Vorhabenbezogener Bebauungsplan „FIB e.V. - Brauhausweg“

Satzung

Grundstück	03238 Finsterwalde Brauhausweg 2 Flur: 5 Flurstück: 34/4, 34/5, 34/6 Gemarkung: Finsterwalde
Landkreis	Elbe- Elster
Vorhabenträger	FIB e.V. Forschungsinstitut für Bergbaufolgelandschaften Brauhausweg 2 03238 Finsterwalde
Planverfasser	Jürgen Habermann Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH 03238 Finsterwalde
Stand:	**03.10.2014**

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
1.1. Rechtsgrundlagen
1.2. Planungsgrundlagen

2. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes
3.1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes
3.2. Beschreibung des Plangebietes
3.3. Flächennutzungsplan
3.4. Eigentumsverhältnisse
3.5. Topographische Verhältnisse
3.6. Schutzgebiete
3.7. Umweltbericht
3.8. Denkmalschutz
3.9. vorhandene Erschließung

4. Planungsrechtliche Festsetzungen
4.1. Art der baulichen Nutzung
4.2. Maß der baulichen Nutzung
4.3. überbaubare Grundstücksfläche
4.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
4.5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.7. Hinweise

5. Erschließung mit nachrichtlichen Hinweisen
5.1. Regenwasser
5.2. Abwasser
5.3. Elektroenergie
5.4. Abfallbeseitigung

6. Immissionen

7. Artenschutz

8. nachrichtliche Hinweise

9. Verfahrenswahl- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB
9.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

9.2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter
9.3. Schlussbewertung, Anwendung beschleunigtes Verfahren

Anlage

Gutachten Initiative Fledermausschutz Landkreis Elbe-Elster

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen/Übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226),
  zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 GVBl. I/10, [Nr. 39])

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)

- Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03. 2009 (GVBI. II S. 186)

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
  (GVBl. I S. 235)

Gem. Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 16. Juni 2014 (Az.: 10 A 8.10) ist der LEP BB, Bereich Brandenburg, unwirksam. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, bis zu einer möglichen Rechtskraft findet der LEP BB weiterhin Anwendung.

Für den Planbereich sind nachfolgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich:
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

- Ziel 2.9 LEP B-B: Festlegung der Stadt Finsterwalde als Mittelzentrum, Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktionen;
- Grundsatz 2.10 LEP B-B: Mittelzentren sollen für ihren regionalen Einzugsbereich u. a. Arbeitsplätze, Bildungs- und Ausbildungsstätten sowie Dienstleistungsangebote vorhalten;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;

Bei Wirksamwerden des Urteils des OVG Berlin-Brandenburg würden vermutlich die folgenden Vorgaben (Ziele und Grundsätze) wieder aufleben, da sie durch den LEP BB lediglich verdrängt wurden:

- § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPlG)*,
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum
- § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003

Ziele sind dahingehend zu differenzieren, dass verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren letztabgewogenen Festlegungen als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, während allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Die in diesen raumordnerischen Vorgaben enthaltenen wichtigsten Ziele und Grundsätze für den Planbereich wären folgende:

Finsterwalde ist im LEP I Zentralörtliche Gliederung als Mittelzentrum enthalten.

Gemäß LEP GR gelten folgende Ziele und Grundsätze für die Planung

Ziel 1.2.1

Zentrale Orte sind Standorte für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Einrichtungen und Leistungen zur Versorgung der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich. Insofern entsprich die Planung dem v. g. Ziel.

Folgende Grundsätze
G 1.1.1 Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen. Planungen und Maßnahmen der Gemeinden sollen auf die Innenentwicklung ausgerichtet werden.
G 1.1.3 Bei der Entwicklung von Siedlungsfläche für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen soll eine Konzentration auf den gewachsenen Hauptortsteil und dessen Arrondierung, eine sparsame Flächeninanspruchnahme sowie eine durch besondere Flächenauswahl und Gestaltung mögliche Energieeinsparung angestrebt werden.

