

# V e r t r a g

Die **Stadt Finsterwalde,  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Gampe**

(nachfolgend `Stadt` genannt)

und .....

(nachfolgend `Vorhabenträgerin` genannt)

schließen folgenden Vertrag:

## Teil I Allgemeines

### § 1 *Gegenstand des Vertrages*

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf den Flurstücken 454 und 455 der Flur 15, Gemarkung Finsterwalde „Wohnhaus Knöfel“ und die erforderliche Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

### § 2 *Bestandteile des Vertrages*

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2)

## Teil II Vorhaben

### § 3 *Beschreibung des Vorhabens*

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und die private Erschließung des künftigen Baugrundstückes.

### § 4 *Durchführungsverpflichtung*

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Tragung der Planungskosten für
  - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
  - die erforderliche Vermessung,
  - alle sonstigen für das Vorhaben erforderliche Planungen und
  - ggf. weitere für das Planverfahren erforderliche Gutachten etc..
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine(n) vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag/Bauanzeige für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der Baugenehmigung/-anzeige mit den Baumaßnahmen beginnen und sie innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn fertig stellen.

## **§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören z.B. der Abbruch vorhandener Baulichkeiten und die Fällung von Bäumen etc..
- (2) Bei beabsichtigten Beseitigung von Bewuchs sind die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen (Umweltbericht).

## **Teil III Erschließung**

### **§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen**

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung der in § 8 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben.

### **§ 8 Baudurchführung**

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.  
Hinweis: Mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen sind entsprechende Verträge zur Elektrizitäts- und Wasserversorgung etc. abzuschließen.
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telefon- oder Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (5) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen.

### **§ 9 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden der durch die Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

## **Teil IV Schlussbestimmungen**

### **§ 10 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Stadt im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung sowie Herstellung des Vorhabens keine Kosten entstanden.

### **§ 11 Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers**

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherungsleistungen abhängig zu machen.

### **§ 12 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 Baugesetzbuch) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 13 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 14 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Finsterwalde, den .....

Finsterwalde, den .....

für die Stadt

für die Vorhabenträgerin

Gampe  
Bürgermeister

Zimmermann  
allgemeiner Stellvertreter  
des Bürgermeisters

.....



# Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag

Stadt Finsterwalde /

Bearbeiter:

geprüft:

Maßstab:

Druckausgabe

1:500

12.12.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Neubau Wohnhaus Knöfel“  
der Stadt Finsterwalde,  
Gartenweg am Westplatz**



**Stadt Finsterwalde  
Landkreis Elbe-Elster  
Region Lausitz-Spreewald  
Land Brandenburg**

**Teil I**

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

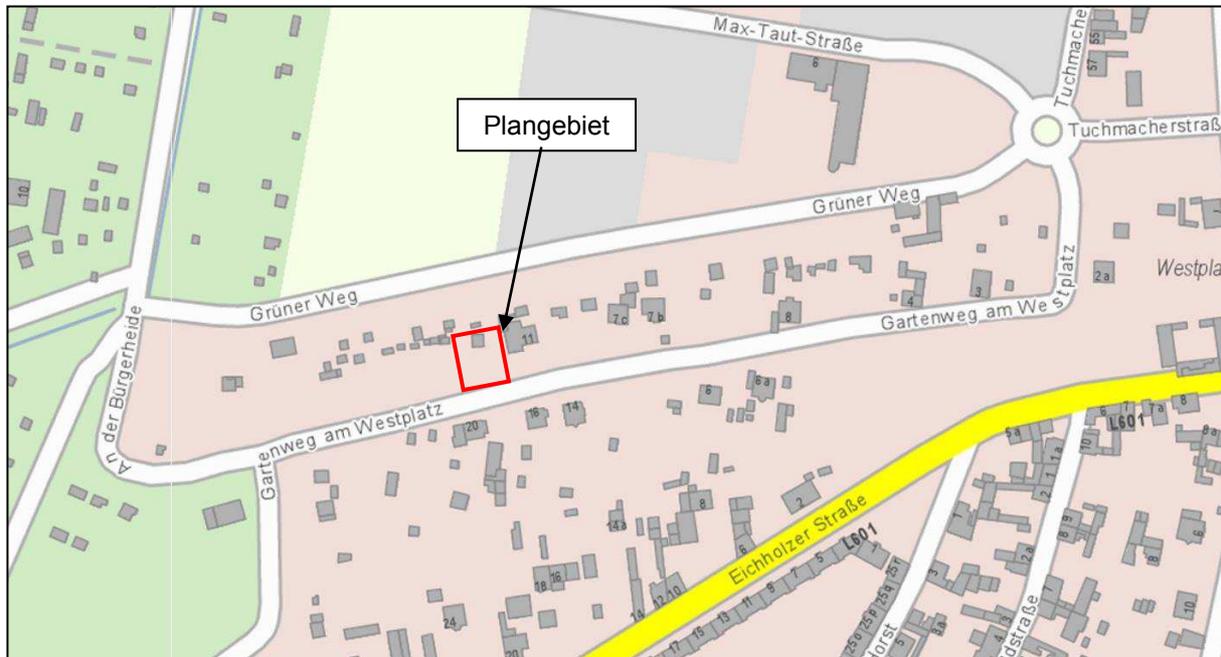
Stand: 02.01.2017

# Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung.....	3
1.1	Lage des Plangebietes im Raum.....	3
1.2	Angaben zum Plangebiet.....	3
1.3	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.5	Verfahrensübersicht.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	5
3	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	5
3.2	Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2001).....	6
3.3	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster.....	6
3.4	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde.....	6
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen.....	7
4.1	Schutzgebiete.....	7
4.2	Altlasten.....	7
5	Ziel und Zweck der Planung.....	7
6	Raum- und Nutzungskonzept.....	7
7	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	7
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
7.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
7.3.1	Öffentliche Verkehrsfläche.....	8
7.3.2	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	8
7.4	Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen.....	8
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..	8
8	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	8
8.1	Bodenordnung.....	8
8.2	Nutzungsänderung.....	8
8.3	Sicherung der Erschließung.....	9
8.3.1	Verkehrsflächen.....	9
8.3.2	Stromversorgung.....	9
8.3.3	Straßenbeleuchtung.....	9
8.3.4	Wärmeversorgung.....	9
8.3.5	Trinkwasser / Abwasser.....	9
8.3.6	Fernsprechversorgung.....	9
8.3.7	Abfallbeseitigung.....	9
8.3.8	Niederschlagswasser.....	9
8.3.9	Löschwasser.....	10
8.4	Denkmalschutz.....	10
8.5	Kampfmittel.....	10
9	Flächenbilanz.....	10

# 1 Allgemeine Angaben zur Planung

## 1.1 Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de>

## 1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Finsterwalde
Flur:	15
Flurstücke:	453, 454, 455, 456
Größe:	ca. 631m <sup>2</sup>

## 1.3 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für ein bislang unbebautes Grundstück am Gartenweg am Westplatz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt werden, der für den Standort die Ausweisung von Wohnbauflächen vornimmt.

Landesplanerische, naturschutzrechtliche und baurechtliche Vorschriften stehen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen. Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde in ihrer Sitzung vom 23.09.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau Wohnhaus Knöfel“ beschlossen.

## 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt anschließend an einen locker bebauten Wohnsiedlungsstandort. Die Erschließung ist gegeben. Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Finsterwalde, Flur 15, mit den Flurstücken 453, 454, 455, 456 mit einer Größe von insgesamt 631m<sup>2</sup>.

Im Osten und Süden wird das Plangebiet von Wohnbebauungen begrenzt. Ansonsten grenzen derzeit private Grün-Freiflächen, welche für Freizeit und Erholung genutzt werden, an das Plangebiet. n. Diese Gärten sind privatrechtliche Erholungsgärten ohne überwiegend gärtnerische Nutzung. Es

handelt sich nicht um ein Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO bzw. Kleingartenanlage i.S. des Bundeskleingartengesetzes.

## 1.5 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Vorhabenbezeichnung:	„Neubau Wohnhaus Knöfel“, Gartenweg am Westplatz
Amt/Gemeinde:	Stadt Finsterwalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Finsterwalde Schlossstraße 7/8 03238 Finsterwalde
Vorhabenträger:	Elvira Knöfel Frankenaer Weg 180 03238 Finsterwalde
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

### Verfahrensstand:

Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans	vom 29.06.2015
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 23.09.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 23.10.2015
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 25.07.2016
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 30.06.2016
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 22.07.2015
Frühzeitige Offenlage	29.08.16 – 09.09.16
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 02.08.2016
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom 26.10.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 01.11.2016
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	28.11.16 – 30.12.16

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Durchführungsvertrag	vom 22.02.2017
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde	vom 22.02.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom .....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom .....

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2016 (BGBl. I S. 1548)

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Grundlagen für die Bewertung der Planung sind:

- das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II-15, 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 - Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen - Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- 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.

Die von der Stadt angedachte Planung trägt insbesondere den landesplanerischen Erfordernissen Rechnung, wonach die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und- raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentriert werden soll. Darüber hinaus würden mit der Planung bislang nicht

ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes ausgeschöpft und vorhandene Infrastruktur ausgenutzt.

