Bebauungsplan "Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße" der Stadt Finsterwalde

Teil A: Planzeichnung

Erläuterungen des Bestandes

vorhandene bauliche Anlagen, Hauptgebäude

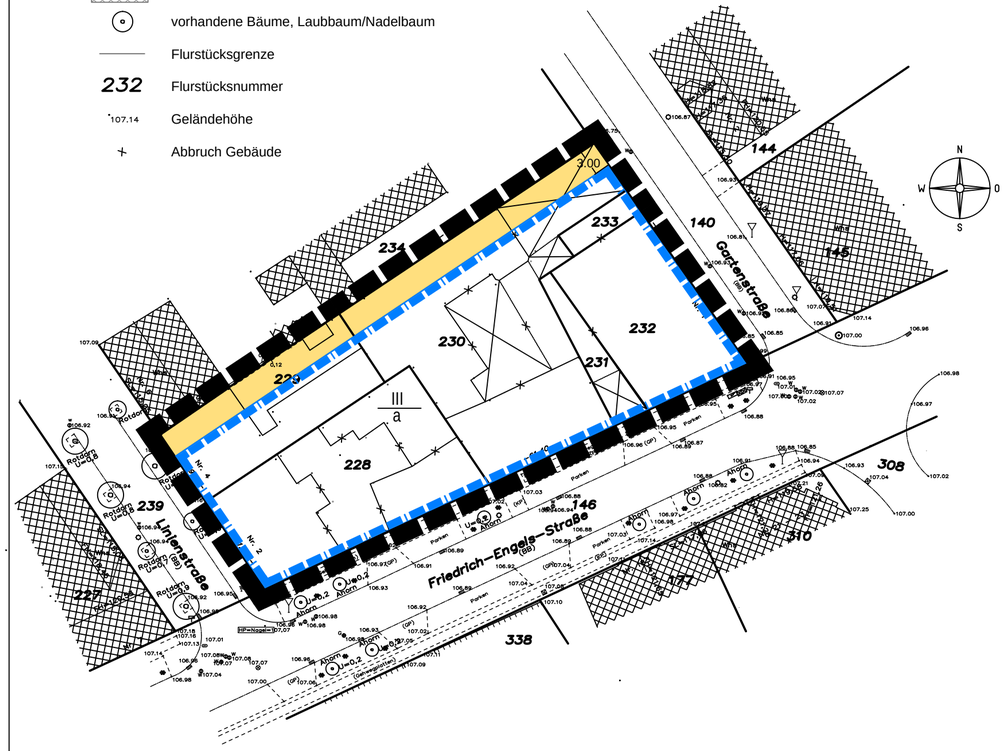
vorhandene Bäume, Laubbaum/Nadelbaum

Flurstücksgrenze

232 Flurstücksnummer

107.14 Geländehöhe

\+ Abbruch Gebäude



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

III Zahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

Vollgeschosse

Bauweise

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Private Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen von 60 m zulässig sind und die Gebäude bis an die vorderen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden können.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
An der Grundstücksgrenze zum Flurstück 234 (nördlich der privaten Verkehrsfläche) dürfen Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m errichtet werden.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Plangebiets sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23. 1.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, (BGBl. 2011 I. S. 1509)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. (GVBl.I/13 [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 05])

- Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14).

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 neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Finsterwalde, den .....

Schiffner
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.
Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

3.Die Satzung des Bebauungsplanes "Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße" wird hiermit ausgefertigt.
Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan "Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße"" sowie die Stelle bei 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" 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. Der Bebauungsplan "Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße" ist am ..... in Kraft getreten.
Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan "Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße"
Stadt Finsterwalde

Maßstab: 1 : 500	Datum: 15.08.2016	Phase: Entwurf

Auftraggeber:
SPK OEG
Objektentwicklungsgesellschaft mbH
Berliner Straße 43, 03238 Finsterwalde

Planung:
BABEST
Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Massower Straße 19, 10315 Berlin
Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092

Bearbeiter:
Dipl. Ing. E. Sturm
M.A. F.Thater

Stadt Finsterwalde

Begründung zum Bebauungsplan „Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße“

Entwurf

Stand: 15.08.2016

BABEST Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Massower Straße 19, 10315 Berlin, Tel.: 92791092, Fax: 92791092

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Verfahren
1.1 Anlass
1.2 Verfahren
1.3 Verfahrensvermerke
1.4 Rechtsgrundlagen

2. Übergeordnete Planungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse
4.1 Bestehende Nutzungen
4.2 Geologie und Topografie

