwei zusätzliche Mittelspannungsverbindungskabel vorhanden, **dingliche Sicherung** gewähren- je nach erforderlicher Anschlussleistung/ Kundenanzahl kann die Verlegung weiterer Mittel- und Niederspannungssysteme neu zu verlegen sowie ggfs. mehrere Ortsnetzstationen in direkter Straßennähe oder in der Nähe der Mittelspannungssysteme zu errichten, weiterhin

besteht die Möglichkeit, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen über die bereits vorhandenen Mittelspannungssysteme, welche den Abschnitt an der östlichen Seite von Norden nach Süden (parallel der Müllroser Chaussee) queren, zu realisieren.
- es besteht die Möglichkeit, Kunden direkt über kundeneigene Ortsnetzstationen oder Mittelspannungs- Anschlussräume an das Mittelspannungsnetz der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) anzuschließen. Notwendig ist dafür die direkte Nähe zu vorhandenen/ später genutzten Straßen; Verlegung neuer Mittelspannung-/ Niederspannungssysteme lediglich in Fuß-/ Radwegen zulässig, mit Sicherheitsabstand zu anderen Medien.
- Genaue Aussage zur zukünftigen Erschließung erst mit Angabe der Anschlussleistung und geklärter Lage der Hausanschlüsse/ Hausanschlussräume/ kundeneigenen Ortsnetzstation

Hinweis: Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Leitungsauskunft bei der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) einzuholen.

Die Mittelspannungskabel befinden sich im Kreuzungsbereich B 112 neu/ Müllroser Chaussee. Sie tangieren maximal randlich das Baugrundstück. Sofern ein Baugrundstück betroffen ist, wird eine dingliche Sicherung erforderlich. In den Bereichen der Grünflächen ist die Bestandsleitung mit der Bepflanzung zu beachten (siehe oben). Die Eintragung eines Leitungsrechtes erfolgt im Bebauungsplan nicht.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik:

Im Planbereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes BP-93-008 „Gewerbegebiet Markendorf II“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom

- um die Aufnahme ff. fachlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan wird gebeten:

* in Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen

* hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten

* Es wird um Sicherstellung gebeten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden

* Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

* Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger an die Deutsche Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf benannten Adresse mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen.

7.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Textfestsetzung 2.1.1.

Textfestsetzung 2.1.1.: Bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Kfz- Stellflächen) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein mindestens 2m breiter Grünstreifen auf dem Grundstück zwischen Straßenraum und baulicher Anlage angelegt wird.

Begründung: Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die straßenbegleitenden Grundstücksflächen der Baugrundstücke analog der Grundstruktur des Grünsystems im gesamten Plangebiet als Grünfläche ausgebildet werden und damit die gewünschte städtebauliche Gestaltung für das Gesamtgebiet (hoher Durchgrünungsgrad im Bereich der Straßen) ermöglicht werden kann.

Textfestsetzung 2.1.2.

Textfestsetzung 2.1.2.: Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen über die zulässige bebaubare Grundfläche hinaus muss mindestens 30% betragen.

Begründung: Aus städtebaulichen Gründen ist die Begrünung der Kfz.- Stellplätze von großer Bedeutung, weil großflächige und ungegliederte Stellplatzanlagen im Plange-

biet nicht entstehen sollen.

Textfestsetzung 2.1.3.

Textfestsetzung 2.1.3.: Zur Gliederung von Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger; standortgerechter, einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in eine die Stellplätze gliedernde Vegetationsfläche (mind. 6m²) zu pflanzen. Bei Blockaufstellung der Stellplätze sind die Blöcke durch einen mindestens 2,5m breiten Pflanzstreifen zu gliedern. Die Vegetationsflächen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen.

Begründung: Aus städtebaulichen Gründen ist die Begrünung der Kfz.- Stellplätze von großer Bedeutung, weil großflächige und ungegliederte Stellplatzanlagen im Plangebiet nicht entstehen sollen.

Textfestsetzung 2.1.4.

Textfestsetzung 2.1.4.: Mauern und öffnungslose Fassadenflächen, die größer als 200m² sind, sind mit Kletterpflanzen über die gesamte Gebäudehöhe mit einem Pflanzabstand von 2,5m zu begrünen.

Begründung: Die Begrünung großer Fassadenflächen dient der harmonischen städtebaulichen Eingliederung des Plangebietes in das Landschaftsbild des Ortseingangsbereiches von Frankfurt (Oder) Gleichzeitig kann mit der Reduzierung der unbegrünten Flächen das Standortklima positiv beeinflusst werden. Ist aus konstruktiven oder technischen Gründen keine direkte Begrünung der Fassade möglich, kann die Fassade auch durch das Davorstellen einer Baumreihe mit unmittelbarem Bezug zum Gebäude begrünt werden.

7.5 Festsetzungen der Eingriffsregelung

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

Zeichnerische Festsetzung und Textfestsetzung und 2.2.

Textfestsetzung 2.2.: Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Pflanzung von ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen (gem. Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 18. September 2013,veröffentlicht im Amtsblatt Brbg.Nr.44 vom 23.10.2013) festgesetzt. Je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

Begründung: Die Festsetzung dient der Kompensation von Eingriffen durch Versiegelung und der Einordnung des Plangebietes in das Landschaftsbild analog der bisherigen Gestaltung des Gewerbegebietes Markendorf II. Auch zur Kompensation von mit dem Gesamtvorhaben verbundenen Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde die Schaffung von Lebensraum für einheimische Arten- und Lebensgemeinschaften notwendig. Dies wird auf den gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch die Pflanzung von überwiegend einheimischen Gehölzen gesichert.

Die Festsetzung der Pflanzendichte ist für die vorgesehenen Wirkungen der Pflanzungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes notwendig. Die Pflanzung soll in Reihen erfolgen, der Reihenabstand kann bis zu 2 m betragen, der Pflanzabstand in den Pflanzreihen soll 1 m betragen.

Die Einschränkung der Gehölzverwendung auf ausschließlich einheimische Gehölze basiert auf der Notwendigkeit, die Gehölzpflanzungen zur Kompensation von Flächenversiegelungen anzulegen.

7.5.2 Zuordnungsfestsetzungen

Textfestsetzung 3.

Textfestsetzung 3

3.1.: Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt (§1a Abs.3 BauGB). Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen gem. Nrn. 3.2 und 3.3 zugeordnet (§135 a Abs.2 Satz 1 BauGB).