Die Planung entspricht daher den derzeitigen Zielen der Raumordnung und würde auch den vorangegangenen, ev. wieder auflebenden Zielen entsprechen.

1.2. Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen liegen vor:

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 27.02 .2013 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Laboren“ in Finsterwalde

- Lageplan als Grundlage für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planunterlage) ausgefertigt vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Uta Salzmann

- Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung des MUNR vom 26.02.2013

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nicht auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erstellt (§12 Abs.3 Satz 2 BauGB). Die verwendeten Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind jedoch in Analogie der Begriffsdefinition anzuwenden. Z.B. GRZ, Vollgeschosse, Baugrenze.

2. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemäß Landesentwicklungsplan B-B ist die Stadt Finsterwalde als Mittelzentrum festgelegt. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehört im speziellen auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktion.
Nach den Grundsätzen des LEPro B-B §5 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potential angemessen Rechnung getragen werden.
Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Vorrang. Es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll innerhalb von bebauten Siedlungsflächen der Stadt Baurecht für den Bau eines Verwaltungsgebäudes des Forschungsinstituts für Bergbaufolgelandschaften geschaffen werden. Das FIB erarbeitet flexible, umweltgerechte und marktorientierte Lösungen zur Bodennutzung durch die Land- und Forstwirtschaft, sowie für die Gestaltung und Entwicklung von Nutz- und Schutzökosystemen. Ein weiteres Unternehmensziel ist die Übertragung und Anpassung von bereits entwickelten Methoden auf andere, gestörte Landschaften und Ökosysteme im In- und Ausland.
Das vorhandene, derzeit in Nutzung befindliche Gebäude, wird dem gestiegenen Flächenbedarf für Forschung mit den entsprechenden Laboren und der damit verbundenen Verwaltungsarbeit nicht weiter gerecht. Sicherheitsstandards sowie baurechtliche Belange können nicht in ausreichendem Maße umgesetzt werden. Aus diesen Gründen plant das FIB auf dem bisher genutzten Grundstück das alte Verwaltungsgebäude mit dem vorhandenen Garagenkomplex und den Schuppen abzubrechen um ein neues, den Anforderungen entsprechendes Gebäude (mit den entsprechenden Außenanlagen), zu errichten.

Bereits im Bau befindet sich ein Wassertechnikum mit angrenzendem Gewächshaus, hier werden Modellversuche zur Entwicklung der Wasserbeschaffenheit von Böden- und Grundwasserleitern unter kontrollierten Bedingungen durchgeführt. Es werden Säulenversuchsstände (Edelstahlsäulen / Mikrokosmen) aufgestellt, die u.a. mit typischen Kippsubstraten des
Braunkohlebergbaus befüllt werden, und mittels messtechnischer Instrumentierung ein langfristiges Monitoring der Wasserbeschaffenheit ermöglichen können.
Im angrenzenden Werkstattraum werden Messgeräte regelmäßig gewartet und einfache, handwerkliche Arbeiten durchgeführt. Größere, lärmintensive Maschinen oder Einrichtungen werden nicht benötigt. Im Gewächshaus gilt es, durch Gefäß- und Topfversuche, das Pflanzenwachstum in Abhängigkeit von Bodeneigenschaften, Klimabedingungen und Bewirtschaftungsmaßnahmen zu untersuchen. Mit Inbetriebnahme des Wassertechnikums werden täglich, in Abhängigkeit von Forschungsprojekten, 2-4 Personen arbeiten; die Teilnahme an nationalen und internationalen Forschungswettbewerben wird gewährleistet.