5. Planung
5.1 Städtebauliches Konzept
5.2 Verkehrserschließung
5.3 Ver- und Entsorgung
5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
5.4.1 überbaubare Grundstücksflächen
5.4.2 Bauweise
5.4.3 Höhe baulicher Anlagen
5.5. Immissionsschutz
5.6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
5.6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
5.6.2 Altlasten

6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse
6.1 Biotopkartierung
6.2 Tiere / Artenschutz
6.3 Pflanzen
6.4 Boden
6.5 Wasser
6.6 Klima
6.7 Landschaft
6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

7. Prüfung der UVP-Pflicht

Anlagen

1. Eigentümerliste

1. Anlass der Planung und Verfahren

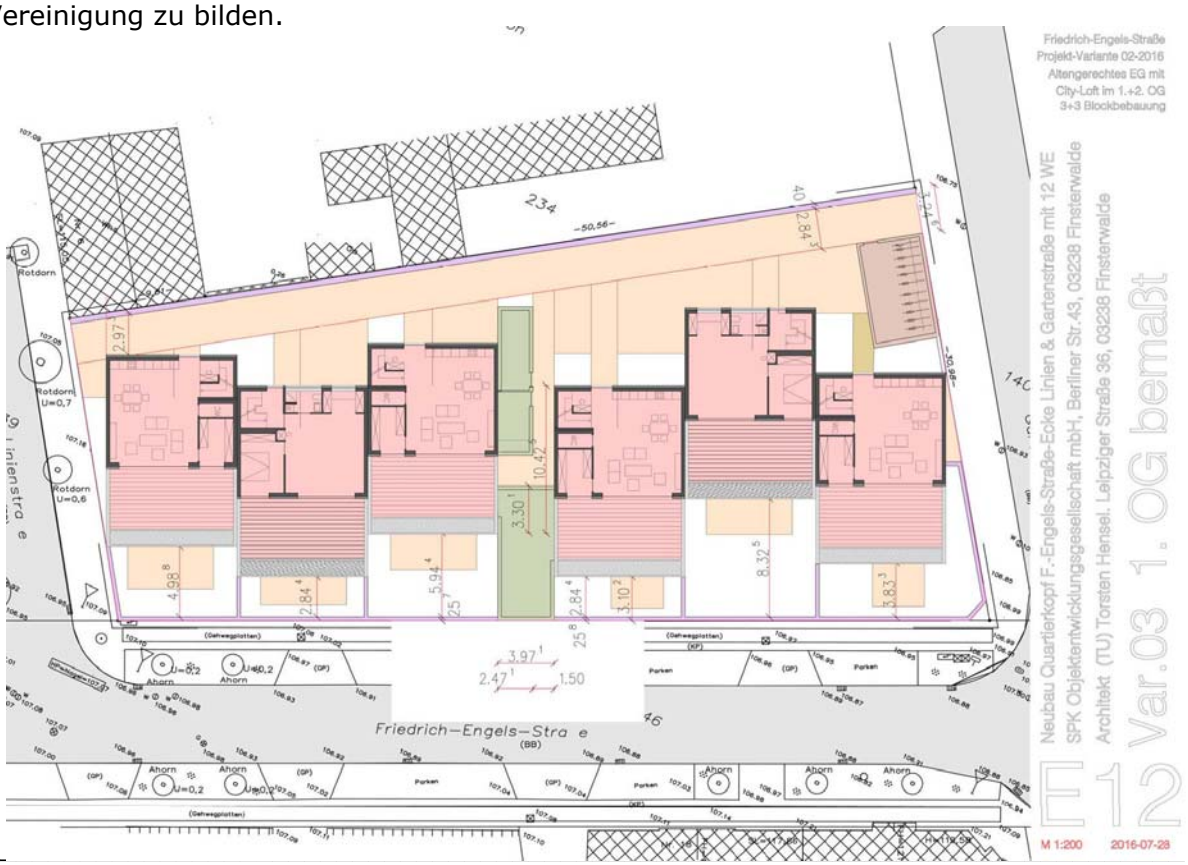
1.1 Anlass

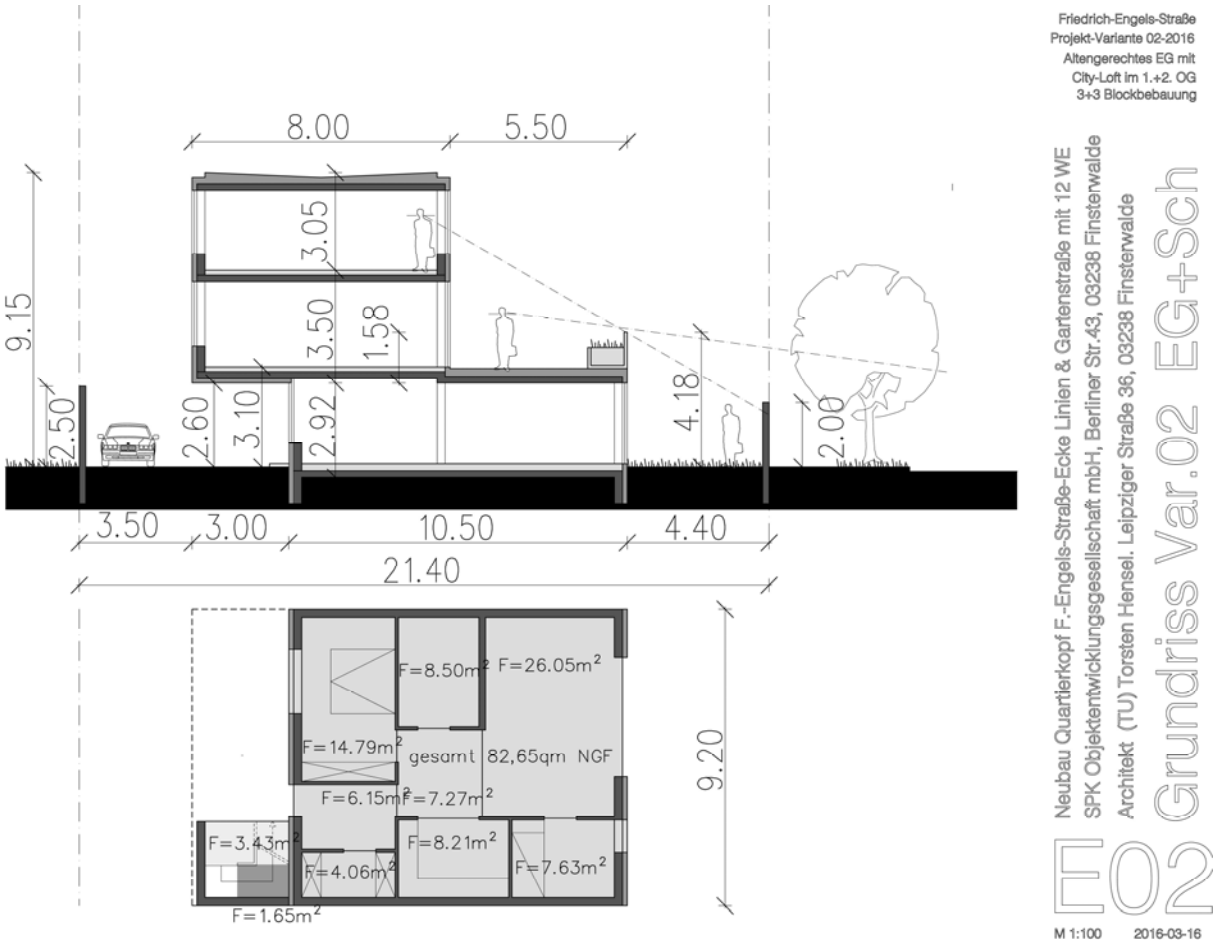
Die Vorhabenträgerin SPK OEG Objektentwicklungsgesellschaft mbH hat mit Schreiben vom 21.03.2016 die Stadt Finsterwalde gebeten, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.
Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung von 6 ein bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit unterlagerter nicht störender gewerblicher Nutzung und eine Auflockerung der Raumkanten bzw. der Bauflucht erreicht werden.

