

Stadt Finsterwalde



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (Teiländerung)

(Entwurf)
Textbebauungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stand: 19.09.2012

Stadtverwaltung Finsterwalde – Fachbereich
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Inhaltsverzeichnis

1. *Abgrenzung und Analyse des Plangebietes*
 - 1.1. *Beschreibung der Lage*
 - 1.2. *Bestandserfassung*
 - 1.3. *Plangrundlage*
2. *Vorbemerkungen sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planung*
3. *Planungsrechtliche Grundlagen*
4. *Übergeordnete Planungen*
 - 4.1. *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)*
 - 4.2. *Flächennutzungsplan*
 - 4.3. *Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung*
5. *Verfahren*
6. *Inhalt der Bebauungsplanänderung*
 - 6.1. *Festsetzungen*
 - 6.2. *Begründung zu den Festsetzungen*
7. *Umweltbelange*
8. *Kosten*
9. *Verfahrensvermerke*
10. *Weitere Hinweise*
11. *Gesetze / Literatur*

Anlage: Darstellung räumlicher Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (Teiländerung)

1. Abgrenzung und Analyse des Plangebietes

1.1. Beschreibung der Lage

Das Plangebiet der Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst das im Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, was in unten dargestelltem Übersichtsplan gekennzeichnet ist, liegt im Norden der Stadt Finsterwalde und wird durch die Buchenstraße und Straße am Schwimmbad an den Ponnsdorfer Weg erschlossen. Es liegen folgende Flurstücke innerhalb des Planänderungsbereiches:

Flur 3, Flurstücke 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245 und 246 der Gemarkung Finsterwalde



*Darstellung Planbereich
(Auszug aus der Liegenschaftskarte -
Rechtsinhaber: Land Brandenburg)*



*Lage in der Stadt
(Auszug aus der Liegenschaftskarte -
Rechtsinhaber: Land Brandenburg,
Orthofoto -
Rechtsinhaber: Stadt Finsterwalde)*

Das Plangebiet ist Teil des wirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung, westlich und südlich davon sind Grundstücke auf der Rechtsgrundlage des v. g. Bebauungsplanes bereits mit Wohngebäuden bebaut. Südlich des Planänderungsbereiches befindet sich zudem das Freibad der Stadt Finsterwalde, nördlich weitere Wohngebiete.

1.2 Bestandserfassung

Das Plangebiet ist medien- und verkehrstechnisch bereits größtenteils erschlossen, unbebaut und stellt sich als Ackerbrache, die gelegentlich einer Mahd unterzogen wird, dar. Es sind einige wenige junge Gehölze vorhanden (Spitzahorn, Eschenblättriger Ahorn, Wildrose, Wildbirne, Weide).

1.3 Plangrundlage

- *Bebauungsplan der Stadt Finsterwalde „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung, wirksam seit 22.12.2000*
- *Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte, Stand 2012, Rechtsinhaber Land Brandenburg*
- *Digitales Orthophoto, Stand 2011, Rechtsinhaber Stadt Finsterwalde*

Hinweis: Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da es sich um einen Text-Bebauungsplan handelt.

2. Vorbemerkungen sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 16.07.1999 bzw. 22.12.2000 wirksamen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ bzw. dessen 1. Änderung, der auf den mit der hier vorliegenden Änderung zu überplanenden Flächen die Errichtung von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, dass nach Bauordnung 1998 kein Vollgeschoss darstellen durfte, zulässt.

Es ist die Errichtung eines nach derzeitiger Bauordnung 2-geschossigen Gebäudes vorgesehen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung zur zulässigen Geschossigkeit für den Planänderungsbereich an die derzeitige Bauordnung angepasst werden. Weitere Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes sind mit dem hier vorliegenden Planänderungsverfahren nicht verbunden.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- o Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- o Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
- o Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Verbindlich festgelegte Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Durch § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bauleitplanung bindend vorgegeben, dass sie sich den Zielen der Raumordnung anzupassen hat.