Hierzu gilt es auch das Hauptgebäude auf einen aktuell technischen Standard zu bringen. Das derzeitige Verwaltungsgebäude bietet nichtmehr die Kapazitäten, diesen Standard sowohl Mitarbeitern, Forschern und Besuchern bieten zu können.
Die Betriebszeiten sind wie folgt: Werktags von 7-16 Uhr, die Beschäftigten-zahlen belaufen sich in der Regel auf 18-21 Angestellte, es kann pro Tag mit 2 bis zu 5 Besuchern gerechnet werden. Materiallieferungen kann es ca. 3-mal am Tag geben. Diese Angaben beziehen sich auf den jetzigen und den zukünftigen Stand nach Neubau des Verwaltungsgebäudes.
Der Zu- und Abgangsverkehr soll zum gegenwärtigen Stand nicht wesentlich erhöht werden. Vielmehr soll nach der Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes der ruhende Verkehr in Verbindung mit dem Zu- und Abgangsverkehr am Ponnsdorfer Weg konzentriert werden, so dass eine Beeinträchtigung im Wohngebiet bis auf die Unterbringung der Institutseigenen Fahrzeuge vermieden werden kann. Stell- und Zufahrts-flächen sind nur im Bereich des relativ stark befahrenen Ponnsdorfer Weges vorgesehen.

3. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

3.1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Finsterwalde.
Das Grundstück grenzt an die Kreisstraße Ponnsdorfer Weg.

Die Lage in der Stadt wird auf der Planzeichnung mit der Übersichtskarte dargestellt.
Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

Im Norden:	an den Brauhausweg
Im Süden.	durch das Flurstück 14, Wohnbebauung
Im Westen:	durch die Kreisstraße Ponnsdorfer Weg, anliegend dazu das ehemalige Brauereigelände, jetzt teilweise durch Getränkehandel genutzt
Im Osten:	durch das Flurstück 31, Wohnbebauung

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 3705m²

Von der Planung sind folgende Grundstücke betroffen:

Flur: 5
Flurstück: 34/4, 34/5, 34/6
Gemarkung: Finsterwalde

3.2. Beschreibung des Plangebietes Bestand

Das Grundstück ist derzeit mit einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude, einem Garagenkomplex und einem Schuppen bebaut.
Im Bereich des Grundstücks Ponnsdorfer Weg- Ecke Brauhausweg wird derzeit das Wassertechnikum mit angrenzendem Gewächshaus fertiggestellt.
Der Einfahrtsbereich ist betoniert, die Zuwegungen zu den Gebäuden sind mit Betonpflaster bzw. Beton versehen. Die restlichen Bereiche sind zum größten Teil mit einer Schotterdecke überzogen. Auf der Grundstücksseite zur Straße Brauhausweg bestehen zurzeit 2 Grundstückszufahrten.
Der angrenzende Bereich zum Nachbargrundstück Flurstück 14 ist teilweise mit Rasen und Obstbäumen bewachsen. Ebenso wie auch die Grenze zum Nachbar Flurstück 31 mit Gebüsch einem Obstbaum und einer Weide bewachsen ist.
Zur Straße Ponnsdorfer Weg ist das Grundstück mit einer Hecke abgegrenzt, welche durch eine Grundstückszufahrt unterbrochen ist.

3.3. Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Finsterwalde liegt vor, dieser weist die betreffende Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