Die bestehende Bebauung, die größtenteils seit ca. 20 Jahren leer steht, soll abgerissen werden, da sie nicht zeitgemäß vermarktungsfähig ist.
Dem Antrag des Vorhabenträgers ist zugestimmt worden. Mit Datum vom 27.04.2016 ist der Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Der Entwurf für das Planungsgebiet weist ein Gebäude im modernen Baustil, mit Staffelgeschoss (siehe Schnitt S. 4) vor. Das ein- bis dreigeschossige Gebäude springt im Erdgeschoss zurück, sodass Staffelgeschosse in den Obergeschossen entstehen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO) ist es möglich, jedoch nicht Pflicht, an die vorderen Straßen Grenzen (Verkehrsflächen) heranzubauen.
An der Grenze zum nördlichen Nachbargrundstück wird eine Mauer mit einer Höhe von 2,50 m zugelassen. Diese Mauer dient neben der Einfriedung und Abschirmung auch dem Sichtschutz und der Bewahrung der jeweiligen Privatsphäre. Die Plangrundstücke sind aufgrund der derzeit vorhandenen dichten Bebauung vom Nachbargrundstück 234 optisch abgetrennt. Diese Trennung, insbesondere für die hinteren Ruhebereiche des nördlichen Nachbarn soll durch die Zulassung einer 2,50 m hohen Mauer, weiterhin möglich sein. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Errichtung der Mauer bleiben von dieser planungsrechtlichen Zulässigkeit unberührt.