Der Planung „Neubau Wohnhaus Knöfel“ stehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Ziele der Raumordnung entgegen.

### **3.2 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2001)**

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden als großräumige Ziele für die Stadt Finsterwalde u. a. die Entwicklung der vom Braunkohleabbau geprägten Gebiete, die Entwicklung umweltgerechter Nutzungen sowie der Aufbau eines landesweiten Schutzgebietssystems und der Aufbau des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 benannt.

Für das Planungsgebiet sind folgende Entwicklungsziele relevant:

- Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes im besiedelten Bereich,
- Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen; Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide),
- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden,
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen,
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität im Siedlungsbereich, Entwicklung erlebniswirksamer Landschafts- und Ortsbilder im siedlungsgeprägten Raum.

### **3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster**

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eine Analyse des Naturhaushaltes, mit deren Hilfe Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den entsprechenden Planungsraum aufgestellt werden. Er liegt in Form von Text und Karten vor.

Folgende Zielvorstellungen sind dargelegt:

- Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft mit vielfältig strukturierten Räumen
- Erhalt von landschaftsbildprägenden Geholzstrukturen, insbesondere Alleen, feld- und uferbegleitende Gehölze
- Erhalt und Sicherung von großräumigen Forsten und Waldgebieten
- Erhalt von naturnahen Waldgebieten oder von Wäldern mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen und Altholzbeständen sowie von abgestuften Waldrändern
- Erhalt stehender Gewässer
- Entwicklung der ausgeräumten Agrarlandschaft innerhalb des Niederungsbereiches zu weiträumigen Niederungen mit vorrangig extensiver Grünlandbewirtschaftung
- Entwicklung von Erholungswald
- Renaturierung der natürlichen Fließgewässer
- Berücksichtigung von Lebensraumsprüchen für Weißstorch, Kranich und Wiesenbrüter
- Aufwertung eines degradierten Niedermoorstandortes
- Entwicklung einer naturnahen Waldgesellschaft und Aufbau strukturreicher Waldrand
- Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung auf Acker, Strukturanreicherung
- Erhalt der Offenlandschaft zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster (1999) wird etappenweise fortgeschrieben (letzter Stand Juli 2011), Zunächst wurde der Fachbeitrag zum Biotopverbund erstellt (LANDKREIS ELBE-ELSTER 2010).

Das Plangebiet zählt gemäß dem Fachbeitrag Biotopverbundplanung nicht zu den Gebieten mit nationaler/länderübergreifender, überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund (LK Elbe-Elster 2010). Es sind darin keine Ziele für das Plangebiet formuliert.

### **3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde**

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 14.06.2016. Dieser weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Im Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde (06/2004) ist der Planbereich als Siedlungsgebiet mit mittlerem Grünanteil dargestellt.

## 4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

### 4.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 4.2 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht registriert.

## 5 Ziel und Zweck der Planung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Eigenheimes des privaten Vorhabenträgers herbeizuführen, sowie die Verbreiterung des kommunalen Gartenweges am Westplatz planungsrechtlich zu sichern.

## 6 Raum- und Nutzungskonzept

Zur Ermittlung des Raumangebotes vorliegender Planung wurde die Planung der Stadt sowie des Vorhabenträgers herangezogen. Im Plangebiet ist die Errichtung eines ebenerdigen Wohnhauses mit den dazugehörigen Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen geplant.

Das Wohnhaus wird nicht unterkellert. Es wird der auf dem Grundstück vorhandene Kellerraum wiedernutzbar gemacht. Für die verkehrliche Erschließung ist eine Grundstückszufahrt mit Anschluss an den Gartenweg am Westplatz vorhanden. Die Erschließung mit Strom, Erdgas, Trinkwasser und Abwasserentsorgung ist gegeben. Die Versorgungsmedien befinden sich im angrenzenden öffentlichen Straßenraum.

Für die Verbreiterung des Gartenweges am Westplatz stellt der Vorhabenträger die benötigte Fläche der Flurstücke 453 und 456 der Gemeinde zur Verfügung. Die dort stehende Heckenpflanzung aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen wird beseitigt und im Plangebiet neu angelegt.

## 7 Planungsinhalte und Festsetzungen

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit entsprechend Nutzungskonzept untergeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, der Zahl der Vollgeschosse II, mit einer max. Firsthöhe (FH) von 8,0m und einer max. Traufhöhe (TH) von 4,5m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die OK Gelände im Zufahrtsbereich mit 105,50m ü. DHHN92. Nach dem Konzept des Vorhabenträgers ist die Errichtung eines erdgeschossigen Hauses mit Sattel-/Walmdach geplant. Dies erfordert die Ausnutzung der in Wohngebieten allgemein zulässigen GRZ 0,4. Deshalb wird ein Überschreiten der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen um 50% zugelassen. Mit der

zulässigen Überschreitung wird der Charakter der vorherrschenden Bebauung und das Ortsbild, welches sich als Stadtrandbebauung mit ländlichem Charakter darstellt, nicht beeinträchtigt.

## **7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Festgesetzt ist die offene Bauweise i.V.m. einer Baugrenze. Die festgesetzte Baugrenze kann nördlich durch eine Terrasse überbaut werden.

## **7.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### **7.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie. Der festgesetzte Verkehrsraum stellt den Bauraum für den Ausbau / Verbreiterung des Gartenweges am Westplatz. Die Objektplanung ist nicht Inhalt der Festsetzung, sondern nur die Flächensicherung.

### **7.3.2 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Festgesetzt ist eine Ein-/Ausfahrtsfläche für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

## **7.4 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen**

Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Niederspannungsfreileitung (LR)

Rechtsträger:                   Stadtwerke Finsterwalde GmbH  
   Postfach 11 43  
   03231 Finsterwalde

Im Bereich der Niederspannungsfreileitung besteht auf einer Fläche von je 1,20m links und rechts der Trassenachse Leitungsrecht zugunsten des Rechtsträgers.

## **7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für den mit dem in Natur und freien Landschaftsraum verbundenen Eingriff werden grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Form von Maßnahmen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Diese Maßnahmen unterliegen der Realisierungspflicht durch den Vorhabenträger (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsplanung Teil II).

# **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

## **8.1 Bodenordnung**

Grundlage vorliegender Planung bilden die Katasterangaben zum Stichtag 15.03.2016. Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gesichert.

## **8.2 Nutzungsänderung**

Nach Rechtskraft der Planung sind die Flächen im Plangebiet eigentumsrechtlich neu zu ordnen.

### **8.3 Sicherung der Erschließung**

Die Sicherung der Erschließung erfolgt mittels Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Finsterwalde und der Familie Knöfel. Die Ver- und Entsorgung des geplanten Baugrundstückes in Finsterwalde, Westplatz ist über die vorhandenen Leitungen im Gartenweg am Westplatz möglich. Für den späteren Breitbandanschluss ist die Verlegung eines Leerrohrs auf dem Grundstück vorgesehen. Die Versorgung ist in diesem Bereich erst nach 2017 möglich.

#### **8.3.1 Verkehrsflächen**

Das Baugebiet ist über eine kommunale Straße Gartenweg am Westplatz erschlossen.

Baulastträger ist:                                      Stadt Finsterwalde  
  Schlossstraße 7/8  
  03238 Finsterwalde

Hinweis für die Bauausführung:

Das Vorhaben liegt am Westrand der Stadt Finsterwalde im Gartenweg am Westplatz. Die Erschließung des Grundstückes ist nur über eine neu zu schaffende Zufahrt möglich.

Vorschriften der StVO, des FStrG bzw. des BbgStrG stehen dem nicht entgegen. Die Mindestlänge von 3 m gemäß § 2 BbgGStV für Zu- und Abfahrten ist einzuhalten.

Nach außen öffnende Tore sind wegen der unmittelbar angrenzenden Gehwegfläche zu vermeiden.

Arbeiten im Bereich und angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen (auch Geh-/Radwege, Parkflächen) bedürfen der Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen auf der Grundlage von § 45 Abs. 6 StVO. Diese ist mindestens 10 Arbeitstage vor Beginn beim zuständigen Straßenverkehrsamt (Stadt Finsterwalde) zu beantragen. Die Zustimmung des Baulastträgers ist dem Antrag beizufügen.

#### **8.3.2 Stromversorgung**

Von den Stadtwerken Finsterwalde GmbH befindet sich ein Niederspannungskabel an der südlichen Grundstücksgrenze im öffentlichen Straßenraum. Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan befindet sich in der Verfahrensakte.

#### **8.3.3 Straßenbeleuchtung**

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Straßenbeleuchtungskabel/Leuchten im öffentlichen Straßenraum. Rechtsträger ist die Stadt Finsterwalde. Betriebsführer sind die Stadtwerke Finsterwalde GmbH. Der Leitungsbestandsplan befindet sich in der Verfahrensakte.

#### **8.3.4 Wärmeversorgung**

Für die Wärmeversorgung mit Erdgas liegt von den Stadtwerken Finsterwalde GmbH eine Versorgungsleitung PE-HD 90 im öffentlichen Straßenraum des Gartenweges am Westplatz. Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan befindet sich in der Verfahrensakte.