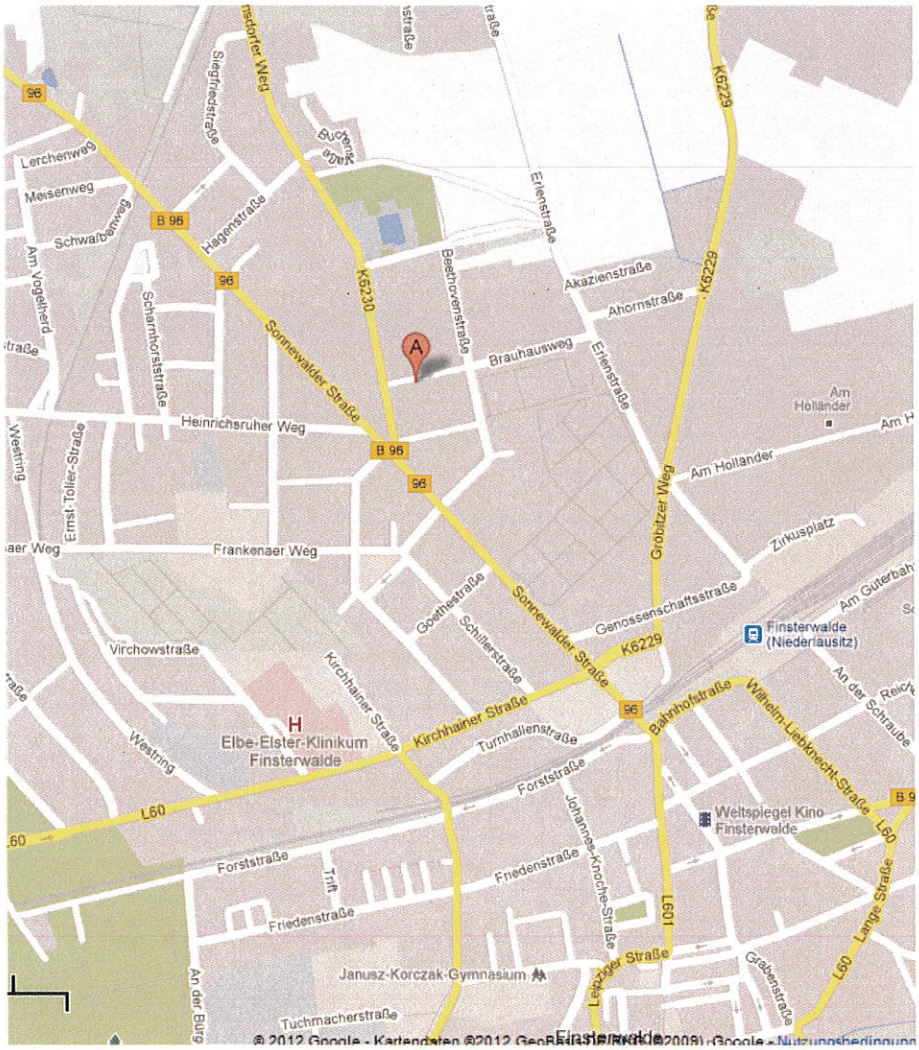
3.4. Eigentumsverhältnisse

Flur: 5 Flurstück: 34/4, 34/5, 34/6

Eigentümer: Land Brandenburg (Ministerium für Finanzen)
vertreten durch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (ehem. Ministerium für ländliche Entwicklung Umwelt und Verbraucherschutz

Ein Nutzungsvertrag zwischen dem FIB e.V. Forschungsinstitut für Bergbaufolgelandschaften, Brauhausweg 2, 03238 Finsterwalde und dem Land Brandenburg vertreten durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz liegt vor.

Lage des Plangebietes in Finsterwalde



3.5. Topographische Verhältnisse

Im Stadtgebiet liegen die Geländehöhen zwischen 105 und 112m über HN, im Plangebiet liegen sie bei ca. 110,40m über HN.

3.6. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (Trinkwasserschutzgebieten, Naturschutzgebieten und Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebieten).

3.7. Umweltbericht

Durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brauhausweg 2“ im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB – ‚Bebauungspläne der Innentwicklung', entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

3.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und seiner angrenzenden Nachbarschaft sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler verzeichnet.