Es ist nach Auskunft des Vorhabenträgers beabsichtigt, lediglich ein Grundstück durch Vereinigung zu bilden.





1.2 Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet werden.

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² festsetzen, wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind dahingehend gegeben, dass die Größe der Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) erheblich kleiner als 20.000 m² sein wird und der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Prüfung der Größe der Grundfläche:

Plangebietsgröße 0,16 ha

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße die bedeutend unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt.
Eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebiete erfolgt nicht (siehe Punkt 6.8).
Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 7).

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, d. h. die Überplanung brach gefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung, stellt nach dem Gesetzeswortlaut einen Fall der Innenentwicklung dar.

Verfahrensregelungen im Einzelnen:

a) beschleunigtes Verfahren
   Die Aufstellung folgt gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 2 BauGB. Dahinter verbirgt sich die Freistellung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung.
b) Flächennutzungsplan
   Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auch dann aufgestellt werden, wenn er nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt worden ist und trotzdem die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung, also zeitnah mit dem Satzungsbeschluss angepasst werden. Es ist keine Genehmigung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist im FNP Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Berichtigung erforderlich, da mit dem Bebauungsplan lediglich Vorhaben ermöglicht werden, die nach § 34 Absatz 1 BauGB zulässig sind. Eine Baugebietsausweisung erfolgt nicht.
c) Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich
   § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB 2007 stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20 000 m² - und nur diese – von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung frei, indem für diese Bebauungspläne fingiert wird, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Das bedeutet, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zu erfolgen hat.

1.3 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2016 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde" am 20.05.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 22.03.2016 beteiligt worden.

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …….. gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am …….. den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom …….. bis einschließlich …….

6. 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. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom …….. an die Berührten mitgeteilt.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23. 1.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, (BGBl. 2011 I. S. 1509)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. (GVBl.I/13 [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 05])

- Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind mit Schreiben vom 14.04.2016 wie folgt mitgeteilt worden:

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung, die die Grundlage der landesplanerischen Beurteilung bilden, insbesondere ausfolgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I S. 1474),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBI. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBI. 11 - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Demographischen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang von Bevölkerung - § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG.

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung - Ziel 4.5 (Z) LEP B-B.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Die Stadt Finsterwalde ist gemäß LEP B-B Mittelzentrum.

Mit der erwogenen Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verfolgt die Stadt Finsterwalde das Ziel, einen städtebaulichen Missstand inmitten des Siedlungskörpers zu beseitigen und zugleich die Voraussetzungen für den Neubau von sechs Wohngebäuden inkl. nichtstörender, gewerblicher Nutzung zu schaffen. Die Planungsabsicht der Stadt - d.h. Nutzung einer bereits hochbaulich geprägten Siedlungsfläche sowie Wiederbelebung eines Wohnquartiers – trägt den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Innenverdichtung, der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und auf geeignete Siedlungsschwerpunkte, dem Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels sowie zum Schutz des Freiraums Rechnung und ist aus Sicht der Landesplanung zu begrüßen.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht entgegen.

Regionalplanung

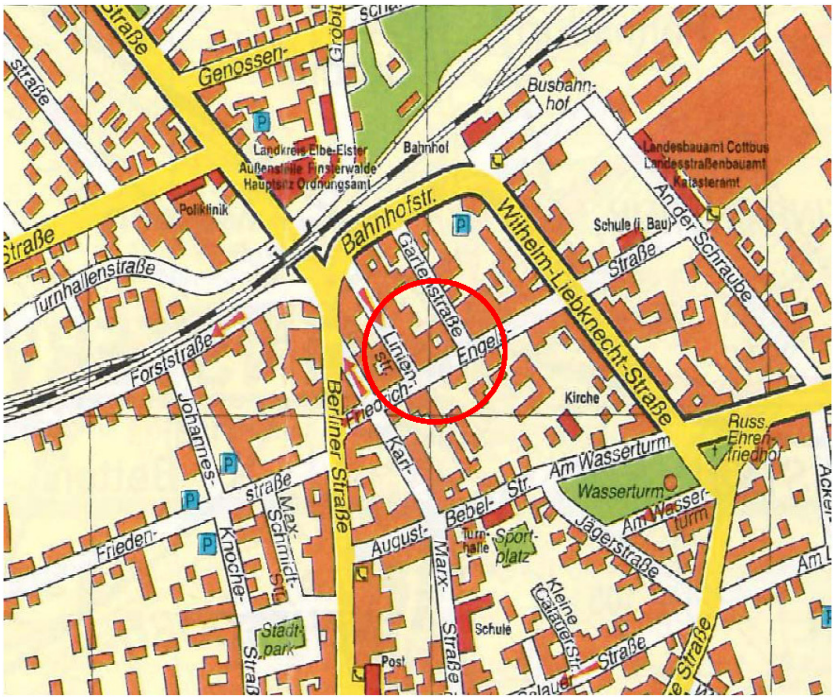
Aus der Regionalplanung sind derzeit keine konkreten Ziele abzuleiten.