Folgende Gesetze und Verordnungen enthalten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- o Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.)
- o Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- o Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182 für Berlin, GVBl. II/09 [Nr. 13] S. 186 für Brandenburg)

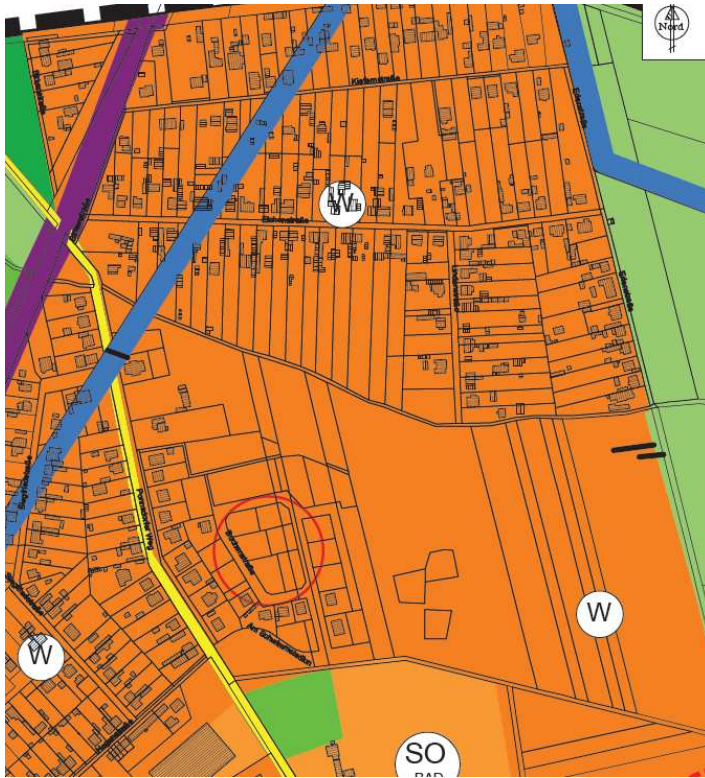
Die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind:

2.10 (G) LEP B-B - Konzentration Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen in den Mittelzentren,

4.1 (G) LEP B-B - Vorrang Innenentwicklung,

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde, wirksam seit 14.07.2006, weist die Flächen des Bebauungsplanänderungsgebietes als Wohnbaufläche aus.



Auszug Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung,

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ - 1. Änderung (wirksam seit 22.12.2000) weist die Fläche (ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“, wirksam seit 16.07.1999) bereits als Allgemeines Wohngebiet aus.



Auszug Bebauungsplan
„Wohngebiet Am Schwimmbad“
1. Änderung

5. Verfahren

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet bereits Wohnbaufläche dargestellt. Die Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den planerisch vorgegeben und abgewogenen sowie geordneten städtebaulichen Zielen der Stadt Finsterwalde. Die Bebauungsplanteiländerung bedarf bereits deshalb keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Die Gemeinde kann aufgrund des am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung Bebauungspläne innerhalb bestehender Siedlungsbereiche in einem sogenannten beschleunigten Verfahren aufstellen, ändern oder ergänzen. Dabei können auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die Vorzüge des beschleunigten Verfahrens liegen vor allem in einem kürzeren Verfahren und der Einsparung von Verwaltungskosten. Des Weiteren lösen u. a. die Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis nach sich, ein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten ist daher bereits aus diesem Grund entbehrlich.

Welche Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen müssen und welche sonstigen Verfahrensanforderungen bei der Durchführung dieses Verfahrens zu beachten sind, regelt der § 13a BauGB:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planung soll für einen Teilbereich die im wirksamen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (1. Änderung) festgesetzte zulässige 1-geschossige Bebauung nach Brandenburgischer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (1 Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss, welches nach dem Rechtsstand der damaligen Bauordnung kein Vollgeschoss darstellen durfte) an die derzeit geltende Bauordnung angepasst werden. Es wären demnach 2 Vollgeschosse nach der derzeitigen Bauordnung

zulässig. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung vom 22.12.2000 gelten auch weiterhin.

Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung. Der Bebauungsplan könnte aber auch bereits nach § 13 im beschleunigten Verfahren geändert werden, da die Grundzüge der Planung bei Umstellung der Anwendbarkeit von Bauordnung 1998 auf derzeit geltende Bauordnung nicht berührt werden.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 3.944 qm. Aus der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 ergäbe sich eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.577,6 qm. Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze der Grundfläche (20.000 qm) wird nicht erreicht. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen werden ebenso nicht zugelassen, da hier kein neues Baurecht für UVP-pflichtige Vorhaben geschaffen wird und es bei der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bleibt.

Eine Beeinträchtigung der NATURA 2000 Gebiete ist aufgrund der Entfernung zu diesen ebenso nicht gegeben, so dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch zur Anwendung kommen kann.