3.9. Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet grenzt an den Ponnsdorfer- und den Brauhausweg. Es ist über diese befahrbar.
Das Grundstück ist bereits über den Brauhausweg voll erschlossen und verfügt über alle erforderlichen Hausanschlüsse. Diese sind bei Überplanung des Grundstückes neu anzupassen.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- Zulässig sind im Teilbereich A ein Wassertechnikum mit Gewächshaus
- Zulässig ist im Teilbereich B ein Verbindungsgang
- Zulässig im Teilbereich C sind Büro-und Verwaltungsgebäude mit Laboren, innerhalb von Büro-und Verwaltungsgebäuden sind bis zu 3 Gästezimmer mit je einer Grundfläche bis zu 25m² zum Zwecke der gelegentlichen Übernachtung von Gästen des Instituts zulässig.

Es sind ebenfalls Nebenanlagen im Sinne §14 Abs.1 BauNVO und Garagen zulässig.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl: 0,4
Eine Überschreitung der zul. Grundfläche bis 0,7 ist durch Nebenanlagen im Sinne §14 Abs.1 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: I bis III

Gebäudehöhe als Höchstmaß: OK siehe Planzeichnung
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe wird auf 110,45 DHHN 92 festgelegt.
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten, wie z.Bsp. Schornsteine und Lüftungsrohre.

4.3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne §14 Abs.1 BauNVO und Werbeanlagen errichtet werden.
Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Bereichen in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.4. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten** (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

1. zulässig für die Zufahrt im Brauhausweg ist die Nutzung als Zufahrt für die Garagen des FIB zur Unterbringung der Institutseigenen Fahrzeuge.
2. zulässig für die Zufahrt im Ponnsdorfer Weg ist die Nutzung als Grundstückszufahrt für Anlieferung und Stellplätze der Mitarbeiter und Besucher.
3. in den nicht überbaubaren Bereichen in den dafür gekennzeichneten Flächen können Stellplätze errichtet werden

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

Wege, Zufahrten, nichtüberdachte Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.6. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Auf den Grundstücksgrenzen zur Süd- und Ostseite ist eine ca. 2m hohe Hecke (einheimische Gehölze) zu pflanzen.

4.7. Hinweise

Für den Fall der Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in der Zeit vom 1.März bis 30.September, ist eine Befreiung nach §67 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28. Juli 2009 zu beantragen.
Der vorhandene Baum im Bereich der geplanten Stellplatzfläche ist im Kronenbereich vor Abgrabung, Überbauung oder Bodenverdichtung zu schützen.

5. **Erschließung** mit nachrichtlichen Hinweisen

5.1. Regenwasser / 5.2 Abwasser/ 5.3 Elektroenergie

Die Abwasserentsorgung erfolgt lt. Satzung der Stadt Finsterwalde durch den Entwässerungsbetrieb der Stadt Finsterwalde über die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Siehe Abwasserentsorgungsbedingungen der Stadt Finsterwalde- AEB 5. Änderung in Kraft getreten am 01.01.2012.

-nachrichtliche Übernahme Stadtwerke Finsterwalde

1. Änderungen der von uns geprüften Unterlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
2. Der von uns ausgewiesene Leitungsbestand ist zu beachten und nur für Planungszwecke zu verwenden.
3. Die Gültigkeit dieses Schreibens erlischt, wenn gerechnet vom Ausstellungsdatum, nicht innerhalb von 2 Jahren mit der Realisierung des geplanten Vorhabens begonnen wurde.
4. Das Grundstück wird gegenwärtig mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie versorgt.
5. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Anschluss im Ponnsdorfer Weg.