3.2.: Zur Kompensation der mit der 3.Änderung verbundenen Eingriffe durch die Festsetzung der Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen zugeordnet (§135a Abs.2 Satz 1 BauGB):

Bepflanzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Änderungsgebiet gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzung (Flur 133 Flst.821 durch den Eigentümer)

Weiterhin werden folgende Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsgebietes den Eingriffen in den Baugebietsflächen zugeordnet:

Entsiegelung von befestigten Flächen (1.246 m²) und Rückbau von Hochbauten (1.230 m²) im Bereich Südring 59 gemäß Lageplan in der Begründung Anhang 1 (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 68, Flurstücke 12, 13 und 16)

Bepflanzung von Entsiegelungs- und Rückbauflächen (926 m²) im Bereich Südring 59 gemäß beigefügtem Lageplan in der Begründung Anhang 1 (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 68, Flurstück 12, 13 und 16)

dauerhafte Pflege zur Herstellung und Erhaltung von artenreichen Gras- und Staudenfluren im Bereich des Fledermausquartiers Brauereiruine Frankfurt (Oder) (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 48, Flurstücke 35, 62, 69 teilweise) auf einer Fläche von 2.668 m².

Flächen zur Entwicklung naturnaher Gehölzbestände über freie Sukzession auf ehemaligen Ackerstandorten an der Amsterdamer Straße (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 102, Flurstücke 91, 21, 7; alle teilweise, Anhang 2 der Begründung) auf einer Fläche von 4689 m².

Anlage von geschlossenen, flächigen, naturnahen Laubgebüschen auf ehemaligen Ackerstandorten an der Amsterdamer und Litauischen Straße (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 102, Flurstücke 97, 91, 7, 37, 38, 34, 36, 39, 3, 56 sowie Flur 135 Flurstück 277; alle teilweise, Anhang 2 der Begründung) auf einer Fläche von 17.762 m².

Begründung: Die Zuordnung erfolgt nach den Kompensationserfordernissen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind durch die Bauflächen des Planänderungsgeltungsbereiches verursacht und werden daher diesen zugeordnet.

Die innerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehenden Flächen sind für die vollständige Kompensation der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht ausreichend, so dass gem. Baugesetzbuch §1a Abs.3 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig werden.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche des Flurstückes 821 tlw. der Flur 133 (Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland (Bundestraßenverwaltung)) als Gewerbefläche und der gleichzeitigen Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf diesem Flurstück, muss die entsprechende Maßnahme (Bepflanzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Änderungsgebiet gemäß zeichnerischer Festsetzung pG/öG Flächenanteil 4.518 m² von der Gesamtmaßnahme) vom Grundstückseigentümer übernommen werden. Gleichzeitig ist der Ausgleich vorrangig am Eingriffsort vorzusehen. Die genannte Maßnahme reicht aber nicht aus, um den gesamten Ausgleichsbedarf für die gesamten Gewerbeflächen zu decken. Aus diesem Grund wurden diesem und allen weiteren Flurstücken weitere Maßnahmen zugeordnet. Bei diesen Maßnahmen sind jedoch die Voraussetzungen zur Anwendung der städtischen Kostenerstattungssatzung nach §135c Baugesetzbuch für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfüllt, damit ist die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

7.6 Festsetzungen nach Landesrecht

7.6.1 Örtliche Bauvorschrift/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung Dachform

Textfestsetzung 3.1: Sattel- und Mansarddach sind unzulässig.

Begründung: Die Festsetzung bleibt unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes. Da, um den Nutzungszweck des Gewerbegebietes nach außen städtebaulich zu dokumentieren der Ausschluss der Dachformen Mansard- und Satteldach für den Be-

reich zur B 87 festgesetzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die ausgeschlossenen Dachformen im Industriegebiet zur B 87 neu keine Relevanz haben.

Textfestsetzung Zäune

Textfestsetzung 3.2.: Es sind nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.

Begründung**:** Einfriedungen sollen einerseits einen ausreichenden Schutz der privaten Flächen ermöglichen und andererseits keine optischen Barrieren aufbauen, die durch massive Werbung zu kompensieren sind und den Nutzern des Gebietes den Ausblick auf die Gewerbeanlagen und die Grünflächen verwehren. Es erfolgt eine Einschränkung in Höhe und Durchsicht.

Mit der Änderung wurde eindeutig festgesetzt, dass als Einfriedungen nur transparente Zäune mit einer maximalen Höhe bis 1,80m zulässig sind.

Textfestsetzung Werbeanlagen

Testfestsetzung 3.3: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweisschilder auf einer Gesamttafel an den jeweiligen Gebietszufahrten zulässig.

Werbeanlagen sind mit dem jeweiligen Gebäude zu verbinden und dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Sockelbauten etc.) nicht verdecken oder überschneiden; dieses gilt auch für Warenautomaten.

Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Begründung: Die im gesamten Bebauungsplangebiet geltende Textfestsetzung wird beibehalten bzw. auf den ehemals planfestgestellten Bereich erstreckt.

Um ein klar strukturiertes Baugebiet zu entwickeln ist es unabdingbar, dem heute um sich greifenden Trend der „Werbung an allen Orten“ entgegenzuwirken. Ziel muss es im Baugebiet sein ein Werbekonzept umzusetzen, das einerseits ein problemloses Auffinden der ansässigen Firmen ermöglicht und andererseits Schilderwälder an jeder Kreuzung verhindert. Aus diesem Grund werden an den jeweiligen Gebietszufahrten Gesamttafeln vorgesehen, die, mit einem Übersichtsplan und der Werbung an der Stätte der Leistung kombiniert, ein problemloses Auffinden aller im Gewerbegebiet ansässigen Firmen ermöglicht.

Gleichzeitig wird ein Übermaß an Werbung an der Stätte der Leistung dahingehend eingeschränkt, dass das Gebäude in seinen tragenden Baugliedern erkennbar sein muss.

Wird die gesamte Gebäudefläche als Werbeträger genutzt, ist diese Festsetzung nicht beachtet, da das Gebäude selbst ein wesentliches Gestaltungs- und Identifikationselement darstellen dürfte. Diese Festsetzung zielt auf die Einschränkung der Fläche sowie des Bewahrens der architektonischen Gestalt des Gebäudes.
Des Weiteren ist entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt. Durch die Größe der Werbung sowie die Summe der einzelnen Elemente kann diese nicht als gewährleistet angesehen werden. Ebenfalls soll sichergestellt werden, dass keine störende Häufung auftritt. Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist nicht zu verunstalten, was durch Stören der Werbung an der Gestaltung und architektonischen Gliederung der baulichen Anlage erfolgt. Wenn die gesamte Gebäudefläche selbst als Werbeträger genutzt wird, erfolgt eine Verunstaltung i.S. des Gesetzes.