Nach § 13a Abs. 4 gelten die Absätze 1 - 3 des § 13a entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes entsprechend. Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind insbesondere die Vorschriften nach § 13a i. V. mit § 13 Baugesetzbuch anzuwenden. Folglich sind die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen. Die Form der Beteiligung kann durch die planende Gemeinde entsprechend den o. g. Vorschriften festgelegt werden.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1. Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

6.2. Begründung zu den Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird für den Teilbereich lediglich die Umstellung der Definition der Vollgeschosse auf die derzeit wirksame Bauordnung vorgenommen und somit die zulässige Geschossigkeit auf maximal 2 erhöht. Alle weiteren in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen außerhalb und auch innerhalb des Teilbereiches behalten ihre Gültigkeit.

Gegenüberstellung Bauordnungen wirksame Planung/Änderungsplanung

Bauordnung 1998:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung: *Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse*

7. Umweltbelange

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des BauGB, sind Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung freigestellt, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Dies bedeutet, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Ein zusätzlicher Eingriff durch das Vorhaben erfolgt auch nicht, da es sich hier um einen bereits wirksamen Bebauungsplan handelt, der in einem Teilbereich lediglich in der Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit an die derzeit geltende Bauordnung angepasst wird.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen sind im Planbereich nicht zulässig, da hier kein neues Baurecht geschaffen wird, es bei der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet bleibt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht durchzuführen bzw. aufzustellen. Des Weiteren werden keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich sowie kein Monitoring nach § 4 c Baugesetzbuch durchgeführt.

Da die Anwendung des § 13a für die Teiländerung des Bebauungsplanes gegeben ist, wird nachfolgend eine Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft vorgenommen, jedoch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, zumal dies ohnehin nicht erforderlich wäre, da die bereits im Bebauungsplan festgesetzte GRZ nicht geändert wird und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erstellt wurde.

Das Plangebiet befindet sich in einem mit überwiegend Einfamilienhäusern bebauten Bereich im Norden der Stadt Finsterwalde. Diese bebauten Ortslagen stellen Flächen mit höherer Wärmespeicherung dar. Strahlungsaufnahme und Wärmeaustausch des bebauten Stadtkörpers, Strahlungsmodifikation durch Luftverunreinigungen besonders bei windschwachen Wetterlagen und die vom Menschen verursachte Energiezufuhr sind Ursache für die starke Erwärmung des städtischen Bereiches. Tagsüber wird mehr Wärme aufgenommen als auf den umliegenden offenen Flächen, in der Nacht wird die Wärme langsamer wieder abgegeben. Durch die Bremswirkung der Bauwerke wird in der Stadt die Windgeschwindigkeit herabgesetzt und somit der Luftaustausch verringert.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes oder anderen Schutzgebieten (z.B. Natura 2000) und grenzt auch nicht an ein derartiges Gebiet an.

Die Gemarkung von Finsterwalde berührt kein Trinkwasserschutzgebiet mehr, die Schutzzonen für Wasserrfassung Gröbitzer Bauernheide und die Wasserrfassung Bürgerheide wurden aufgehoben.

Im Gemarkungsgebiet von Finsterwalde befinden sich 3 Landschaftsschutzgebiete:

- LSG „Bürgerheide“ (Unterschutzstellung 1968, Beschluss Nr. 03-2/68),
 - LSG „Hohenleipisch-Sornoer Altmoränenlandschaft“ (Unterschutzstellung 1996),
 - LSG „Rückersdorf-Dröbiger Heidelandschaft“ (Unterschutzstellung 1996),
- ein Naturschutzgebiet:
- NSG „Bergbaufolgelandschaft Grünhaus“ (Verordnung vom 14.10.2006, GVBl. Bbg. Nr. 28 Teil II vom 27.11.2006, in Kraft getreten am 28.11.2006) sowie
- weitere Naturschutzgebiete im Verfahren bzw. geplant:
- „Eierpieler“ (geplant)
 - „Zinswiesen“ (im Verfahren)
 - „Kostebrauer Heide“ (geplant)

Die genannten Schutzgebiete befinden sich in einigen Kilometern Entfernung, so dass hier keine Berührungspunkte gegeben sind.

Im Planbereich befinden sich keine geschützten Alleen und keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG

Der Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde weist für diesen Bereich grundwasserbestimmte Sande der Becken aus. Durch die jahrzehntelang landwirtschaftliche Nutzung wurde davon ausgegangen, dass der Boden mit Nährstoffen überversorgt ist. Die Böden im Plangebiet haben einen geringen Bestandwert.