#### **8.3.5 Trinkwasser / Abwasser**

Von den Stadtwerken Finsterwalde GmbH liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung und ein Schmutzwasserkanal STZ 200 im öffentlichen Straßenraum des Gartenweges am Westplatz. Ein Abwasserhausanschluss STZ 150 ist für das Plangrundstück vorhanden. Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan befindet sich in der Verfahrensakte.

#### **8.3.6 Fernsprechversorgung**

Die telekommunikationsseitige Erschließung ist über den Gartenweg am Westplatz möglich. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

#### **8.3.7 Abfallbeseitigung**

Der zuständige Entsorgungsträger ist der Abfallverband „Schwarze Elster“ in Lauchhammer, Hüttenstraße 1c. Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

#### **8.3.8 Niederschlagswasser**

Der Umgang mit anfallendem unbelastetem Niederschlagswasser ist in § 5 Abs. 4 BbgWG geregelt. Es soll möglichst auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung genutzt werden.

### 8.3.9 Löschwasser

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48m<sup>3</sup>/h (800l/min) für eine Zeit zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten können nicht berücksichtigt werden. Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein.

Das Ordnungsamt der Stadt Finsterwalde bestätigt die gesicherte Löschwasserversorgung.

Für das Plangebiet stehen zwei Flachspiegelbrunnen zur Löschwasserentnahme zur Verfügung. Die Standorte sind Max-Traut-Str. (1x Kindergarten und 1x Solarfeld) und beide liegen im 300m-Bereich. Diese Flachspiegelbrunnen haben eine Leistung von 1550l/min (Kindergarten), sowie 1550l/min (Solarfeld).

### 8.4 Denkmalschutz

Die denkmalpflegerischen Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch mit bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Funde sind bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführenden über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

### 8.5 Kampfmittel

Zur Beplanung des Plangebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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.

## 9 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Wohnbaufläche:	603 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>631 m<sup>2</sup></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Januar 2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Neubau Wohnhaus Knöfel“  
der Stadt Finsterwalde,  
Gartenweg am Westplatz**



**Stadt Finsterwalde  
Landkreis Elbe-Elster  
Region Lausitz-Spreewald  
Land Brandenburg**

**Teil II**

**Eingriffs-/Ausgleichsplanung**

Stand: 02.01.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>1</u></b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN DER EINGRIFFSREGELUNG</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>PRÜFUNG DES EINGRIFFSTATBESTANDES NACH § 14 ABS. 1 BNATSCHG</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>PRÜFUNG DER VERMEIDBARKEIT § 15 ABS. 1 BNATSCHG</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GETRENNT NACH SCHUTZGÜTERN IM IST- ZUSTAND</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>ART UND UMFANG DES EINGRIFFES</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>FLÄCHENBILANZ/ FLÄCHENBEDARF FÜR DAS SCHUTZGUT BODEN</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>7.1</u></b>	<b><u>DARSTELLUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AN HAND DER HVE 2009</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>8</u></b>	<b><u>PRÜFUNG DER BETROFFENHEIT VON SCHUTZGEBIETEN UND GESCHÜTZTEN BIOTOPEN</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b><u>8.1</u></b>	<b><u>PRÜFUNG DER BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN BIOTOPEN</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b><u>9</u></b>	<b><u>ARTENSCHUTZ</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>10</u></b>	<b><u>SCHUTZ VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN ENTSPRECHEND § 15 ABS. 3 BNATSCHG</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>11</u></b>	<b><u>RECHTLICHE SICHERUNG DER FLÄCHEN NACH § 15 ABS. 4 BNATSCHG</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>12</u></b>	<b><u>DARSTELLUNG DER KONFLIKTE UND MAßNAHMEN</u></b>	<b><u>15</u></b>

**13 DARSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH/ERSATZ VON NEGATIVEN AUSWIRKUNGEN 16**

**13.1 DARSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON AUSWIRKUNGEN 16**

**13.2 DARSTELLUNG DER FESTZUSETZENDEN AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN 17**

**13.3 GEGENÜBERSTELLUNG DES EINGRIFFS UND DES AUSGLEICHS 19**

**14 HINWEISE 20**

**15 LITERATUR / PLANUNGSGRUNDLAGEN / GESETZE 20**

**Anhang: Pflanzliste  
Artenschutzfachbeitrag**

# EINGRIFFS-/AUSGLEICHSPANUNG

## 1 Rechtsgrundlagen der Eingriffsregelung

Rechtsgrundlage bilden die §§ 14-19 des Bundesnaturschutzgesetzes. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz, der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, ist nach § 1 und § 1a BauGB zu unterscheiden.

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind bei der Realisierung gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen Maßnahmen zur Verfügung, die z.T. als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden.

## 2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Knöfel“ sollen die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Auf einer ca. 631m<sup>2</sup> großen Fläche ist die Errichtung eines Wohnhauses, der dazugehörigen Nebenanlagen und Garagen geplant. Für die Erschließung ist vorgesehen den vorhandenen kommunalen Gartenweg am Westplatz zu verbreitern.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende wesentlichen Flächen festgesetzt:

Wohnbaufläche	603,00m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	28,00m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>631,00m<sup>2</sup></b>

Die Werte bilden die Grundlage für die Eingriffsbewertung.

### 3 Prüfung des Eingriffstatbestandes nach § 14 Abs. 1 BNatSchG

#### § 14 Abs. 1 BNatSchG

Eingriffe in Natur und Landschaft, im Sinne dieses Gesetzes, sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Plangebiet werden die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Wohnhaus und dazugehörigen Nebenanlagen und Garage geschaffen.  
Die Erschließung erfolgt auf dem vorhandenen kommunalen Gartenweg am Westplatz, welcher seitens des Baulastträgers verbreitert werden soll.

Baubedingte Beeinträchtigungen für den Boden entstehen unter anderem durch das Verlegen von Kabeln, und das Befahren des Plangebiets mit Baufahrzeugen. Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen unter anderem durch das Errichten von Gebäuden und der Erweiterung der Erschließungsstraße. Der dabei notwendige Abtrag des Mutterbodens führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

#### Fazit:

Die Prüfung ergibt bereits hier, dass der Eingriffstatbestand für das Schutzgut Boden sowie baubedingt als auch anlagebedingt den Tatbestand der Erheblichkeit nach § 14 Abs.1 BNatSchG erfüllt.

Nach § 17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über

1. Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
2. die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der

für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Welche Schutzgüter noch betroffen sein werden, wird im Weiteren abgeprüft.

#### 4 Prüfung der Vermeidbarkeit § 15 Abs. 1 BNatSchG

§ 15 Abs. 1 BNatSchG

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Es ist geplant in einem vordefinierten Gebiet die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Garage zu errichten. Geplant ist den kommunalen Gartenweg am Westplatz zu verbreitern. Grundlage der Bauleitplanung ist die Nutzungskonzeption (hier: Baufläche für ein Wohnhaus). Auf Grundlage des Vorhabenkonzeptes i.V.m. der Bestandssituation wird die im reinen Wohngebiet allgemein zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen festgesetzt.

Der Auftrag aus § 15 Abs. 1 BNatSchG ist es, zu prüfen, ob eine zumutbare Alternative den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft besteht.

- Die im Bebauungsplan vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

Dem Vermeidbarkeitsgrundsatz ist damit Rechnung getragen.

## 5 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft getrennt nach Schutzgütern im Ist-Zustand

<b>Tiere und Pflanzen</b>							
<p>Die Plangebietsfläche stellt sich als intensiv genutzter Erholungsgarten mit artenarmen Zierrasen, Hecken und Einzelgehölzen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen sowie versiegelten Flächen dar.</p> <p>Durch das Büro für Landschaftsplanung Th. Wiesner wurden im Frühjahr 2016 keine Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen festgestellt (vgl. ASB Wiesner 04/2016).</p>							
<b>Boden</b>							
<p>Die Plangebietsfläche stellt sich in großen Teilen als intensiv genutzter Garten dar.</p> <p>Die Flächenbilanz im Ist- Zustand sieht wie folgt aus:</p> <table> <tr> <td>Grün- und Freiflächen</td> <td>585 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Befestigte Flächen (Fundamente, Mauerreste)</td> <td>46 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><u>Fläche gesamt</u></td> <td><u>631 m<sup>2</sup></u></td> </tr> </table>		Grün- und Freiflächen	585 m <sup>2</sup>	Befestigte Flächen (Fundamente, Mauerreste)	46 m <sup>2</sup>	<u>Fläche gesamt</u>	<u>631 m<sup>2</sup></u>
Grün- und Freiflächen	585 m <sup>2</sup>						
Befestigte Flächen (Fundamente, Mauerreste)	46 m <sup>2</sup>						
<u>Fläche gesamt</u>	<u>631 m<sup>2</sup></u>						
<b>Oberflächen- und Grundwasser</b>							
<p>Das Oberflächenwasser in Form von Regen kann im gesamten Plangebiet in den Untergrund gelangen. Die Grundwasserneubildung ist nicht gestört.</p>							
<b>Klima und Luft</b>							
<p>Im Bereich der Grün- und Freiflächen sind die natürlichen Funktionen gegeben. Die Flächen haben jedoch keine Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion, dienen nicht der Verringerung der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe oder haben weder ein Staubfilterpotential noch Kaltluftentstehungspotenzial.</p>							
<b>Landschaftsbild</b>							
<p>Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion gehen von dieser Fläche nicht aus. Optische, akustische und sonstige strukturelle und räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung entfaltet diese Fläche ebenfalls nicht.</p>							

## 6 Art und Umfang des Eingriffes

Im Folgenden wird beschrieben, ob das Vorhaben erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Oberflächen- und Grundwasser, Klima und Luft und das Landschaftsbild mit sich bringt.