7.6.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers

Textfestsetzung 5.: Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Begründung: Umgesetzt werden soll mit dieser Festsetzung der Versickerungsgrundsatzes entsprechend Brandenburgischem Wassergesetz. Gleichzeitig wird es zur Optimierung der Abwasserbeseitigungskapazitäten für erforderlich gehalten, vorhandene Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserverbringung zu nutzen. Der erforderliche Grundstücksbezug wird mit dieser Festsetzung hergestellt.

Grundsätzlich ist von einer Versickerungsfähigkeit des Baugrundes auszugehen (Geologisch- geotechnisches Gutachten, Ingenieurbetrieb Anlagenbau Leipzig GmbH, Generalunternehmer Bau Berlin, Bitterfelder Straße 15, O-1140 Berlin - Riesa vom 26.02.1993).

7.7 Hinweise

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beachten).

Mit dem Hinweis auf wahrscheinlich vorhandene Bodendenkmale soll auf eventuelle zusätzliche Belastungen im Erweiterungsgebiet bei der baulichen Inanspruchnahme aufmerksam gemacht werden.

8 Beteiligungen

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.1 Baugesetzbuch aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 abgesehen.

Im weiteren Verfahren wurde vom 23.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 die Auslegung nach §3 Abs.2 durchgeführt und die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 beteiligt.
Die Planung erfuhr weitestgehend Zustimmung. Durch das LUGV wurden Hinweise zur immissionsschutzrechtlichen Festsetzung gegeben. Hier wurde die entsprechende Textfestsetzung ergänzt. Weiterhin wurde die Zuordnungsfestsetzung klarstellend ergänzt.
Die Begründung wurde im Ergebnis der unten dargestellten Abwägung ergänzt.

Eine Neuauslage der Planung erfolgte vom 04.01.2016 bis einschließlich 03.02.2016. Im Ergebnis erfuhr die Planung Zustimmung. Äußerungen der Öffentlichkeit erfolgten nicht.

Die Planung wird zum Satzungsbeschluss am 12.05.2016 vorbereitet.

8.1 Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung

Nr.	Die Planung wurde unter Beachtung/ Berücksichtigung der Planungsgrundsätze erstellt:
1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung
2.	Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander
3.	Sichern einer menschenwürdigen Umwelt, Schützen und entwickeln der natürlichen Lebensgrundlagen, fördern von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung
4.	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
5.	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
6.	Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

7.	Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
8.	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
9.	Berücksichtigung der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
10.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b)die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
11.	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
12.	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft
13.	Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
14.	Berücksichtigung der Belange des Post- und Telekommunikationswesens
15.	Berücksichtigung der Belange die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
16.	Berücksichtigung der Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen
17.	Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringe-

	rung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
18.	Berücksichtigung der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
19.	Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
20.	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes
21.	Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
22.	städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
23.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
24.	Informationsbedarf der Öffentlichkeit
25.	privates Eigentum

8.2 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

8.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Lindenstraße 34a, Potsdam 21.08.2015	Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Ca.83.1ha großes Plangebiet des BP-93-008 „Gewerbegebiet Markendorf II“ dient Sicherung und Stärkung der Arbeitsplatzzentralität durch Bereitstellung von Flächen für Wirtschafts- bzw gewerbliche Siedlungsfunktion im Oberzentrum Wegen geplanter straßenbaulicher Maßnahmen weist rechtswirksamer BP beiderseits der nunmehr			---	nein

		bestehenden Ortsumgehung der B 112n Grünflächen aus Grund für Grünflächendarstellung ist durch veränderte Prioritätensetzung bei der Straßenplanung entfallen Mit Planänderung wird der südwestlich der B 112n liegende Teil dieser Grünfläche dem noch vorhandenen Potenzial für Gewerbeflächenentwicklung im BP-93-008 zugeführt Planungsziele berücksichtigen durch die Lage des Plangebietes in einem Oberzentrum und die Wahrnehmung der überregionalen Wirtschafts- bzw. gewerblichen Siedlungsentwicklung die vg. Grundsätze der Raumordnung				
	08.01.2016	Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung haben wir Ihnen mit Schreiben vom 21.08.2016 mitgeteilt. In der Mitteilung wurde festgestellt, dass die dargelegten Planungsabsichten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen. Im vorgelegten Planentwurf wurden keine Planungsabsichten ergänzt oder dahingehend geändert, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen würde. **Der Planentwurf ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.** Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.			---	
2.	Straßenverkehrsbehörde, Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder) 21.07.2015	Ergänzung des Punktes 8 der Begründung, Auswirkungen auf den Verkehr hinsichtlich der Gemeindestraßen, dem Klinikum sowie dem Ortsteil Markendorf erforderlich			Ergänzung der Begründung wurde vorgenommen	nein
3.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen BLB, Geschäftsbereich	Keine Äußerung			---	nein

	Facilitymanagement Team 3-Liegenschaftsmanagement Müllroser Chaussee 48, 15236 Frankfurt (Oder) 24.08.2015 15.01.2016					
		Keine Äußerung			---	
4.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Denkmal- und Bodendenkmalpflege Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf 19.08.2015 03.02.2016	Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt Hinweis: Denkmalliste wird fortgeschrieben			---	nein
		Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt Hinweis: Denkmalliste wird fortgeschrieben			---	
5.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Karl-Liebknecht-Straße 36, 03046 Cottbus 21.08.2015 28.01.2016	Öffentliche Belange von der Planung nicht berührt			---	nein
		Öffentliche Belange werden von der Planung berührt Für den Fall, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden ist der Bundesforstbetrieb Havel-Oder-Spree gern bereit, diese zu übernehmen Stellungnahme berührt im Übrigen nicht die Interessen anderer Bundesverwaltungen und des Landesvermögens				
6.	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH FWA Buschmühlenweg 171, 15230 Frankfurt (Oder) 24.08.2015	Zustimmung zur 3.Änderung des Bebauungsplanes - Trink- und Schmutzwasseranlagen der FWA mbH sind in der Nicolaus-August-Otto-Straße vorhanden - Anschluss in Abhängigkeit der Bedarfswerte grundsätzlich möglich, entsprechende Anschlussleitungen wurden im Zuge der Erschließung des Ge-			---	nein