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im FNP der Stadt Finsterwalde ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.
Es ist keine Berichtigung erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße" liegt zentrumsnah in der Stadt Finsterwalde in der Nähe des Bahnhofs.



Auszug aus der Liegenschaftskarte – Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.586 m²
Es sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 10: 228, 229, 230, 231, 232, 233

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

4.1 Bestehende Nutzungen

Das Quartier ist sehr dicht, nahezu 95%, mit 2-3 geschossigen Gebäuden bebaut. Die Bebauung ist aus der Gründerzeit, gewerblich und zum Wohnen gemischt genutzt worden. Sie steht zum größten Teil seit ca. 20 Jahren leer und soll kurzfristig abgerissen werden.

4.2 Geologie und Topografie

Geologie
Die vor etwa 230.000 Jahren einsetzende Saale Kaltzeit führte zu einer zweimaligen Überfahrung des Gebietes durch die Gletscher, wobei der erste Vorstoß noch nahezu die Ausdehnung der Elster Kaltzeit erreichte, während der zweite Vorstoß nur noch bis auf die Höhe von Bad Muskau reichte. Die größte Bedeutung für das Plangebiet erreichte jedoch die dritte Kaltzeit. Die Weichsel Kaltzeit erreichte in einem ersten Vorstoß die Gegend um Guben, sodass sich im Bereich um Forst ein breites Urstromtal herausbilden konnte. Finsterwalde liegt südlich des Baruther Urstromtales im Bereich eines warthestadialen Endmoränenhöhenzuges. Im Untergrund sind daher Hochflächensande und -kiese mit kleinräumig eingelagerten Mergel- und Torflinsen zu erwarten. Die Lagerung dürfte eher unregelmäßig bzw. lateral und vertikal stark variierend sein. Glazigene Lagerungsstörungen liegen ebenso im Rahmen der Erwartungen.

Topografie
Das Plangebiet stellt sich als eben dar. Die Höhenunterschiede sind minimal.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Planungsrecht für 6 ein- bis dreigeschossige Wohngebäude mit unterlagerter nicht störender gewerblicher Nutzung,
- Auflockerung der Raumkanten bzw. der Bauflucht,
- Schaffung einer rückwärtigen privaten Zuwegung (siehe Plan S. 3).

Der Investor beabsichtigt auf den Baugrundstücken eine moderne 1- bis 3-geschossige Wohnbebauung neu zu errichten.
Um eine hohe Wohnqualität zu erreichen, sollen je Erdgeschosswohnung dazugehörige Stadtgärten in Südlage errichtet werden.
Nicht störende gewerbliche Nutzung soll im Erdgeschoss ebenfalls möglich sein.
Die Erschließung der insgesamt maximal 12 Wohneinheiten soll über eine private Zuwegung an der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen (siehe Plan S. 3).

Der Planungsraum befindet sich in einem Quartier, welches nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist, d. h. eine Zuordnung zu einem der Baugebiete nach der BauNVO ist nicht möglich. Im Bebauungsplan wird kein Baugebiet festgesetzt, so dass für die Bestimmung zu Art und Maß der baulichen Nutzung (zulässige Versiegelung) weiterhin § 34 Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommt. Die vom Vorhabenträger beabsichtigte Bebauung, Wohngebäude mit unterlagerter nicht störender gewerblicher Nutzung entspricht dem im Quartier vorgefundenem Rahmen. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte lediglich zu den zulässigen Geschossigkeiten, da diese nach dem Plankonzept 1 bis 3 betragen, nach § 34 BauGB jedoch mindestens 2 gefordert wären.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan daher um einen s. g. einfachen Bebauungsplan, da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist (§ 30 Abs. 3 BauGB).
Die geplanten Vorhaben sind nach ihrer Art der baulichen Nutzung bereits nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind lediglich Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Festsetzung der zulässigen Geschossigkeiten.