<b>Tiere und Pflanzen</b>	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
baubedingte Wirkung	Ja	Nein	K1	Pg 2
	X			
<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet Flächen für eine spätere Bebauung vor. Baubedingte Wirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans unmittelbar nicht zu unterstellen.</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Heckenpflanzung von der Größe ca. 9m x 1,5m = 14m<sup>2</sup>. Geplant ist die Hecke zu beseitigen und an anderer Stelle und Form wieder anzulegen. Die Wegnahme der Pflanzung stellt erst einmal ein Konflikt dar, der durch eine Maßnahme zu hinterlegen ist. Die Wegnahme der Pflanzung erfolgt nicht allein durch Beschluss des Bebauungsplanes, sondern erst durch die konkrete Maßnahme der Straßenerweiterung, die die Beseitigung der Pflanzung bedingt. Es ist geplant die Pflanzung wieder als Windschutzstreifen mit einer Gesamtgröße von ca. 50m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> vorzunehmen.</p>				
anlagebedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	ja	nein	K2	Pg 2
	X			
<p>Die Errichtung des Wohnhauses mit Nebenanlagen, Garagen sowie Verkehrsflächen führt in der Zukunft zu einem Entzug von Flächen für Tiere und Pflanzen (344m<sup>2</sup>). Nach Aussagen des Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz, Dipl.- Ing. Thomas Wiesner können potentielle Lebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln betroffen sein. Durch Einhaltung der im Artenschutzfachbeitrag (04/2016) vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.</p>				
betriebsbedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	ja	nein		
		X		
<p>Die betriebsbedingte Wirkung liegt unter anderem im für die Betriebsabläufe notwendigen Verkehrsaufkommen.</p>				

Boden	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme								
	Ja	Nein										
baubedingte Wirkung	X		K3	GRZ 0,4 + 0,2 Überschreitung								
Die baubedingten Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten zur Fertigstellung der Anlage entfalten eine verfestigende Wirkung auf den Boden.												
Anlagebedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme								
	ja	nein										
	X		K4	Pg 1, Pg 2								
Anlagebedingt wirkt das Vorhaben in erster Linie durch den dauerhaften Entzug von Boden in einer Größe von 344m <sup>2</sup> . Der Bodenverlust kommt durch die Ausweisung der Grün- und Freiflächen als Wohnbaufläche (603m <sup>2</sup> , GRZ 0,4+0,2 Überschreitung = 362m <sup>2</sup> ) und die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche (28m <sup>2</sup> ) abzüglich der bereits befestigten Fläche von 46m <sup>2</sup> zu Stande.												
Die Flächenbilanz in der Planung sieht wie folgt aus:												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Wohnbaufläche</td> <td style="text-align: right;">362 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Verkehrsfläche</td> <td style="text-align: right;">28 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bereits befestigte Fläche</td> <td style="text-align: right;">-46 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><u>Flächenverlust gesamt</u></td> <td style="text-align: right;"><u>344 m<sup>2</sup></u></td> </tr> </table>					Wohnbaufläche	362 m <sup>2</sup>	Öffentliche Verkehrsfläche	28 m <sup>2</sup>	Bereits befestigte Fläche	-46 m <sup>2</sup>	<u>Flächenverlust gesamt</u>	<u>344 m<sup>2</sup></u>
Wohnbaufläche	362 m <sup>2</sup>											
Öffentliche Verkehrsfläche	28 m <sup>2</sup>											
Bereits befestigte Fläche	-46 m <sup>2</sup>											
<u>Flächenverlust gesamt</u>	<u>344 m<sup>2</sup></u>											
betriebsbedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme								
	ja	nein										
		X										
Betriebsbedingte Wirkungen für den Boden sind nicht gegeben.												

<b>Klima und Luft</b>	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
baubedingte Wirkung	Ja	Nein		
		X		
	Baubedingte Wirkungen können z.B. durch Staubentwicklungen auftreten. Da diese nur während der Bauzeit auftreten und noch von den vorherrschenden Witterungsbedingungen abhängig sind, wird eine Erheblichkeit nicht unterstellt.			
anlagebedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	ja	nein	K5	Pg 1, Pg 2
	X			
Durch die geplanten Bauwerke und die Erweiterung der Zufahrtsstraße kommt es bei Sonneneinstrahlung zu einer erhöhten Speicherung und Reflexion von Wärme.				
betriebsbedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	ja	nein		
		X		
Betriebsbedingte Wirkungen sind nicht gegeben.				

<b>Oberflächen- und Grundwasser</b>	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
baubedingte Wirkung	Ja	Nein		
		X		
Baubedingte Wirkungen sind nicht gegeben.				
anlagebedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	ja	nein		
		X		
Anlagenbedingte Wirkungen sind nicht gegeben.				
betriebsbedingte Wirkung	erhebliche Wirkung			
	ja	nein		
		X		
Betriebsbedingte Wirkungen sind nicht gegeben.				

Landschaftsbild	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	Ja	Nein		
baubedingte Wirkung		X		
<p>Baubedingte Beeinträchtigungen treten durch Fahrbewegungen auf, die zu einer Unruhe in der Landschaft führen. Diese wirken für die Bauzeit.</p> <p>Die Bauzeit kann sich über mehrere Monate hinziehen. In dieser Zeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen zu rechnen. Der Bebauungsplan knüpft an ein bestehendes Wohngebiet sowie an intensiv genutzte Erholungsgärten an, womit eine Vorprägung des Landschaftsbildes bereits gegeben ist.</p>				
anlagebedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	ja	nein		
		X		
<p>Die geplante Errichtung eines Wohnhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Garage wirken auf das Landschaftsbild.</p> <p>Die Erweiterung des Wohngebietes mit einem Wohngrundstück geschieht an einem durch Wohngebäude vorgeprägten Ort.</p> <p>Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion gehen von den überplanten Flächen jetzt schon nicht aus. Optische, akustische und sonstige strukturelle und räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung entfaltet diese Fläche ebenfalls nicht.</p>				
betriebsbedingte Wirkung	erhebliche Wirkung		Konflikt	Maßnahme
	ja	nein		
		X		
<p>Betriebsbedingt wird das Landschaftsbild vor allem durch den Quell- und Zielverkehr beeinflusst, der auf Grund bereits bestehenden Quell- und Zielverkehr als gering einzuschätzen ist.</p>				

## 7 Flächenbilanz/ Flächenbedarf für das Schutzgut Boden

### 7.1 Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Hand der HVE 2009

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1: 1 auszugleichen. Lediglich wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden. Dazu können intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen werden. Möglich ist es auch, Flächen mit geschädigten Bodenfunktionen zu regenerieren, z.B. indem einem entwässerten Niedermoor Wasser zugeführt wird. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen nicht auf Flächen durchzuführen, die bereits besondere Bodenfunktionen aufweisen.

In Fällen, in denen eine Aufwertung des Naturhaushalts mit gleichen Aufwendungen durch eine Ersatzzahlung (§ 15 Abs. 6 BNatSchG) besser verwirklicht werden kann, insbesondere bei nicht gegebener langfristiger Pflege- und Flächensicherung, ist diese vorzuziehen. (Vergleiche HVE 2009).

Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversiegelung	
Maßnahmen	Versiegelung Boden allgemeiner Funktionsausprägung
Pflanzung von Windschutzstreifen	1:2
Einzelbaumpflanzung	1 Baum pro 50m <sup>2</sup> Versiegelungsfläche
Entsiegelung	1:1

#### Fläche im Ist- Zustand

Flächennutzung	m <sup>2</sup>
Grün- und Freiflächen	585,00
Befestigte Flächen (Fundamente, Mauerreste)	46,00
Fläche gesamt	631,00

#### Fläche geplant

Flächennutzung	m <sup>2</sup>	Flächenverlust m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	603,00	GRZ von 0,4 + 0,2 Überschreitung 362
öffentliche Verkehrsfläche	28	28
Fläche gesamt:	631	390
Abzüglich bereits versiegelte Fläche		46
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>		<b>344</b>

Bei Anwendung der HVE 2009 kommt es zu einem Kompensationsbedarf von **344m<sup>2</sup>**.