Das Landschaftsbild an dieser innerstädtischen Stelle wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da der Planänderungsbereich bereits von Bebauung eingegrenzt wird.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Teiländerung nicht betroffen

Der Bebauungsplanbereich „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 2. Änderung wurde im Rahmen der Bestandserfassung als Ackerbrache (09140) eingestuft. Die Fläche wird gelegentlich gemäht. Es befinden sich einige wenige junge (kleine) Gehölze (Spitzahorn, Eschenblättriger Ahorn, Wildrose, Wildbirne, Weide) auf der Fläche, die jedoch nicht unter die Baumschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster fallen.

Aufgrund der vorgefundenen und umgebenden Biotop sowie der fehlenden Bebauung ist nicht mit dem Vorkommen von geschützten Tierarten zu rechnen.

Die vorgesehenen Festsetzungen (hier lediglich Anpassung an die derzeit gültige Bauordnung) treffen auch nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, da die Bebauungsplanänderung selbst keine Eingriffe vorbereitet. Durch die Planung ist weder ein Neubau oder Abriss von Gebäuden noch die Beseitigung der vorhandenen kleineren Gehölze vorgesehen, es erfolgt bezüglich der zulässigen Geschossigkeit lediglich eine Umstellung auf die derzeit gültige Bauordnung.

Weitergehende Untersuchungen sind an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Hinweis: Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch unabhängig von einer Baugenehmigungsbedürftigkeit erforderlich sein. Typische Fälle können insbesondere das Beseitigen von Gehölzen, Dach- und Kellersanierungen, Dachausbauten, Wärmedämmungen oder das Verschließen von Öffnungen, insbesondere in Scheunen oder Schuppen, wenn diese zu einer Beeinträchtigung von Nist-, Brut- oder Aufzuchtstätten von Vögeln oder Fledermäusen führen, sein. Auch die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Nestern durch Maßnahmen an Fassaden (z. B. durch Dämmung und Verfüllung von Spalten oder Maueröffnungen) kann eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich machen.

In diesen Fällen ist naturschutzfachlicher Rat einzuholen. Zuständig für die Ausnahme oder Befreiung ist die untere Naturschutzbehörde.

8. Kosten

Kosten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes und mögliche Folgekosten werden nicht erwartet.

9. Verfahrensvermerke

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 18.09.2012 beteiligt worden. Das MIL Cottbus teilt mit Schreiben vom mit, dass der Änderung des Bebauungsplanes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange der Aufgabenbereich von der geänderten Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 19.08.2012 gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans abzugeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ sowie die Anwendung des § 13a BauGB wurden durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am erfolgt.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgte durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt und durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und in gleicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (Teiländerung) als Satzung beschlossen.

10. Weitere Hinweise

Abfallwirtschaft

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger. Die Aufgabe des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster, Hüttenstraße 1c, 01979 Lauchhammer.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Geologie und Hydrologie

Aussagen zu geologischen und hydrologischen Verhältnissen sind der Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ zu entnehmen. Insbesondere wird hier auf die Zusammenfassung aus dem Baugrundgutachten vom 08.09.1995 (Ingenieurbüro für Geotechnik, Prof. Dr. E. Weber) hingewiesen.

Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

Da auch im Planänderungsbereich mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Altlastenflächen / Munitionsverdacht

Im Geltungsbereich der Teiländerung sind keine Altlastenflächen bekannt.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

Nach der vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg herausgegebenen Kampfmittelbelastungskarte (Stand Januar 2001) liegt das Gebiet nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sollten Kampfmittel gefunden werden, es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 12], S. 262, 266) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Erschließung