5.2 Verkehrserschließung

Die Verknüpfung des Planungsgebietes mit dem städtischen Straßennetz erfolgt über die Friedrich-Engels-, die Linien- und die Gartenstraße.
Die rückwärtige Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt von Norden über eine private Zuwegung (siehe Plan S. 3).

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtzentrums von Finsterwalde und überplant einen vorhandenen Bestand.

Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt von den vorhandenen öffentlichen Straßen aus.

Die Abwasserentsorgung wird an das vorhandene Netz angeschlossen.

Löschwasser steht ausreichend zur Verfügung.
Folgende Flachspiegelbrunnen befinden sich im 300m-Bereich:

- August-Bebel-Straße (Schulhof Doppelturnhalle) 820 l/min
- Forststraße 1410 l/min
- 2 Stück Fr.-Engels-Straße (Schule) 1260l/min und 1410l/min.

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Vegetationsflächen, begrünte Hofflächen und teilweise wasserdurchlässige Befestigungsflächen als Versickerungsflächen zu nutzen. Nach § 54 (4) BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu ver-

sickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Dazu wird festgesetzt:

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Elektroversorgung
Die Elektroversorgung kann über vorhandene Anlagen erfolgen.

Abfallentsorgung
Für die weiterführende Planung wird auf die Satzung über die Abfallentsorgung hingewiesen, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung des Sperrmülls und der Restabfälle geregelt ist. Des Weiteren sind, gemäß § 21 der genannten Satzung, die Anforderungen an Standplätze und Zugänge für Abfallbehälter zu beachten.

5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Baugrundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen verlaufen direkt entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Abweichend zur bisher bestehenden Bebauung, welche sich als hohe, weitgehend geschlossene Bebauung entlang des westlichen und nördlichen Straßenraums darstellte, ermöglicht die vorliegende Planung eine städtebauliche Auflockerung bei annähernder Beibehaltung des früher vorhandenen Wohnraumes.

Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Planung Rechnung getragen, einen möglichst großen Verdichtungsgrad unter Berücksichtigung der bestehenden nachbarlichen Bebauung zu erreichen.

5.4.2 Bauweise

In einem Bebauungsplan kann eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt und dabei auch bestimmt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf oder muss (§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise dient der Umsetzung der städtebaulichen Ziele. Zum einen ermöglicht sie die thematisierte Verdichtung, zum anderen die gewünschte städtebauliche Auflockerung.

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird in den textlichen Festsetzungen wie folgt definiert:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abwei-

chung, dass Gebäudelängen von 60 m zulässig sind und die Gebäude bis an die vorderen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden können.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die landesrechtlichen Vorschriften zu erforderlichen Abstandsflächen vom Vorhabenträger im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen.

5.4.3 Höhe baulicher Anlagen

An der Grundstücksgrenze zum Flurstück 234 (nördlich der privaten Verkehrsfläche) dürfen Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4. errichtet werden.

Bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen bleiben von dieser planungsrechtlichen Zulässigkeit unberührt. Diese sind in den folgenden Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem hauptsächlich von Wohnbebauung geprägtem Gebiet, in welchem auch vereinzelt Mischgebietsnutzungen vorzufinden sind. Insgesamt ist das Quartier keinem der Baugebiete nach der BauNVO zuzuordnen. Es liegt in mitten der bebauten Innenstadt und ist von gewerblichen Immissionen nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.
Durch die rückwärtige Zuwegung der geplanten 12 Wohneinheiten ist auch nicht mit erheblichen Immissionen zum nördlich gelegenen Nachbargrundstück außerhalb des Planungsraumes zu rechnen. Zudem soll das Plangrundstück mit einer Mauer eingefriedet werden (siehe Pläne S. 3 und 4).

5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

5.6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

<u>Baudenkmale</u>

Im B-Plangebiet „Quartierskopf Friedrich-Engels-Straße" sind keine Baudenkmale vorhanden.

<u>Bodendenkmale</u>

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und 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.

5.6.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 12], S.262, 266), verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im Fall einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen jedoch auf grobe überschlägliche Angaben zu den voraussichtlichen Umwelteinwirkungen beschränken.
Nachfolgend wird der Zustand von Natur und Landschaft erfasst, bewertet und der Eingriff zwar ermittelt, aber keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.1 Biotopkartierung

Das Plangebiet liegt nicht in Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde als Kernbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung, Blockrandbebauung (12121) kartiert. Das sind dicht bebaute Ortskernbereiche mit hohem Versiegelungsgrad (80-100%), mehrgeschossiger Bebauung, ohne nennenswerte Biotopstrukturen. Dieses Biotop wird mit einem niedrigen Biotopwert eingestuft.