Darstellung der Ersatzmaßnahmen zum Schutzgut Boden, die durch den Vorhabenträger realisiert werden können:

Maßnahmen	ja	nein	Standort	gesamt
Pflanzung Bäume und Sträucher Pg 1	X		Am Eingriffsort	250m <sup>2</sup>
Pflanzung Hecke Pg 2	X		Am Eingriffsort	50m <sup>2</sup>
Fläche gesamt				300 m <sup>2</sup>
Flächenbedarf				688 m <sup>2</sup>

Die Flächenbilanz zeigt, dass bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen der Eingriff in das Schutzgut Boden flächenmäßig nicht vollständig kompensiert werden kann.

## 8 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten und geschützten Biotopen

Schutzgebiet	§	X	Bezeichnung
Naturschutzgebiet	§ 23 BNatSchG	-	-
Nationalparke, Nationale Naturmonumente	§ 24 BNatSchG	-	-
Biosphärenreservate	§ 25 BNatSchG	-	-
Landschaftsschutzgebiete	§ 26 BNatSchG	-	-
Naturparke	§ 27 BNatSchG	-	-
Naturdenkmäler	§ 28 BNatSchG	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	§ 29 BNatSchG	-	-
Gesetzlich geschützte Biotope	§ 30 BNatSchG	-	-
FFH- Natura 200 Gebiete	§ 32 BNatSchG	-	-

Betroffene Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### 8.1 Prüfung der Betroffenheit von geschützten Biotopen

Kartiereinheit	Zahlen-codierung	FFH-Lebensraum-typ	Buschstaben -codierung	Schutz	Bemerkung
Gärten	10111	-	PK	-	-

Die Prüfung ergibt, dass keine geschützten Biotope und Landschaftsbestandteile betroffen sind.

## 9 Artenschutz

Um festzustellen, ob und in welchem Umfang die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind, lag mit dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Knöfel“ der ASB (Wiesner 04/2016) vor. Danach wurden keine europäischen Vogelarten und keine im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden.

Aufgrund der Habitatausstattung Gehölze und Kellerraum können jedoch potentielle Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Der Artenschutzfachbeitrag schlägt vor, Vermeidungsmaßnahmen – Kontrolle vor Abriss des Kellerraums und Kontrolle vor Fällung von Gehölzen bzw. Fällung/Rodung außerhalb der Brutzeiten durchzuführen – um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 auszuschließen.

Der Vorschlag wurde in die Planung eingestellt.

## 10 Schutz von landwirtschaftlichen Flächen entsprechend § 15 Abs. 3 BNatSchG

Auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung, entsteht ein Bodenverlust von 344m<sup>2</sup>. Der Vorhabenträger kompensiert den Bodenverlust am Eingriffsort.

## 11 Rechtliche Sicherung der Flächen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG

Die Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt werden, liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist eine rechtliche Sicherung nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu unterstellen.

## 12 Darstellung der Konflikte und Maßnahmen

Konflikt	Beschreibung	Maßnahme	Beschreibung
K1	Verlust einer Pflanzung auf einer Fläche von Ca. 9m x 1,5m = 14m <sup>2</sup>	Pg 2	Anlage einer neuen Pflanzung (ca. 50m <sup>2</sup> )
K2	Verlust einer Fläche für Tiere und Pflanzen von 344m <sup>2</sup>	Pg 1, Pg 2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 250m <sup>2</sup> )
K3	verfestigende Wirkung auf den Boden	Festsetzung GRZ	
K4	Dauerhafter Bodenverlust in Höhe von 344m <sup>2</sup>	Pg 1, Pg 2	Anpflanzung Bäume und Sträucher (ca. 250m <sup>2</sup> )
K5	Erhöhung der Speicherung und Reflexion von Wärme.	Pg 1, Pg 2	Anlage von Pflanzungen im Plangebiet

## **13 Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich/Ersatz von negativen Auswirkungen**

### **13.1 Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen**

#### **Schutzgut Tiere**

##### **V1 (ASB V1) – Kontrolle auf Fledermausvorkommen**

Durchführen von Kontrollen auf Vorhandensein von Fledermäusen vor Abriss des Kellerraums. Sollten hierbei Fledermäuse aufgefunden werden, so sind diese durch eine Fachperson zu bergen und an geeignete Stellen wieder auszusetzen.

##### **V2 (ASB V2) – Rodungen außerhalb der Brutzeiten**

Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten (01.10. – 28.02.) vorzunehmen. Andernfalls sind die zu rodenden Gehölze durch eine Fachperson auf besetzte Nester zu überprüfen.

#### **Schutzgut Boden, Wasser**

##### **V3 – Wiederherstellung der bauzeitlich beanspruchten Flächen**

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind auf den freigeräumten Baustellenflächen die ursprünglichen Bodenstrukturen durch Bodenlockerung und Durchlüftung wiederherzustellen.

##### **V4 – Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung**

Durch die Verwendung einer wasserdurchlässigen Befestigung für Nutz- und Verkehrsflächen, kann das Niederschlagswasser auf den Flächen selbst versickern. Damit können Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate und Bodenfunktionen verringert werden.

##### **V5 – Sorgsamer Umgang mit verunreinigenden Stoffen**

Damit können baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser verringert werden. Mit Anwendung von Maschinen nach dem neuesten Stand der Technik zur Reduzierung von Abgasen, Mineralöl und Lärm i.V.m. der Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften, können Beeinträchtigungen der Schutzgüter verringert werden.

##### **V6 – Wiederverfüllung der Fundamentflächen mit Bodenaushub**

Die Inanspruchnahme von Boden wird durch die Wiederverwendung von geeignetem Bodenaushub auf das notwendigste Mindestmaß beschränkt. Damit wird ein sparsamer Umgang mit Boden erreicht und Beeinträchtigungen des Schutzgutes verringert.

##### **V7 – Havarievorsorge**

Durch sorgsamen Umgang mit verunreinigenden Stoffen i.V.m. Beseitigung und Entsorgung von verunreinigten Böden im Falle einer Havarie, können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser verringert werden.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

keine

## Schutzgut Landschaft

keine

### **13.2 Darstellung der festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Für die Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind geeignete Maßnahmen mit einem möglichst funktionalen und räumlichen Bezug zu den verursachten Eingriffen durchzuführen. Die Maßnahmen müssen daher eine Aufwertung von Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, eine Verbesserung von Bodenfunktionen bewirken.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Vollversiegelung) sollten gemäß HVE durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Stehen in der näheren Umgebung keine Flächen für Entsiegelung zur Verfügung, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen sollten Möglichkeiten der Entwicklung von Gehölzen genutzt werden. Die Entwicklung von Gehölzen kann gleichzeitig dem Boden nutzen und die Erosionsgefährdung senken. Pflanzmaßnahmen dienen gleichzeitig auch dem Ersatz von Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die eingriffsrechtliche Prüfung hat ergeben, dass es zu erheblichen Wirkungen bei dem Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft kommen kann. Zum Ausgleich/Ersatz von nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **Pg 1 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Größe der Maßnahmenfläche ca. 250m<sup>2</sup>

Die Maßnahmen umfassen die gezielte Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern innerhalb der nicht überbauten Flächen der Wohnbaufläche:

- 3 Stck. standortgerechten Laubbäumen; StU 12-14cm
- 10 standortgerechten Sträuchern; Höhe 100-150cm

Bei der Anlage der gärtnerischen Fläche soll weitestgehend auf Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation zurückgegriffen werden (vgl. Anhang Pflanzliste).

#### **Pg 2 – Anpflanzen Windschutzstreifen**

Größe der Maßnahmenfläche ca. 50m<sup>2</sup>

Die Maßnahme umfasst die gezielte Pflanzung einer Hecke zur Abgrenzung bzw. zum Schutz entlang einer Grundstücksgrenze. Auf einer Länge von ca. 17m und einer Breite von ca. 3m sind mindestens 5 standortgerechte Sträucher (Höhe 100-150cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Bei der Auswahl der Arten ist die Pflanzliste zu verwenden.

Nachfolgende Übersicht fasst die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Standort des Eingriffs zusammen.