		werbegebietes bis auf die vorhandenen Parzellen verlegt - Gegebenenfalls kostenpflichtige Vergrößerung bzw. Umverlegung möglich, nicht mehr benötigte Anschlussleitungen sind im Zuge der Grundstückserschließung durch den Investor zurückzubauen - Im Hinblick auf Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers sind für Gewerbegebietserweiterung weitere Untersuchungen notwendig, FWA frühzeitig in diese Planung einbeziehen - Grünfläche parallel der B87 * Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 nur in einem Abstand >= 2,50m möglich * In Ausnahmefällen Zustimmung zu geringerem Pflanzabstand bei Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung * Möglich sind Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfesten Kunststoffplatten, Schutzrohre oder dickwandige Wurzelschutzfolien (d>2mm). Abstände unter 1,50m sind nicht zulässig.			Nach den vorliegenden Erkenntnissen zur Erweiterungsfläche ist eine Verbringung des Niederschlagswassers auf der Erweiterungsfläche möglich (Ergänzung der Begründung unter 7.6.2. Wasserrechtliche Festsetzungen) Ergänzung als Hinweis unter 7.2.2. Öffentliche Grünflächen	
	06.01.2016	Ergänzend zur Regenwasserproblematik soll auf ff. hingewiesen werden: - im Abschnitt 6.1.3.2. wurde davon ausgegangen, dass keine vollständige Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann; der erforderliche Umfang ist durch ingenieurtechnische Planung- die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einschließend- festzulegen; Planung und Realisierung einer Beckenerweiterung ist durch Stadt Frankfurt (Oder) oder einen potenziellen Investor vorzunehmen			Der beschriebene Abschnitt wurde überprüft und die Formulierung entsprechend der tatsächlichen Erforderlichkeiten angepasst. Eine Regenwasserbeckenerweiterung kann zur Verbesserung der Schutzgüter (Umwelt) vorgenommen werden, muss es aber zur Rückhaltung und Verbringung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nach vorliegendem und in dieser Begründung dokumentiertem Kenntnisstand (sh. Auch Punkt 7.6.2. Wasserrechtliche Festsetzungen) nicht.	
7.	Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Region Ostbranden-	Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) sieht im vorliegenden Bebauungsplan die handwerklichen			---	nein

	burg, Gewerbeförderung Bahnhofsstraße 12, 15230 Frankfurt (Oder) 28.08.2015	Belange berücksichtigt und stimmt deshalb zu.				
	05.02.2016	Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) sieht im vorliegenden Bebauungsplan die handwerklichen Belange berücksichtigt und stimmt deshalb zu.			---	
8.	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg, Geschäftsbereich Wirtschaft, Raumordnung und Bauleitplanung Puschkinstraße 12b, 15236 Frankfurt (Oder) 28.08.2015	Keine Einwände			---	nein
9.	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenstraße 51, 15306 Hoppegarten 28.08.2015	Die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Markendorf II“ führen zu keinen landesplanerisch relevanten Änderungen an der bestehenden Verkehrsstruktur - Beteiligung des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg im Verfahren erfolgt - Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung kann bestätigt werden - Keine Informationen zu das Vorhaben betreffende Planungen für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen - Durch verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt			---	nein
	22.01.2016	Die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Markendorf II“ (Festset-			---	

		zung zum Immissionsschutz, Nennung DIN- Vorschrift, Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung) führen zu keinen landesplanerisch relevanten Änderungen an der bestehenden Verkehrsstruktur. Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung kann daher bestätigt werden. - Keine Informationen zu das Vorhaben betreffende Planungen für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen - Durch verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt				
10.	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Straßenverwaltung Dienststätte Stolpe, An der Autobahn A 111, 16540 Hohen Neuendorf 26.08.2015	Keine Berührungspunkte zwischen dem Vorhaben und den Autobahnplanungen des Landesbetriebes Straßenwesen; keine weitere Beteiligung der Autobahnverwaltung im weiteren Verfahren erforderlich Hinweis: - Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt - Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig			---	nein
11.	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost Dienststätte Frankfurt (Oder), Müllroser Chaussee 51, 15236 Frankfurt (Oder) 14.08.2015	- Geltungsbereich der 3.Änderung des BP-93-008 umschließt die Fläche westlich der B 87 im Abschnitt 027 und südlich der B 112 im Abschnitt 240, welche im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Markendorf II“ liegt - Fläche war im Zuge der Planfeststellung zur B 112n für spätere Ausbauflächen von Straßen gesichert; da die Verbindung B 87 zur B 112 durch den beabsichtigten Ausbau der B 112 von Güldendorf bis zur A 12, Anschlussstelle Frankfurt (Oder) Mitte				nein

		für den Bundesverkehrswegeplan 2015 angemeldet ist, können diese Flächen veräußert werden; Kaufverhandlungen für diese Flächen wurden bereits getätigt. - 10.Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher diese Bebauungsplanaufstellung beinhaltet, derzeit in der frühzeitigen Behördenbeteiligung - Flächen sollen durch vorbeeinträchtigte Erweiterungsfläche für Gewerbe in Anspruch genommen werden				
		- Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Frankfurt (Oder).- Markendorf/ Markendorf/Siedlung, demnach an der freien Strecke der B 87 und der B 112. - Gemäß §9Abs.1 Bundesfernstraßengesetz dürfen bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 20,0m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden - §9 Abs.2 Bundesfernstraßengesetz bestimmt, dass in einer Entfernung bis 40,0m, gemessen ab dem Rand der befestigten Fahrbahn der B 87 und der B 112, die Zustimmung des Straßenbaulastträgers im Baugenehmigungs- oder in anderen erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuholen ist; Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen; diese Regelungen sind in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.			In der Begründung unter 2.7. Nutzungseinschränkungen berücksichtigt	
		- Die verkehrliche Erschließung hat grundsätzlich rückwärtig zu erfolgen (über die kommunalen Straßen an die B 87)			Bestandteil des Entwurfes	
		- Erforderliche Stellplätze außerhalb B 87 und B 112 nachweisen			Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) rechtskräftig seit dem 07.03.2012auf den Baugrundstücken nachzuweisen.	