Im Plangebiet ist nur eine minimale Grünfläche von 65 m² vorhanden und es sind keine geschützten Bäume vorhanden.

6.2 Tiere / Artenschutz

Besonderheiten beim Umgang mit dem Artenschutz gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch mehrere leerstehende Gebäude, die abgerissen werden sollen. Für den Abriss wurde, vom Investor, eine Abrissanzeige gestellt.
Der Abriss soll noch in diesem Jahr, das heißt, vor in Kraft treten des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Somit wird das Artenschutzgutachten im Rahmen der Abrissarbeiten abgearbeitet.
Die untere Naturschutzbehörde teilt im Rahmen der Stellungnahme, vom 22.07.2016 zur Abrissanzeige mit, dass um eine Kollision mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ein artenschutzfachliches Gutachten von einer fachlich geeigneten Person bzw. fachlich geeigneten Planungsbüro beizubringen ist. Darin enthalten ist der Nachweis zum Vorhandensein oder Fehlen von Lebensstätten geschützter Arten. Zudem sind Vorschläge zur Vermeidung der Überschreitung der Verbotstatbestände zu unterbreiten, sofern Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten vorgefunden werden. Dieses Gutachten ist bei der uNB zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen, rechtzeitig vor dem Abriss einzureichen.

Aufgrund der derzeitigen leerstehenden Bausubstanz könnte potenziell von einer Besiedelung mit nachstehenden Tierarten ausgegangen werden:

- Fledermäuse
- Rauch- und Mehlschwalbe
- Sperlinge
- Rotschwänze
- Mauersegler

Sie könnten in Spalten der Fassaden, Querfugen, Drempelbleche, hinter zerstörten und/oder geöffneten Fenstern zu finden sein.
Alle Arten von Fledermäusen sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und die aufgelisteten Brutvogelarten sind besonders geschützt.

Die innerstädtischen und durch den Menschen beeinflussten Gebiete nehmen eine Sonderstellung im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse ein. Durch die naturfremden Strukturen und das im Vergleich zum Umland meist veränderte Stadtklima stellen sie andere Lebensbedingungen dar, als sie die spezialisierte Fledermaus oftmals benötigt.
Fledermäuse gehören zu den Tierarten, die einen echten Winterschlaf halten. Als Schlafplatz benötigen sie einen kühlen, aber frostfreien Platz.
Die Fassaden und Dachräume im Gebiet weisen als Winterquartier für Fledermäuse eine eher geringe Eignung auf, da diese wegen der fehlenden menschlichen Besiedlung nicht frostfrei sind.

Im Rahmen des oben genannten Gutachtens sind eventuell erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. Ausgleich festzulegen.

Es wird vorab grob eingeschätzt, dass durch die Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

6.3 Pflanzen

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden, da der überwiegende Teil des Plangebietes versiegelt ist. Die verbleibende unversiegelte Fläche ist anthropogen überformt und von minderer Bodenqualität.
Die entsprechenden Arten sind auf seltene und naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen.

6.4 Boden

Der Boden im Plangebiet ist in seinem natürlichen Schichtenaufbau durch die vor dem Abriss vorhandene Bebauung gestört. Des Weiteren ist das Filter-, Puffer- und Speichervermögen des Bodens durch vorhandene Bebauung/Versiegelung beeinträchtigt.
Die Böden im Plangebiet haben einen geringen Bestandswert. Dies liegt vor allem an der starken anthropogenen Überformung in Form von Versiegelungen und der massiven Bebauung.

Die im Gebiet vorhandene Versiegelung beträgt 1.521 m². Im Bebauungsplan ist keine zulässige GRZ festgelegt, diese ergibt sich aus § 34 Abs. 1 BauGB, d. h. entsprechend der vorhandenen umgebenden Bebauung.

Folgende Einschätzung zur möglichen Versiegelung wird auf der Grundlage des derzeit vorliegenden Projektes getroffen:

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich voraussichtlich eine Versiegelung von 1.273,5 m², die unterhalb der derzeit vorhandenen Versiegelung liegt.

GF mit Terrassen	=	743,83 m²
NA	=	97,42 m²
Straße/Wege als halbversiegelte Fläche	=	432,21 m²

geplante Versieglung im Plangebiet = 841,25 m² + 432,21 m² = 1.273,5 m²

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind der Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu zu versiegelnden Flächen, die Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase und die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens.

Durch die voraussichtlich erfolgende Entsieglung von 247,5 m² erfolgte eine Verbesserung der Bodenfunktionen des Gebiets.