Schutzgut	Kompensation	
	Bezeichnung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme
Boden	Pg 1 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Anpflanzung 3 Stck. Bäume;	150m <sup>2</sup>
	Anpflanzung 10 Stck. Sträucher	100m <sup>2</sup>
	Pg 2 – Anpflanzung Hecke	
	Anpflanzung 5 Stck. Sträucher	50m <sup>2</sup>

<b>Gesamt</b>		<b>300m<sup>2</sup></b>
Biotope, Klima/Luft	Pg 1 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  Pg 2 – Anpflanzung Hecke	

### 13.3 Gegenüberstellung des Eingriffs und des Ausgleichs

EINGRIFF				VERMEIDUNG	AUSGLEICH + ERSATZ				
Konflikt/ Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen (voraussichtliche Beeinträchti- gungen)	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Wertstufe, Beein- trächtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maß- nahme  (A Aus- gleich, E Ersatz)	Beschreibung der Maß- nahmen	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä.)	Ort der Maß- nahme; zeitli- cher Verlauf der Um- setzung	Einschätzung Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
K1 Biotop	Beseitigung Biotope allgemeiner Funktionsausprägung	344m <sup>2</sup>	dauerhaft anlagebedingt	V3 – Wiederherstellung	Pg 1 Pg 2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen Hecke	250m <sup>2</sup> 50m <sup>2</sup>	Ort des Eingriffs	ausgeglichen
K2 Fauna	Verlust Flächen für Tiere und Pflanzen		baubedingt	V1 – Kontrolle V2 - Rodungen					vermeidbar
K3 Boden	Bodenverdichtung		baubedingt	V5 – sorgsamer Umgang V6 – Wiederverfüllung V7 - Havarievorsorge					vermeidbar
K4 Boden	Überbauung / Versiegelung allgemeiner Funktionsausprägung	344m <sup>2</sup>	dauerhaft anlagebedingt	V3 – Wiederverfüllung V4 – Reduzierung	Pg 1 Pg 2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen Hecke	250m <sup>2</sup> 50m <sup>2</sup>	Ort des Eingriffs	ausgleichbar
K5 Klima / Luft	Erhöhung der Speicherung von Wärme und Versiegelung	dauerhaft anlagebedingt			Pg 1 Pg 2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen Hecke	250m <sup>2</sup> 50m <sup>2</sup>		ausgeglichen, kein Defizit

Im Plangebiet stehen keine weiteren Pflanzflächen zur Verfügung. Deshalb wurde eine hohe Qualität der Pflanzen festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch angelegt.

## 14 Hinweise

- Auf sachgemäßen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen ist während der Baumaßnahme zu achten.
- Der Einsatz von Pestiziden, Herbiziden und anderen Tier- und Pflanzenarten schädigenden Chemikalien ist im Planungsgebiet unzulässig.
- Bei den Gehölzpflanzungen sind die vorgeschriebenen Leitungsbestände zu unterirdischen Versorgungsanlagen zu beachten.
- Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- Während der Baumaßnahmen sind die Baumbestände gemäß DIN 18920, RAS-LP4 und die der ZTV- Baumpflege vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.
- Die Vorschläge für die Verwendung bestimmter Gehölzpflanzungen sind zu beachten.

## 15 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) : HVE- „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ 2 Auflage vom April 2009.
- Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft- 9. Oktober 2008
- Artenschutzbeitrag Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz, Dipl.-Ing. Thomas Wiesner, Lauchhammer, 04/2016
- Gehölzschutzverordnung (GehölzSchVO LK EE) vom 12.02.2013

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Januar 2017

## Anhang: Pflanzliste

Tabelle: In Brandenburg **einheimische Baum- und Straucharten** für Pflanzungen in der freien Landschaft

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus b. etulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus -Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Lonicera x ylostium</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Artengruppe Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Artengruppe Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita agg.</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x S. fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Neubau Wohnhaus Knöfel“  
der Stadt Finsterwalde,  
Gartenweg am Westplatz**



**Stadt Finsterwalde  
Landkreis Elbe-Elster  
Region Lausitz-Spreewald  
Land Brandenburg**

**Teil III**

**Umweltbericht**

**Stand: 02.01.2017**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>EINLEITUNG</u></b>	<b>3</b>
1.1	ZIELE UND INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	3
1.2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	3
1.3	SCHUTZGEBIETE (LSG BÜRGERHEIDE)	4
<b>2</b>	<b><u>UNTERSUCHUNGSUMFANG, METHODIK UND WIRKFAKTOREN</u></b>	<b>4</b>
2.1	UNTERSUCHUNGSUMFANG	4
2.2	METHODIK	4
2.3	MÖGLICHE WIRKFAKTOREN	5
<b>3</b>	<b><u>BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBEDINGUNGEN</u></b>	<b>5</b>
3.1	LEBENSBEDINGUNGEN DER MENSCHEN	5
3.2	NATURHAUSHALT	6
3.3	KULTUR- UND SACHGÜTER	9
3.4	WECHSELWIRKUNGEN	9
<b>4</b>	<b><u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER MÖGLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</u></b>	<b>9</b>
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN	9
4.2	AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT	10
4.3	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER	12
4.4	WECHSELWIRKUNGEN	12
<b>5</b>	<b><u>NULLVARIANTE</u></b>	<b>12</b>
5.1	PROGNOSE FÜR DIE SCHUTZGÜTER BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANVORHABENS	12
<b>6</b>	<b><u>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</u></b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b><u>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u></b>	<b>13</b>
7.1	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG	13
7.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	14
<b>8</b>	<b><u>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</u></b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b><u>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</u></b>	<b>14</b>

# UMWELTBERICHT

## 1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht darzulegen.

In der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf:

- Menschen
- Boden, Wasser
- Pflanzen und Tiere
- Klima, Luft
- Landschaft

sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern ermittelt, beschrieben und bewertet.

### 1.1 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Knöfel“ sollen die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Auf einer ca. 631m<sup>2</sup> großen Fläche ist die Errichtung eines Wohnhauses, der dazugehörigen Nebenanlagen und Garagen geplant. Für die Erschließung ist vorgesehen den vorhandenen kommunalen Gartenweg am Westplatz zu verbreitern.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende wesentlichen Flächen festgesetzt:

Wohnbaufläche	603,00m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	28,00m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>631,00m<sup>2</sup></b>

### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

#### Fachgesetze

Die Aufgaben der örtlichen Landschaftsplanung leiten sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 i.V. m. § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) beachtlich. Grundlage dafür bildet die vom Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) herausgegebene sogenannte HVE – „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ vom April 2009.

Desweiteren sind die entsprechenden Fachgesetze zu beachten.

- Richtlinie 97/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Einhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen (FFH-RL)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4 August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs.8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. 1/16, Nr. 5)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. 1/14, Nr. 33)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 9)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

## Fachplanungen

Fachplanungen für den Umweltschutz sind:

- Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2001)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster und der 1. Fortschreibung 2010
- Landschaftsplan zum FNP der Stadt vom 14.06.2006

Die zu berücksichtigenden Vorgaben zu den übergeordneten Planungen sind im Pkt. 4 der Begründung Teil I dargelegt.

- Gehölzschutzverordnung (GehölzSchVO LK EE) vom 12.02.2013  
Im Plangebiet befinden sich keine gemäß GehölzSchVO LK EE geschützten Landschaftsbestandteile.

### 1.3 Schutzgebiete (LSG Bürgerheide)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG. Westlich angrenzend im Abstand von ca. 200m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bürgerheide“. Flächenrechtliche Normenwidersprüche zu der Schutzgebietsverordnung werden mit vorliegender Planung nicht vorgenommen.

## 2 Untersuchungsumfang, Methodik und Wirkfaktoren

### 2.1 Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum vorliegender Planung beschränkt sich auf das Plangebiet. Es ist nicht zu erwarten, dass über das Plangebiet hinausreichende Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auftreten.

Hinsichtlich des Gegenstandes der Umweltprüfung nennt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die Behörden aufgefordert, sich zu dem für die Umweltprüfung notwendigen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad zu äußern. Die eingegangenen Hinweise werden im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

### 2.2 Methodik

Die Betrachtungen und Untersuchungen der Umweltverträglichkeitsvoruntersuchung erstrecken sich auf alle Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG in der für das Vorhaben speziell definierten Detaillierungen. Als wesentliche Grundlage wurden die aktuellen landes-, regional- und

landschaftsplanerischen Dokumente herangezogen sowie Fachliteratur und thematische Gutachten mit Bezug auf das Plangebiet und die Untersuchungsräume bzw. -inhalte ausgewertet.

Für die Erfassungen zu Lebensräumen und Arten wurde ein Artenschutzfachbeitrag (Wiesner 04/2016) erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse in der Umweltprüfung zusammenfassend übernommen werden.

Die Bewertung sowohl der Bestandssituation als auch der prognostizierten Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich in verbal-argumentativer Weise.

Mit der Konfliktanalyse wird die Betroffenheit der Schutzgüter ermittelt und bewertet. Dabei wird, soweit geeignet, nach bau-, anlagen- und nutzungs-(betriebs-)bedingten Beeinträchtigungen unterschieden. Die Unterscheidung gründet sich auf eine projektspezifische Vorabschätzung der möglichen Wirkungen und Einflüsse. Als zentrale Kategorie der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen wird dabei die Erheblichkeit herangezogen. Die begriffliche Fassung der Betrachtung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Beanspruchung, Eingriff o.ä.) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgüter eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.

Die Darstellung der Ergebnisse der Untersuchung erfolgt als Umweltbericht.

### 2.3 Mögliche Wirkfaktoren

Die nachfolgende Übersicht liefert die möglichen projektbezogenen Auswirkungen der Planung.

Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen
Auf Menschen, Ortsbild und Erholung	Keine
Auf Pflanzen und Tiere; Habitat- und Lebensraumverlust; Störungen durch Immissionen und Emissionen	Baubedingt werden vorhandene Vegetationsstrukturen durch Abschieben des Oberbodens und durch Fällung einzelner Bäume und Sträucher, sowie durch Abbruch von Bauwerksteilen beseitigt. Dadurch entfallen Habitate und Lebensräume von angepassten Tierarten, baubedingt entstehen Lärm, optische Störungen, Staub und Erschütterungen.
Auf Boden durch Verdichtung, Auf-/Abtrag, Verschmutzung, Versiegelung	Baubedingt wird der Boden durch Baustellenbetrieb und Lagerflächen verdichtet. Desweiteren werden Schachtarbeiten für Versorgungsleitungen notwendig. Baufahrzeuge und Maschinen können durch Schadstoffe (z.B. Öl) den Boden verschmutzen. Anlagebedingt werden Grundflächen mit Gebäuden überbaut und Verkehrsflächen/Nutzflächen versiegelt.
Auf Wasser durch Versiegelung, Verschmutzung	Baufahrzeuge und Maschinen können durch Schadstoffe das Wasser verschmutzen. Durch die anlagebedingte Versiegelung kann die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt werden.
Auf Klima / Luft durch stoffliche Emissionen	Anlagebedingt kommt es zu einer erhöhten Speicherung und Reflektion von Wärme durch die Bauwerke.
Auf Landschaft durch Überformung	keine
Auf Kultur- und Sachgüter	Keine
Auf Schutzgebiete	Keine

## 3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen

### 3.1 Lebensbedingungen der Menschen

#### 3.1.1 Siedlungen, Wohnumfeld, Erholung

Das Plangebiet grenzt direkt an die letzte Wohnbebauung nördlich des Gartenweges am Westplatz. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls Wohngebäude. Westlich und nördlich grenzen Erholungsgärten mit Gartenlauben an das Plangebiet.

### 3.1.2 Schadstoffe und Lärm

Im Plangebiet sind keine Schallquellen und keine Emittenten von Luftschadstoffen vorhanden. Stäube oder der menschlichen Gesundheit unzuträgliche Stoffe werden nicht erzeugt.

## 3.2 Naturhaushalt

### 3.2.1 Schutzgut Boden

Geologisches Ausgangsmaterial sind sandige bis anlehmgige Sande. Es herrschen grundwasserbeeinflusste, teilweise humusartige Sandböden vor (Zentrales Geologisches Institut 1975). Der Oberboden ist bestimmt durch schwach lehmigen Sand. Die vorhandene Bodenform ist vergleyte Braunerde. Das Gelände im Plangebiet ist eben und mit einer Vegetation überzogen. Aufgrund der geringen Reliefierung und der sandigen Böden sowie der vorhandenen Vegetationsdecke, ist die potentielle Gefährdung der Böden durch Wassererosion gering. Desweiteren sind Grünlandflächen nicht winderosionsgefährdet. Aufgrund des Vorherrschens sandiger Substrate ist die potentielle Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodens gering. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 3.2.2 Schutzgut Wasser

#### 3.2.2.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

#### 3.2.2.2 Grundwasser

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.

Die Grundwasserhöhengleichen sind im Planungsraum zwischen 104 und 105m ü. NHN angegeben. Der Grundwasserflurabstand beträgt max. 2m. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes des geringen Anteils an bindigen Bestandteilen ist das Grundwasser nicht gegenüber flächenhaft eindringenden Stoffen geschützt.

Schutzgebiete i.S. WHG sind vom Plangebiet nicht berührt.

### 3.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Die lufthygienische Situation hat sich seit 1990 generell mit dem Rückgang der Staub- und Schadstoffemissionen, die durch Braunkohle- und Chemieindustrie, Großfeuerungsanlagen und Hausbrand erzeugt wurden, deutlich verbessert. Die Emissionen durch den Verkehr haben dagegen allgemein zugenommen.

Die Rasenfläche im Plangebiet stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Durch die Einrahmung von Gehölzstrukturen und durch die geringe Flächengröße des Plangebietes können jedoch keine größeren Mengen an Kaltluft produziert werden.

Die Gehölzstrukturen im Planungsgebiet tragen aufgrund der geringen Flächengröße kaum zur Filterung von Luftschadstoffen und zur Verminderung der lufthygienischen Belastung der Region bei. Das Plangebiet wird für die lufthygienische Ausgleichsfunktion als nachrangig eingestuft.

### 3.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### 3.2.4.1 Biotoptypen

Die im Plangebiet vorhandenen Biotope wurden durch eigene Kartierung erfasst (Mai 2016). Die Einschätzung der Biotoptypen erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg. Das Plangebiet stellt sich als Garten (10111) mit artenarmen Zier-/Parkrasen, Hecken-/Windschutzstreifen, überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen, einer kleinen Baumgruppe, einem sonstigen Solitärbaum und versiegelten Freiflächen dar (vgl. Abbildung 1).

#### Bewertung:

Buchstabencode	Zahlencode	Bezeichnung	Schutz	Gesamtbewertung
<b>10 Grün- und Freiflächen</b>				
PK	10111	Garten	-	gering-mittel

#### Abbildung 1:





### **3.2.4.2 Tiere**

Aussagen zur Bestandssituation werden im Artenschutzfachbeitrag (Wiesner 04/2016) zur vorliegenden Planung vorgenommen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte hinsichtlich Verbote auf die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie auf alle europäischen Vogelarten. Es erfolgte eine Bestandserfassung zu Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen.

#### **Brutvögel**

Vorkommen von Brutvögeln wurden im März, April 2016 nicht vorgefunden. Nicht ausgeschlossen werden Vorkommen z.B. Amsel, Singdrossel, Grasmücke im Bereich der Gehölze.

#### **Fledermäuse**

Vorkommen von Fledermäusen wurden im April 2016 nicht festgestellt. Nicht ausgeschlossen wird der Kellerraum als temporärer Hangplatz.

#### **Zauneidechsen**

Zauneidechsenhabitate und Vorkommen wurden im April 2016 nicht festgestellt.

#### **Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages (Wiesner 04/2016)**

Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten Brutvögel und Fledermäuse wurden Vermeidungsmaßnahmen „Kontrolle auf Fledermausvorkommen vor Kellerabriss“ und „Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten“ entwickelt.

Mit Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen treten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ein.

### **3.2.5 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt:

- durch ein Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern und begrünten Vorgärten.
- nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich Erholungsgärten an, die durch Gehölzstrukturen strukturiert werden.

Das Gebiet dient dem Wohnen sowie der siedlungsnahen Erholung.

### **3.3 Kultur- und Sachgüter**

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht betroffen.

### **3.4 Wechselwirkungen**

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, den in der Umwelt ablaufenden Prozessen und auch den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge. Diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergetischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen, sind zu betrachten.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist dabei der Boden. Eine Überbauung führt zwangsläufig zu einem Funktionsverlust dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

## **4 Beschreibung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen**

### **4.1 Auswirkungen auf den Menschen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen auf Menschen entstehen durch den Verkehr in der Bauzeit und durch die unmittelbaren Bauarbeiten zur Errichtung des Wohngebäudes. Der LKW-Verkehr verläuft in An- und Abfahrt über die öffentlichen Straßen der Stadt Finsterwalde und berührt somit deren Einwohnerschaft. Die Einwohner sind bereits durch den Straßenverkehr stark beeinflusst. Die Beeinträchtigungsphase beschränkt sich dabei auf die Bauzeit und darin wiederum auf die Tageszeit. Eine unzumutbare oder gesundheitsgefährdende Lärm-Immissionsbelastung entsteht nicht.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Die Art der Nutzung „Wohnhaus“ bewirkt keine Immissionen und Emissionen.

Das geplante Wohnhaus selbst wirkt positiv in ästhetischer und optischer Sicht auf den Menschen. Es ergeben sich ebenfalls positive Wirkungen auf die Erholungseignung. Auf die touristische Infrastruktur ergeben sich keine Auswirkungen.

Ein Konflikt durch die vorliegende Planung wird nicht vorbereitet.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

## 4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

### 4.2.1 Auswirkungen auf den Boden

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Bodenauf- und –abträge und Bodenverdichtungen bei der Bauvorbereitung entstehen. Neben den Baustoffen fällt Bodenaushub beim Fundamentbau an, die zwischengelagert werden müssen. Die Verlegung der Erschließungsmedien ist mit Schachtarbeiten verbunden. Darüber hinaus kann es durch Leckagen u.ä. zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt. **Erhebliche baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.**

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt können für bauliche Anlagen bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen dauerhaft überbaut werden. Wie nachfolgende Übersicht zusammenfasst, können durch die vorliegende Planung insgesamt 344m<sup>2</sup> neu versiegelt zw. überbaut werden.

**Tabelle 2: vorhabenbedingte Beanspruchung von Boden**

Auswirkungen	Größe in m <sup>2</sup>	GRZ	Versiegelung in m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	603	0,4 + 0,2 Überschreitung	362
Öffentliche Verkehrsfläche	28	-	28
Abzüglich befestigte Fläche	-	-	-46
<b>Gesamt</b>	<b>631</b>		<b>344</b>

Durch Versiegelung verlieren Böden nahezu vollständig ihre Funktion im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Durch die Zerstörung des gewachsenen Bodenprofils geht auch die natur- und kulturhistorische Archivfunktion des Bodens verloren. **Diese anlagebedingten Beeinträchtigungen des Bodens sind als erheblich einzustufen.** Zur Kompensation von negativen Auswirkungen auf den Boden reagiert die Planung mit Festsetzungen in Form von Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pg 1) und Anpflanzen eines Windschutzstreifens (Pg 2).