		- Keine Hinweise zur Umweltplanung seitens der Straßenbauverwaltung - Lärmschutzmaßnahmen sind seitens der Straßenbauverwaltung nicht vorgesehen, gehen zu Lasten Investor - Vorbehaltlich der Hinweise und Forderungen grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan			--- --- ---	
	22.01.2016	Aus Sicht der Straßenbauverwaltung hat die Festsetzung Immissionsschutz keinen Einfluss auf die abgegebene Stellungnahme des LS im Jahr 2015. Somit behält die Stellungnahme vom 14.08.2015 weiterhin ihre Gültigkeit			---	
12.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost Müllroser Chaussee 50, 15236 Frankfurt (Oder) 08.09.2015	Belang Immissionsschutz - Die Änderung des Bebauungsplanes berührt immissionsschutzrechtliche Belange - Im vorliegenden Planentwurf wurden immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt, Planentwurf beinhaltet Festsetzung 1.4 auf der Grundlage eines Schallschutztechnischen Gutachtens (liegt dem LUGV nicht vor) - Festsetzung 1.4 nicht eindeutig Nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ können Emissionskontingente oder Immissionskontingente als Festsetzung aufgenommen werden; die DIN 45691 enthält hierzu Anwendungsbeispiele Werden Emissionskontingente festgesetzt wird empfohlen in der Begründung auch die Immissionskontingente festzuhalten Weiterhin muss die Berechnungsmethode zur Schallausbreitung eindeutig bezeichnet werden. - Die Aussage unter Punkt 3 der Begründung zur Zulässigkeit von Betriebsbereichen in Industriegebieten nach §9 BauNVO ist nicht nachvollziehbar. Dem Katalog der BauNVO ist die Zulässigkeit von Betriebsbereichen nicht zu entnehmen. Belang Wasserwirtschaft Die wasserwirtschaftlichen Belange des Referates			Die Textfestsetzung 1.4 wurde ergänzt Die Begründung wurde unter 7.3. Immissionsschutz ergänzt. Die Begründung wurde unter 5. Städtebauliches Konzept ergänzt	ja

		RO 5 – Wasserbewirtschaftung, Hydrologie und des Referates RO 6 – Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz werden nicht berührt. - keine stationäre Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes - mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber beachten, dann Standort und Nutzungsart berücksichtigen - Hinweis auf Verpflichtung zur Duldung von Errichtung und Betrieb von Messanlagen sowie Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen – soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind Keine Bedenken zur Planung				
	Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Von-Schön-Straße 7, 03050 Cottbus 05.02.2016	Die übergebenen Unterlagen wurden von der Fachabteilung des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung nachstehende Anregungen und Hinweise übergeben. - die Änderung des Bebauungsplanes berührt immissionsschutzrechtliche Belange - im vorliegenden Planentwurf wurden immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt - Planentwurf beinhaltet die Festsetzung 1.4 und soll eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Nachbarschaftsbereich als Summe aller Lärmimmissionen aus dem Plangebiet primär verhindern und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erfüllung umweltrelevanter Zielstellungen sicherstellen. Als Grundlage wurde ein schalltechnisches Gutachten genannt.			---	nein

		- Plausibilität der Festsetzung 1.4 kann nicht festgestellt werden, da Gutachten dem Landesamt nicht vorliegt. Die in der Festsetzung formulierten Emissionskontingente LEK,tags und LEK,nachts in dB bzw. die Immissionskontingente LIK,i,j tags/nachts in dB gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ sind jedoch eindeutig beschrieben - Aussage unter Punkt 5 „Städtebauliches Konzept“ der Begründung zur Zulässigkeit von Betriebsbereichen in Industriegebieten nach §9 BauNVO nachvollziehbar dargestellt.				
13.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34, 14467 Potsdam 25.08.2015	- grundsätzliche Bedenken werden auf Grund der Lage innerhalb von Gewerbe- und Straßenflächen zurückgestellt - angemeldeter Bedarf nicht erkennbar - erschlossene und verfügbare Gewerbefläche zuerst nutzen - Kompensationsmaßnahmen präzisieren hinsichtlich: * Benennung konkreter Flächen * Art, Anzahl und Pflanzqualität der Kompensationspflanzungen * als Kompensationspflanzungen werden ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten akzeptiert * Rechtsverbindlichkeit der Kompensationsmaßnahmen über städtebaulichen Vertrag sichern - Bitte um Berücksichtigung v.g. Hinweise und Bedenken und weitere Beteiligung am laufenden Verfahren			- im vorliegenden Entwurf sind mit den textlichen Festsetzungen konkrete Flächen mit Flächenangaben, Gemarkung, Flur und Flurstück benannt - Erarbeitung von Pflanzplänen ist Sache der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung und ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht zwingend erforderlich. In den Festsetzungen wurde deutlich festgesetzt, dass nur Gehölze aus dem Erlass für die Verwendung von Gebiets heimischen Gehölzen verwendet werden können, so dass dieser Belang bereits berücksichtigt ist. Die Sicherung der Flächen kann gut über die Aufnahme in den Flächenpool gesichert werden	nein
	01.02.2016	Stellungnahme vom 25.08.2016 behält Gültigkeit			Sh.vor	
14.	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) Karl- Marx- Straße 195, 15230	Gas Im betroffenen Planungsgebiet befinden sich Erdgas- Mitteldruckleitungen.			--- Die Forderungen sind unter 7.3 Verkehrsflächen, Geh-,	

	Frankfurt (Oder) 23.07.2015	Folgende Forderungen werden zum Schutz der Gasleitungen erhoben: - In Leitungsnähe Erdarbeiten von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der Bezirksmeisterei Frankfurt (Oder) durchführen - bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen der Erdgasleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 40cm einzuhalten - bei Fundamenten o.ä. seitlichen Mindestabstand von 1m einhalten - Errichtung von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung mit teilversiegelten Fläche werden keine Einwände erhoben. - Einbettung vorhandener Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten - Höhenmäßige Veränderungen/ Angleichen sind für vorhandene Gasleitungen eine Mindestabdeckung von 0,8m sowie eine maximale Überdeckung von 1,50m zu gewährleisten - Baumpflanzungen mit Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50m; Heckenpflanzungen mit Mindestabstand von 1,0m zu Leitungstrassen - Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, während der Durchführung der Baumaßnahme sowie nach deren Beendigung gewährleisten Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen. Keine Einwände gegen die 3.Änderung des Bebauungsplanes.			Fahr- und Leitungsrecht der Begründung vermerkt.	