6.5 Wasser

Den Hauptgrundwasserleiter im Raum Finsterwalde bilden pleistozäne Sande und Kiese, die im Bereich der Endmoräne, Grundmoräne, Becken und holozänen Niederungen ausgebildet sind. Das Grundwasserfließgeschehen wird durch Zuflüsse aus den Hochflächen im Osten und Westen in das Stadtgebiet bestimmt. Auf der Höhe der Bahnlinie ist eine von Ost nach West verlaufende Grundwasserscheide ausgebildet. Das Wasser fließt nach Norden in Richtung Wasserfassung Gröbitzer Bauernheide bzw. nach Süden zum Schacketal ab.

Da sich die Versickerungszone aus überwiegend nicht bindigen Texturen (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %) zusammensetzt, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Für das Gebiet wird eine mittlere Niederschlagssumme von durchschnittlich 630 mm/a und eine Verdunstungshöhe von 460 mm/a angegeben. Somit beträgt die mittlere Abflusshöhe 170 mm/a. Diese Wassermenge wird allerdings aufgrund der zu erwartenden Versiegelung im Plangebiet abfließen und nur teilweise versickern und somit dem Naturhaushalt nicht zur Verfügung stehen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, der Versiegelungsrate und der Bodenbeschaffenheit nur in begrenztem Umfang möglich.

6.6 Klima

Die Witterung im Gebiet Finsterwalde wird durch den Übergang vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas geprägt (meist milde Winter, mäßig warme Sommer).

Das Plangebiet befindet sich in einer dicht bebauten Fläche in der Innenstadt. Diese dicht 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 in der Innenstadt. 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 Innenstadt die Windgeschwindigkeit herabgesetzt und somit der Luftaustausch verringert.
Das Jahresmittel der Temperatur liegt in Finsterwalde bei 8,8°C. Kleinklimatisch kann aufgrund der Stadtlage und des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet von ca. 2-3° höheren Temperaturen ausgegangen werden. Die dominierende Windrichtung ist Süd bis West.

Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Belüftung der Innenstadt sind nicht zu erwarten. Somit sind konkrete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes nicht erforderlich.

6.7 Landschaft

Zu den Zielen dieses Schutzgutes zählen, das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit und ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume. Daraus lässt sich die landschaftsästhetische Funktion ableiten.
Das Gebiet wird bisher durch Blockrandbebauung geprägt.

Die vor dem Abriss vorhandene Bebauung mit den leeren Gebäuden beeinträchtigt das Landschaftsbild.
Durch die Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als Beeinträchtigung einzustufen ist.

6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
Die FFH-Gebiete wurden am 13. März 2002 beziehungsweise am 19. Oktober 2005 im Amtsblatt für Brandenburg veröffentlicht.
Das Gemeindegebiet von Finsterwalde betreffen nachfolgende Gebiete:

· Grünhaus (502)
· Kleine Elster und Niederungsbereiche (DE 4447-302)
· Kleine Elster und Niederungsbereiche Ergänzung (DE 4447-307)

Mit Inkrafttreten des brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 1. Juni 2013 sind alle Europäischen Vogelschutzgebiete im Land Brandenburg durch Gesetz oder Verordnung geschützt. Die Stadt Finsterwalde betrifft das SPA-Gebiet „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft" (DE 4450-421).

Da das Plangebiet eine sehr kleine Flächengröße hat, ist eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete nicht zu erwarten.

7. Prüfung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Welche Anlagen im Einzelnen einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer diesbezüglichen Vorprüfung bedürfen, ergibt sich aus der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 1 BbgUVPG. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird sich eine UVP-Pflicht dabei in der Regel nur für Projekte der Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG ergeben können.
Die Vorhaben der Nummern 1-17 aus der Anlage 1 zum UVPG sind im B-Plangebiet nicht zu realisieren, da sie größtenteils Industrievorhaben beinhalten, hier jedoch Baurecht für hauptsächlich Wohngebäude geschaffen werden soll.

Die unter Punkt 18 (18.1-18.7) genannten Vorhaben werden mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes nicht zugelassen.

Auch Vorhaben, die nach dem Landesrecht einer UVP-Pflicht unterliegen, werden mit dieser Planung nicht zugelassen.

Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Anlage 1: Eigentümerliste entsprechend Vermessungsplan

Flur	Flurstück	Fläche in m²	Eigentümer
10	228	400	privat
10	229	173	privat
10	230	673	privat
10	231	56	SPK Objektentwicklungsgesellschaft mbH
10	232	256	SPK Objektentwicklungsgesellschaft mbH
10	233	28	SPK Objektentwicklungsgesellschaft mbH
		1586	