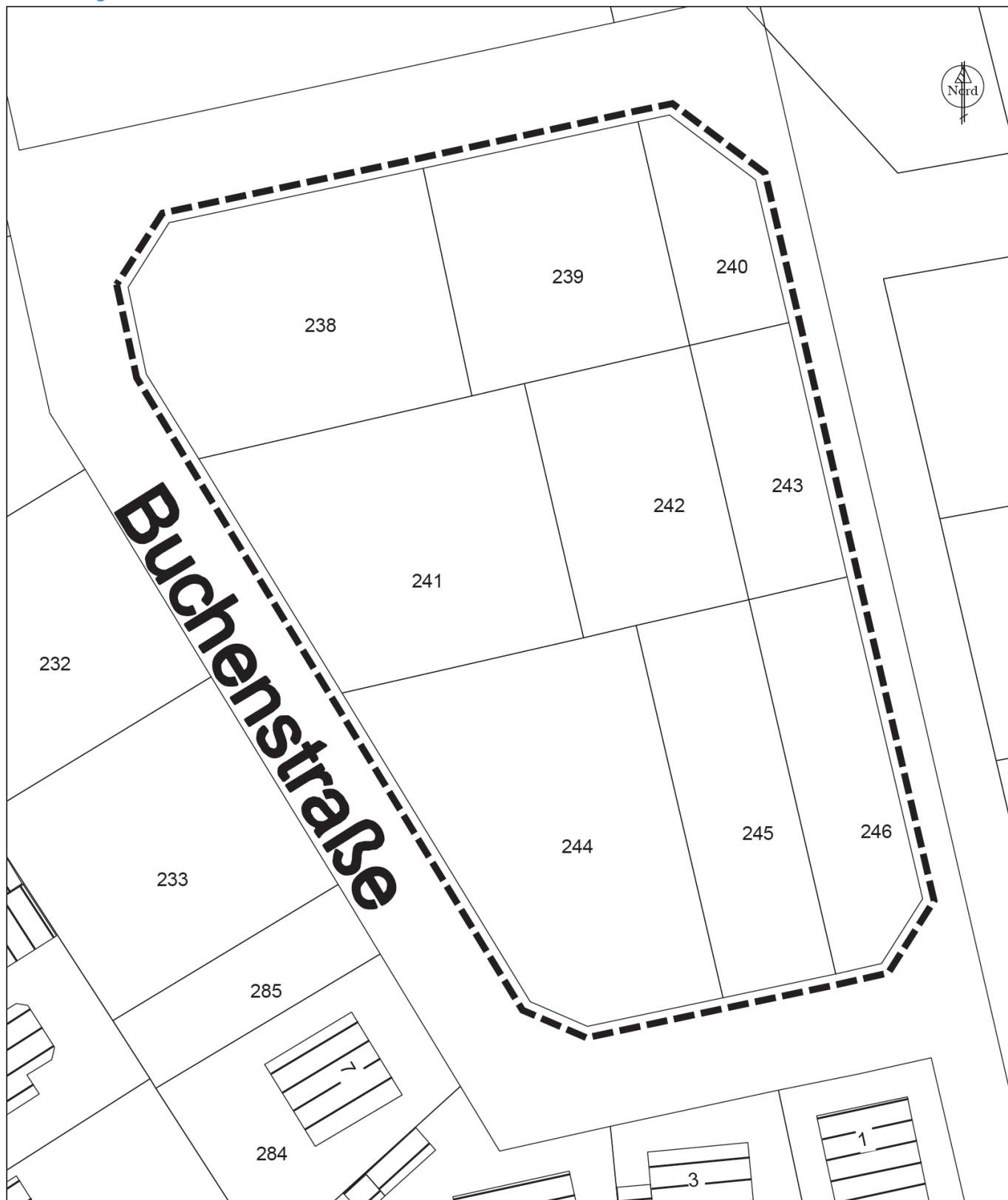
Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit über die Buchenstraße, Straße Am Schwimmstadion und den Ponnisdorfer Weg gesichert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Für die Ver- und Entsorgung der Flurstücke 240, 243 und 246 ist eine Netzerweiterung notwendig und ggf. die Weiterführung der öffentlichen Verkehrsfläche

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die zulässige Geschossigkeit erhöht bzw. diese Festsetzung für den Teilbereich an die derzeit geltende Bauordnung angepasst werden.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ - 1. Änderung bleiben auch weiterhin wirksam.

10. Gesetze / Literatur

- o Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde, (wirksam seit 14.07.2006), BABEST Stadtplanungs- und Betreuungsgesellschaft
- o Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (in Kraft getreten 16.07.1999), BABEST Stadtplanungs- und Betreuungsgesellschaft
- o Bebauungsplan „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung (in Kraft getreten am 22.12.2000), BABEST Stadtplanungs- und Betreuungsgesellschaft
- o Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde, 2. Entwurf (Stand Juni 2004), GUP Dr. Glöss Umweltplanung
- o Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- o Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- o Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- o Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. Bbg. II S. 185), in Kraft getreten am 15.05.2009
- o Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- o Baugesetzbuch Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Verlag C. H. Beck, Stand April 2012



Geltungsbereich 2. Änderung
Bebauungsplan "Wohngebiet Am Schwimmbad"



M:1:500

2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (Teiländerung)

Teil B Text

Textliche Festsetzungen

7. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Hinweis:

Mit Ausnahme der vorgenannten Änderung bleiben alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ 1. Änderung (in Kraft getreten am 22.12.2000) gültig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

Stadt Finsterwalde



**Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde**

Entwurf 19.09.2012

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am erfolgt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (Teiländerung), bestehend aus dem Textteil wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss vomgebilligt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (Teiländerung), bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Schwimmbad“ (Teiländerung) ist am in Kraft getreten.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