	25.08.2015	Strom - Bestandserschließung erfolgt über die Nicolaus-August-Otto- Straße mit Mittelspannungskabel und zwei Niederspannungskabeln - am östlichen Rand des betroffenen Gebietes sind zwei zusätzliche Mittelspannungsverbindungskabel vorhanden, dingliche Sicherung gewähren - je nach erforderlicher Anschlussleistung/ Kundenanzahl kann die Verlegung weiterer Mittel- und Niederspannungssysteme neu zu verlegen sowie ggfs. mehrere Ortsnetzstationen in direkter Straßennähe oder in der Nähe der Mittelspannungssysteme zu errichten, weiterhin besteht die Möglichkeit, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen über die bereits vorhandenen Mittelspannungssysteme, welche den Abschnitt an der östlichen Seite von Norden nach Süden (parallel der Müllroser Chaussee) queren, zu realisieren. - es besteht die Möglichkeit, Kunden direkt über kundeneigene Ortsnetzstationen oder Mittelspannungs- Anschlussräume an das Mittelspannungsnetz der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) anzuschließen. Notwendig ist dafür die direkte Nähe zu vorhandenen/ später genutzten Straßen; Verlegung neuer Mittelspannung-/ Niederspannungssysteme lediglich in Fuß-/ Radwegen zulässig, mit Sicherheitsabstand zu anderen Medien. - Genaue Aussage zur zukünftigen Erschließung erst mit Angabe der Anschlussleistung und geklärter Lage der Hausanschlüsse/ Hausanschlussräume/ kundeneigenen Ortsnetzstation Hinweis: Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Leitungsauskunft bei der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) einzuholen.			Die Forderungen/ Hinweise sind unter 7.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Begründung vermerkt. Im Ergebnis der Stellungnahme ist davon auszugehen, dass die Erschließung in der Nicolaus- August- Otto-Straße vorhanden ist. Je nach erforderlicher Anschlussleistung bzw. Kundenanzahl kann hier unter Beachtung erforderlicher Bedingungen eine Erhöhung vorgenommen werden. Genaue Aussagen zur zukünftigen Erschließung sind erst mit Angabe der Anschlussleistung und geklärter Lage der Hausanschlüsse/ Hausanschlussräume/ kundeneigenen Ortsnetzstation möglich.	nein
	02.02.2016	In Leitungsnähe Erdarbeiten von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der Bezirksmeisterei Frankfurt (Oder) durchführen			---	

		- bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen der Erdgasleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 40cm einzuhalten - bei Fundamenten o.ä. seitlichen Mindestabstand von 1m einhalten - Errichtung von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung mit teilversiegelten Fläche werden keine Einwände erhoben. - Einbettung vorhandener Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten - Höhenmäßige Veränderungen/ Angleichen sind für vorhandene Gasleitungen eine Mindestabdeckung von 0,8m sowie eine maximale Überdeckung von 1,50m zu gewährleisten - Baumpflanzungen mit Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50m; Heckenpflanzungen mit Mindestabstand von 1,0m zu Leitungstrassen - Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, während der Durchführung der Baumaßnahme sowie nach deren Beendigung gewährleisten Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen. Keine Einwände gegen die 3.Änderung des Bebauungsplanes.				
15.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree, Regionale Planungsstelle Berliner Straße 30, 15848	- Die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte 3.Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Markendorf II“ befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielset-			Der Flächennutzungsplan wird in einem parallelen Verfahren geändert.	nein

	Beeskow 10.08.2015 13.01.2016	zungen der Raumordnung und wird befürwortet - Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Stadt Frankfurt (Oder) erfüllt gemäß LEP B-B die Funktion eines Oberzentrums. - Die vorgesehene gewerbliche Siedlungsentwicklung entspricht dem Ziel der funktionalen Stärkung des Oberzentrums Frankfurt (Oder). - Die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte 3.Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Markendorf II“ befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet - Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Stadt Frankfurt (Oder) erfüllt gemäß LEP B-B die Funktion eines Oberzentrums. - Die vorgesehene gewerbliche Siedlungsentwicklung entspricht dem Ziel der funktionalen Stärkung des Oberzentrums Frankfurt (Oder). - Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 10.08.2015 bleibt unverändert gültig.			--- ---	
16.	Stadtwerke Frankfurt (Oder) Karl- Marx- Straße 195 15230 Frankfurt (Oder) 05.08.2015	- keine Einwände gegen Entwurf der 3.Änderung des Bebauungsplanes BP-93-008 „Gewerbegebiet Markendorf II“ - Bei der Entwicklung des Standortes ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der 3.Ändeung im geplanten Fernwärme- Erschließungsgebiet „Markendorf/ Siedlung“ liegt. Die Versorgung mit Fernwärme wäre möglich, wenn sich die Erschließungsaufwendungen in Abhängigkeit der Wärmeanschlusswerte der zu errichtenden Objekte wirtschaftlich darstellen lassen. - weitere durch Stadtwerke wahrzunehmende Be-			--- Das Gebiet ist nicht Bestandteil der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) (Fernwärmeversorgungssatzung). Somit kann einem Vorhabenträger die Versorgung mit Fernwärme lediglich vorgeschlagen werden.	nein

		lange werden durch die Planung nicht berührt.				
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost Dresdner Straße 78 A/B 01445 Radebeul 17.08.2015	- Im Planbereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes BP-93-008 „Gewerbegebiet Markendorf II“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom - um die Aufnahme ff. fachlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan wird gebeten: * in Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen * hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten * Es wird um Sicherstellung gebeten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden * Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. * Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger an die Deutsche Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf benannten Adresse mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen.				
18.	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hauptallee 116/8,	- keine grundsätzlichen Einwände zur Beplanung und Durchführung - Planungsbereich befindet sich in Kampfmittelver-			---	nein

	15806 Zossen 23.12.2015	dachtsfläche; vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich - Kampfmittelbescheinigung kann durch Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden - rechtzeitig vor Beginn von Bauvorhaben entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vornehmen				
19.	Landkreis Oder- Spree, Landwirtschaftsamt, Breitscheidstraße 7, 15848 Beeskow, 08.01.2016	Die Unterlagen wurden geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen. Zum Vorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.			---	nein

9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Im Ergebnis soll die Fläche Ansiedlungsbegehren zur Verfügung stehen und räumliche Erweiterung erfahren können.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet bringt eine Nutzungsintensivierung und Flächenversiegelung mit sich. Die Ausweisung von Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 Baugesetzbuch und sonstigen nicht überbaubaren Flächen sichern anteilig einen ökologischen und stadträumlichen Ausgleich. Die zu begrünenden Flächen sind in das Freiflächensystem für das Gesamtgebiet „Gewerbegebiet Markendorf II“ eingebunden und setzen das Prinzip der äußeren Umpflanzung und inneren Durchgrünung einschließlich Versickerungsteichen und –gräben fort. Mit dem Planänderungsverfahren wird die Angebotsplanung verbessert, Flächen und deren mögliche Nutzungen werden optimiert. Vorhaben, deren Zulässigkeit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen werden nicht begründet. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Es verbleibt eine zusätzliche Versiegelung, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann und die zu betrachteten Schutzgüter des Naturhaushaltes betrifft. Da die Maßnahmen im Gebiet des Bebauungsplans insgesamt für einen Ausgleich der Verluste aus Bebauung und Neuversiegelung nicht ausreichen, sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Frankfurter Stadtgebiet vorgesehen. Die Gesamtheit der erforderlichen Maßnahmen wurde durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Frankfurter Stadtgebiet verbleiben keine aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes resultierenden zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwartenden erheblichen Eingriffe werden mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.