5.4. Abfallbeseitigung

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

-nachrichtliche Übernahme des Abfallentsorgungsverbandes

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Abfallentsorgungssatzung vom 25. März 2009, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung der Abfälle bzw. der Abfallbehälter geregelt ist (speziell §§ 15, 21). Die genannte Abfallsatzung finden Sie auf unserer Homepage www.schwarze-elster.de unter: Satzungen Das Abholen der Abfälle bzw. das Entleeren der Behälter muss für die Entsorgungsfahrzeuge leicht und gefahrlos möglich sein. Insbesondere sind ein Zurücksetzen beim Wenden und ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nach den Unfallverhütungsvorschriften VBG 12 und VBG 126 unbedingt zu vermeiden. Des Weiteren möchten wir Sie darüber informieren, dass neue Entsorgungstechnik, zum Beispiel Seitenlader, zum Einsatz kommen. Der Seitenlader ist 2,55 Meter breit und benötigt nach Aussage des Dienstleisters seitlich weitere 1,5 Meter, um eine gefahrlose Kippung der Tonnen vornehmen zu können.
Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass während der Baumaßnahme die Entleerung der Entsorgungsbehälter durch den Auftraggeber bzw. durch das bauausführende Unternehmen sicherzustellen ist. Bitte stimmen Sie sich dazu telefonisch mit Frau Jacobsen unter 03574/4677136 ab. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

6. Immissionen

Die Verkehrsbelastung der Brauhausstraße bzw. Ponnsdorfer Weg wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst, da die zu erwartenden geänderten An- und Abfahrten im Verhältnis zur Gesamtbelastung vernachlässigbar sind. Die Nutzung des Grundstückes durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sich nur geringfügig ändern, da hier wieder die gleiche Gebäudenutzung vorgesehen ist wie Verwaltung und Labore, das Hauptgebäude soll auf einen aktuell technischen Standard gebracht werden. Das derzeitige Verwaltungsgebäude hält nicht mehr die Kapazitäten vor, diesen Standard sowohl Mitarbeitern, Forschern als auch Besuchern und Auftraggebern bieten zu können.
Das bereits in der Fertigstellung befindliche Wassertechnikum mit Gewächshaus wird mit Erstellung des B-Planes nicht mehr verändert, somit sind hier auch keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten.

7. Artenschutz

Zum Artenschutz wurde ein Gutachten nach §44 BNatSchG durch die Initiative Fledermausschutz Landkreis-Elbe-Elster erarbeitet und wird als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Laut vorliegender Stellungnahme konnten im und am bestehenden Verwaltungsgebäude weder indirekte noch direkte Nachweise über Vorkommen gebäudesiedelnder Tierarten dokumentiert werden.

In zwei Garagen wurden zwei Nester vom Hausrotschwanz entdeckt, die aufgrund des Kontrollzeitpunktes nicht besetzt waren. Inwieweit diese in diesem Jahr als Brut- und Aufzuchtstätte genutzt werden, kann derzeit nicht festgestellt werden.
Mit dem Rückbau des gesamten Garagenkomplexes gehen die erfassten Nester vom Hausrotschwanz sowie Quartierpotentiale für Fledermäuse im Hohldielenbereich verloren. Durch ein Angebot von Quartierhilfen am künftigen neuen Verwaltungs- und Laborgebäude ließen sich Quartier- und Potentialverluste ausgleichen.
Im Gegensatz zu historischen Gebäuden verfügen die meisten Neubauten heutzutage aufgrund ihrer Bauweise über keine Strukturen mehr, die von gebäudesiedelnden Arten angenommen werden können. Aus diesem Grund wird die Schaffung von Nistmöglichkeiten in Form von Nistkästen angeregt. Dieser Vorschlag wird bei der späteren Planung des Verwaltungsgebäudes Berücksichtigung finden.
Im ehemaligen Taubenschlag sind keine Quartierpotentiale, Ruhe-, Brut- und Aufzuchtstätten gebäudesiedelnder geschützter Tierarten festgestellt worden. Ein Ausgleich bzw. die Schaffung von Quartierhilfen ist somit für dieses Gebäude nicht erforderlich.

8. nachrichtliche Hinweise

Straßenverkehrsamt (Reg.-Nr. 2014U00140)

Ansprüche zur Verbesserung bzw. zum Ausbau der Straße aus der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht herzuleiten.

Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes

Flächendeckend ist ein Löschwasservorrat von 96 m³/h (1600 l/min) für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen ist. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten können hierbei nicht berücksichtigt werden.
Es ist zu beachten, dass die Entfernung zu einem Gebäudeteil für die Einleitung von wirksamen Löscharbeiten nicht weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein darf. Ansonsten sind entsprechende Feuerwehrzufahrten bzw. -zugänge zu planen.

Sachgebiet Straßen und Tiefbau

Soweit sich die Planung auf die Straße, etwa durch Änderung der Zufahrten, auswirkt, ist ein gesonderter Antrag mit detaillierten Plänen einzureichen.

Landesamt für Bauen und Verkehr

Luftrechtliche Belange werden nicht berührt, wenn die vorhandenen ortsüblichen Bauhöhen durch die geplanten baulichen Anlagen, dazu zählen auch temporäre Baugeräte, technische Aufbauten, Maste u. ä. nicht überschritten werden.
Bei wesentlicher Überschreitung der Bauhöhen der Umgebungsbebauung ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) im Rahmen der weiteren Planung, spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gesondert zu beteiligen.
Sofern beim Einsatz von Baugeräten / Kränen die Höhe von 25 m über den dem Flugplatzbezugspunkt entsprechenden Punkt überschritten wird, sind diese gemäß §§ 17 i.V.m. 15 LuftVG vom Betreiber des Bauhilfsmittels bei der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, Mittelstraße 9, 12529 Schönefeld mindestens 14 Tage vor Aufstellung zur Genehmigung zu beantragen (ein Antragsvordruck finden Sie im Internet unter www.lbv.brandenburg.de/Luftfahrt/Luftfahrthindernisse).

Gesundheitsamt

Bei notwendigen Veränderungen an Trinkwasserleitungen bzw. Neuinstallationen von Trinkwasserleitungen haben diese Arbeiten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt die Unbedenklichkeit des Trinkwassers aus der Trinkwasserinstallation nachzuweisen. Das Gesundheitsamt legt dabei die Anzahl der Trinkwasserproben und den Untersuchungsumfang (Parameter) fest.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass 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, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

9. Verfahrenswahl-Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Verfahrensvorschriften des §13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend.

Der §13a BauGB kann jedoch nicht zur Anwendung kommen, wenn:
durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen oder

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

Demzufolge sind zu diesen beiden Punkten Vorprüfungen erforderlich.

9.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Februar 2010 (BGBl. I S.94)
Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und der §§1 und 1a BauGB ist die Umweltverträglichkeit eines Vorhabens im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, regelt sich nach den Vorgaben der Anlage 1 des UVPG.

Die Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der UVP - pflichtigen Vorhaben.

Im Anhang 1 unter Punkt 18.7 heißt es:

- Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

  100.000m² oder mehr — UVP - pflichtig

20.000m² bis weniger als 100.000m²	allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Anhang 1 unter Punkt 18.8 heißt es:

- Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder Überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren.

Der Punkt 18.7 trifft nicht zu, da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich befindet.
Der Punkt 18.8 trifft ebenfalls nicht zu, da die zulässige Grundfläche für die Bebauung deutlich unter dem Prüfwert von 20.000m² liegt.

Somit wird festgestellt dass für das geplante Vorhaben im Bebauungsplangebiet keine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch keine Vorprüfung erforderlich ist.
Mit der Umweltprüfung entfallen insbesondere der Umweltbericht nach §2a BauGB und die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 BauGB).

9.5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht vorhanden. Im Planungsgebiet sind weder Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete; Naturschutzgebiete; Nationalparke; Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete; gesetzlich geschützte Biotope; Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) vorhanden.

9.6. Schlussbewertung, Anwendung beschleunigtes Verfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die zukünftige zulässige Größe der Grundflächenzahl bzw. der versiegelten Fläche im Zusammenhang deutlich weniger als 20.000m² aufweist, kann dieser Bauleitplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren geführt werden.
Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP- pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB liegen somit vor.