Auswirkungen auf soziale Belange

Die Schaffung günstiger Ansiedlungsbedingungen ist Voraussetzung für die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Mit der verbesserten Nutzungsmöglichkeit des Gebietes soll die Entwicklung der Unternehmen angeregt und verbessert werden.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die ausgewiesenen Flächen erzeugen bei Ansiedlung von Gewerbe und Industrie Kfz-Verkehre. Diese sorgen bei Zu- und Abfluss über die Müllroser Chaussee zu zusätzlichen verkehrlichen Belastungen wie Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen in den umliegenden Ortsteilen Markendorf und Markendorf Siedlung. Des Weiteren können diese verkehrlichen Auswirkungen sich auch auf das Stadtgebiet Süd erstrecken, wenn die Fahrt sich auf Quelle und Ziel aus/ in Richtung Eisenhüttenstadt entlang der B112 erstrecken.

Zur Entlastung der betroffenen Bevölkerung von diesen negativen externen Verkehrseffekten ist die Verkehrsumlagerung auf eine Entlastungs- und Umleitungstrasse in Form der „B87n Markendorf“ erforderlich. Diese wurde im Bundesverkehrswegeplan 2003 als Neues Vorhaben und im Bundesverkehrswegeplan 2015 als angemeldete Maßnahme aufgenommen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahme wird nicht nur in der Ortslage Markendorf mit dem Klinikum und Markendorf/ Siedlung eine erhebliche Reduzierung der Lärm- und Luftschadstoffemissionen zu verzeichnen sein. Ein weiterer Vorteil ist die zielgerichtete Führung der Verkehre der B87 auf den Knotenpunkt AS „Frankfurt (Oder) West“. Von hier werden sie auf den leistungsfähigen Trassen BAB 12 und B112n weitergeleitet und Stadtgebiete wie die an der südwestlichen Leipziger Straße von den verkehrlichen Auswirkungen entlastet.

Auswirkungen auf die vorhandene Satzung (BP-93.008, „Gewerbegebiet Markendorf II“)

Für alle Änderungen gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für die zu ändernden Festsetzungen bedarf. Klarstellung der Rechtslage: Diese neue Satzung wird den Ursprungsbebauungsplan in dem örtlich definierten Bereich überdecken und ersetzen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Verwirklichungen sind haushaltsrechtlich Berührungen in Form verbesserter Einnahmebedingungen zu erwarten, die aus verbesserten Angebotsmöglichkeiten resultieren.

Zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde eine Zuordnungsfestsetzung Bestandteil des Festsetzungskataloges. Die öffentlich nutzbaren Grünflächen wurden weitestgehend beibehalten.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

10.1 Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung	**Bestandin m²**	**nach der Änderung in m²**
1	Gewerbegebiet	31.905	65.115
2.	Grünflächen	6.018	6.578
2.1	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
2.2	Fl. mit Pflanzbindungen		
2.3	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	6.018	6.578
3.	nachrichtlich übernommener planfestgestellter Bereich	33.770	0
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	71.693	71.693

10.2 Kostenschätzung

Kosten für den Ausgleich

Bezeichnung	Fläche in m²	Neubau €/m²	Neubau Gesamt €	Entwicklungspflege €/m²	Pflege Gesamt €	dauerhafte Pflege €/m²	dauerhafte Pflege Gesamt €/Jahr
flächige Gehölzpflanzungen mit Bäumen	6.591 -1.218*	8,50	56.023,50 -10.353,00*	2,50	16.477,50 -3.045,00*	0,35	2.306,85
Anlage von Laubgebüschen nach Rückbau versiegelter/teilversiegelter Flächen	926	15,00	13890,00	1,25	1157,5,00	0,15	138,90
Entwicklung naturnaher Gras- und Staudenfluren	2668	-	-	-	-	0,20	533,60
Rückbau von Hochbauten	1230	25,00	30.750,00	-	-	-	-
Rückbau versie-	1246	10,00	12.460,00	-	-	-	-

Bezeichnung	Fläche in m²	Neubau €/m²	Neubau Gesamt €	Entwicklungspflege €/m²	Pflege Gesamt €	dauerhafte Pflege €/m²	dauerhafte Pflege Gesamt €/Jahr
gelter Flächen							
Flächen zur Entwicklung naturnaher Gehölzbestände über freie Sukzession auf ehemaligen Ackerstandorten	4689	-	-	-	-	0,15	703,35
Anlage von geschlossenen, flächigen, naturnahen Laubgebüschen auf ehemaligen Ackerstandorten	17.762 -9.807*	8,50	150.977,00 -83.359,50*	2,50	44.405,00 -24.517,50*	0,35	6216,70
incl. bereits umgesetzter Maßnahmen			**264.100,50 €**		**60.882,50 €**		
noch fällig			**170.388,00 €**		**33.320,00 €**		**9899,40 €**

- von der Maßnahme bereits umgesetzt

Kosten für den Grundstückserwerb

Flur	Flurstück	
133	589, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748 (Baufläche, Bestand)	Stadt Frankfurt (Oder), kein Grundstückserwerb erforderlich
	765 tlw. (Baufläche neu)	Stadt Frankfurt (Oder), kein Grundstückserwerb erforderlich
	765 tlw. (private Grünfläche, Bestand)	Stadt Frankfurt (Oder), kein Grundstückserwerb erforderlich
	764 tlw. (öffentliche Grünfläche, Bestand)	Stadt Frankfurt (Oder), kein Grundstückserwerb erforderlich
	821 tlw. (Baufläche neu)	Bundesrepublik Deutschland, hier ist eine Eigenvermarktung durch den Bund vereinbart
	821 tlw. (private Grünfläche neu)	Bundesrepublik Deutschland, hier ist eine Eigenvermarktung durch den Bund vereinbart

Kosten für Grunderwerb entstehen nicht.

Quellenverzeichnis

Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 18. September 2013 http://www.mlul.brandenburg.de/media_fast/4055/ErlassGG2013.pdf

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S.132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S.58 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S.2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S.2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010, BGBl. I S.94 zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, BGBl. I S.2749)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1740)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art.4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013, BGBl. I S.3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG, Art.1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013, GVBl. I/2013, Nr. 3)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S.286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014, GVBl. I/2014 Nr.32)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S.226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I/2010 Nr. 39)

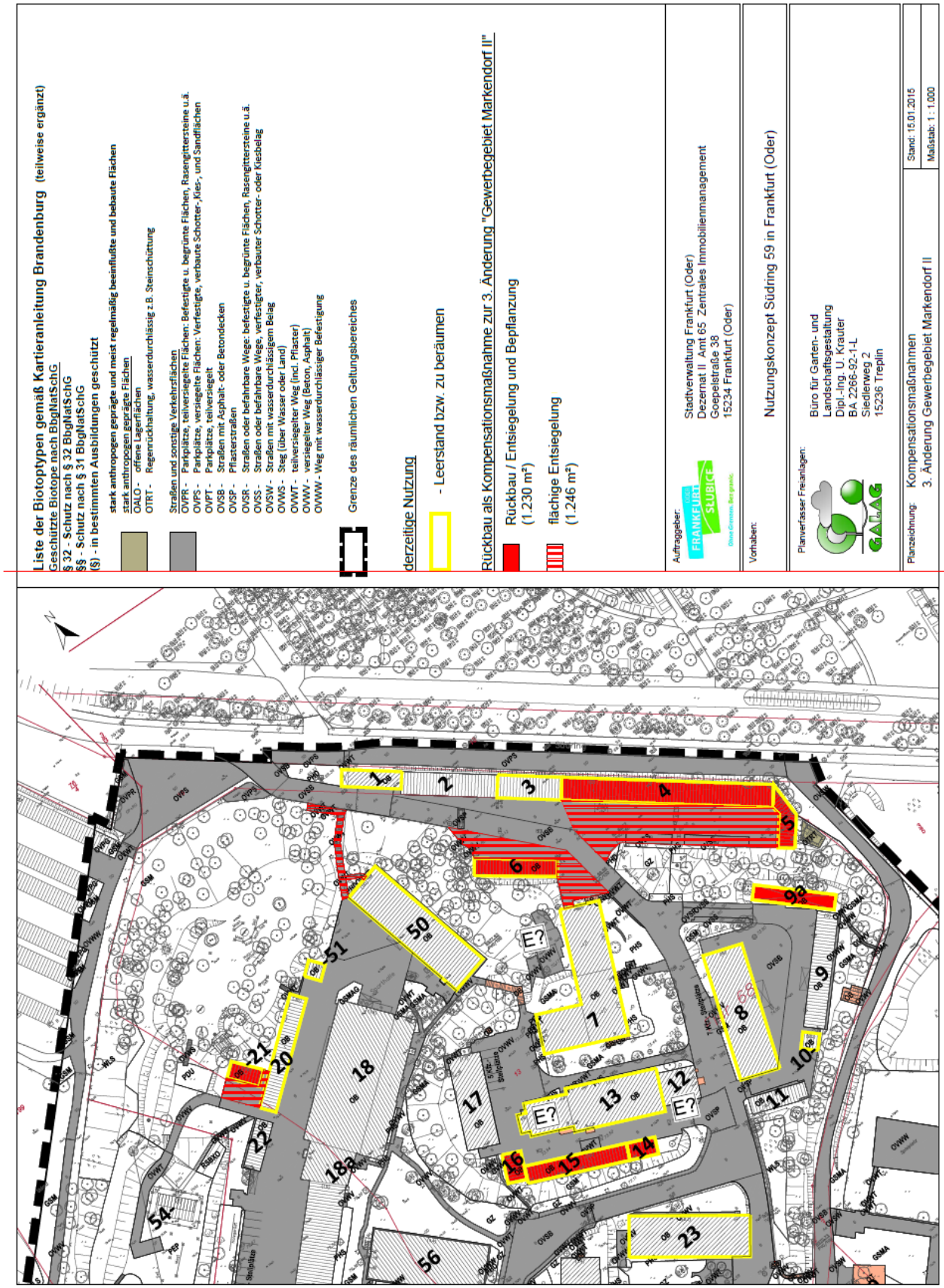
Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl.I/2014 Nr. 27)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013.

Anhang 1


Liste der Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Brandenburg (teilweise ergänzt)
Geschützte Biotope nach BbgNatSchG
§ 32 - Schutz nach § 32 BbgNatSchG
§§ - Schutz nach § 31 BbgNatSchG
(§) - in bestimmten Ausbildungen geschützt
stark anthropogen geprägte und meist regelmäßig beeinflußte und bebaute Flächen
stark anthropogen geprägte Flächen
OALO - offene Lagerflächen
OTRT - Regenrückhaltung, wasserdurchlässig z.B. Steinschüttung
Straßen und sonstige Verkehrsflächen
OVPR - Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.
OVPS - Parkplätze, versiegelte Flächen: Verfestigte, verbaute Schotter-, Kies-, und Sandflächen
OVPT - Parkplätze, teilversiegelt
OVSB - Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
OVSP - Pflasterstraßen
OVSR - Straßen oder befahrbare Wege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.
OVSS - Straßen oder befahrbare Wege, verfestigter, verbauter Schotter- oder Kiesbelag
OVSW - Straßen mit wasserdurchlässigem Belag
OVWS - Steg (über Wasser oder Land)
OVWT - teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)
OVWV - versiegelter Weg (Beton, Asphalt)
OVWW - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
derzeitige Nutzung
- Leerstand bzw. zu beräumen
Rückbau als Kompensationsmaßnahme zur 3. Änderung "Gewerbegebiet Markendorf II"
Rückbau / Entsiegelung und Bepflanzung (1.230 m²)
flächige Entsiegelung (1.246 m²)
Auftraggeber:
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Dezernat II Amt 65 Zentrales Immobilienmanagement
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)
Vorhaben:
Nutzungskonzept Südring 59 in Frankfurt (Oder)
Planverfasser Freianlagen:
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. U. Krauter
BA 2266-92-1-L
Siedlerweg 2
15236 Treplin
Planzeichnung: Kompensationsmaßnahmen
3. Änderung Gewerbegebiet Markendorf II
Stand: 15.01.2015
Maßstab: 1 : 1.000

Anhang 2

Anhang 2
Ausgleichsflächen zugeordnet
3. Änderung BP-93-008
FRANKFURT (ODER)
SŁUBICE
Ohne Grenzen.
Stadt Frankfurt (Oder)
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Dezernat II
Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung / Stadtplanung
Übersichtskarte: Kompensationsmaßnahmen zur
3. Änderung des Bebauungsplanes
BP-93-008 "Gewerbegebiet Markendorf II
N
Maßstab 1 : 6.000
Stand: 16.03.2016