### 4.2.2 Auswirkungen auf das Wasser

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und –maschinen kommt es zu geringen nicht quantifizierbaren baubedingten Abgasemissionen. Diese gelangen teilweise in den Boden und können grundsätzlich mit dem Sickerwasser in das Grundwasser gelangen. Die baubedingten Abgasemissionen sind zum einen zeitlich eng auf die Bauphase begrenzt und zum anderen finden beim Transport durch den Bodenhorizont erste Abbauprozesse statt. **Somit kann von einer erheblichen Belastung des Grundwassers nicht ausgegangen werden.**

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt stehen die Grundflächen durch Versiegelung für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser fließt zu den Seiten ab, so dass es dort zur Neubildung beiträgt.

**Durch die Flächenversiegelung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.**

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Keine

**4.2.3 Auswirkungen auf Klima und Luft****Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt verursachen Baufahrzeuge und –maschinen geringe nicht quantifizierbare Abgasemissionen, die aufgrund der zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft werden.

**Anlagenbedingte Auswirkungen**

Die geplante Bebauung und Versiegelung von Freiflächen kann zu Veränderungen der lokalen Klimaverhältnisse, wie erhöhter Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung oder reduzierter Luftfeuchte führen. Auf diese negativen Auswirkungen reagiert die Planung mit Festsetzungen in Form von Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Hecken.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch das Wohngebäude sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Luftströmungen, insbesondere Kaltluftzufuhr sowie lufthygienische Belastungen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu erwarten.

**4.2.4 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere****4.2.4.1 Auswirkungen auf Biotope**

Das Plangebiet liegt nach BNatSchG in keinem Schutzgebiet. Geschützte Biotope sowie Rote Liste Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Die Gehölze im Plangebiet unterliegen nicht der GehölzSchVO EE. Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Erholungsgärten dar. Mit der geplanten Errichtung eines Wohnhauses sowie dem Ausbau des Gartenweges am Westplatz, gehen vorhandene Biotopstrukturen und Gehölze (Lebensräume für Tiere und Pflanzen) auf einer Fläche von 344m<sup>2</sup> verloren.

Im Gefüge der angrenzenden Grün- und Freiflächen ist diese Flächenverringerung als geringfügig anzusehen. Der vorhandene Biotopkomplex wird weder in seiner Struktur noch in seiner Ausstattung erheblich eingeschränkt.

Auf die negativen Auswirkungen (Gehölz- und Biotopverlust) reagiert die Planung mit Festsetzungen in Form von Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Hecken/Windschutzstreifen.

**4.2.4.2 Auswirkungen auf Brutvögel**

Von artenschutzrechtlichem Belang ist der baubedingte Verlust von Lebensraumfunktionen infolge notwendiger Rodungen von Gehölzen.

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, reagiert die Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung.

- Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten (gesetzliche Sperrfrist 01.10. – 28.02.) bzw. Kontrolle auf Vorkommen vor Baubeginn.

**4.2.4.3 Auswirkungen auf Fledermäuse**

Von artenschutzrechtlichem Belang ist der baubedingte Verlust von Habitaten infolge potentiell notwendiger Abbrucharbeiten des Kellerraums.

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, reagiert die Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung.

- Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen vor Abbruch und ggf. Bergung durch eine Fachperson und Wiederaussetzung an geeignete Stellen.

#### **4.2.4.4 Auswirkungen auf Reptilien (Zauneidechse)**

Das Plangebiet hat infolge seiner Ausstattung und aufgrund fehlender Nachweise von Individuen keine herausragende Funktion als Lebensraum der europarechtlich geschützten Tierart.

Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

#### **4.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt kommt es zur optischen und akustischen Beunruhigung der Landschaft durch die Anwesenheit und den Betrieb von Baufahrzeugen und –maschinen. Diese sind auf einen kurzen Zeitraum beschränkt, sodass sie als nicht erheblich eingestuft werden.

##### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Aufgrund der Festsetzungen zum Bebauungsplan zur Art und Maß der baulichen Nutzungen sind Beeinträchtigungen der Landschaft nicht anzunehmen.

Bei der Bewertung der Wirkungen auf das Landschaftsbild sind auch dessen Vorbelastungen zu berücksichtigen. Das geplante Wohngebäude fügt sich an eine bestehende Wohnsiedlung an.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Errichtung des Wohngebäudes nicht zu erwarten.

#### **4.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Baubedingte, Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind derzeit nicht zu erkennen.

#### **4.4 Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

Aufgrund der dargestellten Bestands- und Auswirkungssituation für die einzelnen Schutzgüter sind über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

## **5 Nullvariante**

Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung mit der prognostizierten Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Gartenfläche intensiv genutzt wird.

### **5.1 Prognose für die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Planvorhabens**

#### *Abiotische Umwelt*

Für die Landschaftsfaktoren Klima / Luft werden keine Veränderungen erwartet.

Das Schutzgut Boden wird bei weiterer Gartennutzung keine grundlegende Verbesserung / Verschlechterung zum heutigen Zustand erfahren. Die Gartennutzung wird vermutlich fortgeführt.

#### *Biotische Umwelt*

Eine Erhöhung der Biotopvielfalt ist bei intensiver Gartennutzung nicht zu erwarten.

#### *Landschaftsbild und Erholung*

Der Standort wird ohne die Durchführung des Planvorhabens weder für das Landschaftsbild noch für die Erholungsfunktion eine Aufwertung erfahren.

#### *Mensch*

Für die Wohnfunktion in den näheren Siedlungsbereichen werden keine Veränderungen erwartet.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die direkte Verbindung zum bestehenden Wohngebiet und den vorhandenen infrastrukturellen Anlagen ist eine Alternative zum Planstandort nicht sinnvoll.

## **7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 15 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### **7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen sind im Eingriffs-/Ausgleichsplan geplant und werden im Durchführungsvertrag gesichert.

#### **Schutzgut Mensch**

Keine

#### **Schutzgut Boden**

- Wiederherstellung der bauzeitlich beanspruchten Flächen (V3),
- Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung (V4),
- Sorgsamer Umgang mit verunreinigenden Stoffen während der Bautätigkeit (V5),
- Wiederverfüllung der Fundamentflächen mit Bodenaushub (V6),
- Havarievorsorge (V7).

#### **Schutzgut Wasser**

- Sorgsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit (V5),
- Havarievorsorge (V7),

- Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung (V4).

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Keine

#### **Schutzgut Pflanzen**

Keine

#### **Schutzgut Tiere**

- Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten bzw. mit vorheriger Kontrolle auf Nester (V2)
- Abrissarbeiten mit vorheriger Kontrolle auf Fledermäuse (V1).

### **7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nachfolgende Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz von Auswirkungen sind im Eingriffs-/Ausgleichsplan geplant und werden durch Festsetzung in der Planung gesichert.

#### **Pg 1 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nicht überbauten Flächen der Wohnbaufläche**

#### **Pg 2 – Anpflanzen von Windschutzstreifen entlang der Grundstücksgrenze**

## **8 Zusätzliche Angaben**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landesumweltamtes Brandenburg“ (April 2009) erstellt. Das Fachgutachten, siehe Teil II der Begründung, wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Das Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages des Büros für Landschaftsplanung und Naturschutz in Lauchhammer ist in die Bewertung eingeflossen.

#### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Da keines der im Gesetz aufgeführten Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird und dies auch nicht zu erwarten ist, ist ein Monitoringkonzept für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Am westlichen Ortsrand der Stadt Finsterwalde ist am Gartenweg am Westplatz im Anschluss bestehender Wohnbebauungen, die Entwicklung eines Wohngrundstückes geplant. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist ein rechtsverbindlicher Bauleitplan und eine Baugenehmigung. Der vorliegende Umweltbericht beurteilt auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaft. Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben standen aktuelle Bestandsdaten in Form eines Artenschutzfachbeitrages (Wiesner 04/2016) zur Verfügung. Von dem Vorhaben gehen Wirkungen mit unterschiedlicher Reichweite auf die Schutzgüter und die weiteren Belange i.S. BauGB aus.

#### **Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigungen des Menschen erfolgen durch den Bebauungsplan nicht.

#### Schutzgut Luft und Klima

Eine Versiegelung der vormals unbebauten Flächen führt zu einer Aufheizung des Lokalklimas. Durch das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern kann auf die Umwelteinwirkungen reagiert werden.

#### Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist nicht bau- und bodendenkmalrechtlich geschützt.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

#### Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung beabsichtigt den Boden auf einer Fläche von 344m<sup>2</sup> zu überbauen und damit zu versiegeln. Die ökologischen Funktionen des Schutzgutes Boden sowie der Bodenfunktionen werden auf diesen Flächen entfallen, die Bedeutung des Bodens im Plangebiet sinkt. Auf diese Umweltauswirkungen reagiert die Planung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Pangebietes.

#### Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch den Bebauungsplan nicht gestört.

#### Schutzgut Tiere/ Pflanzen

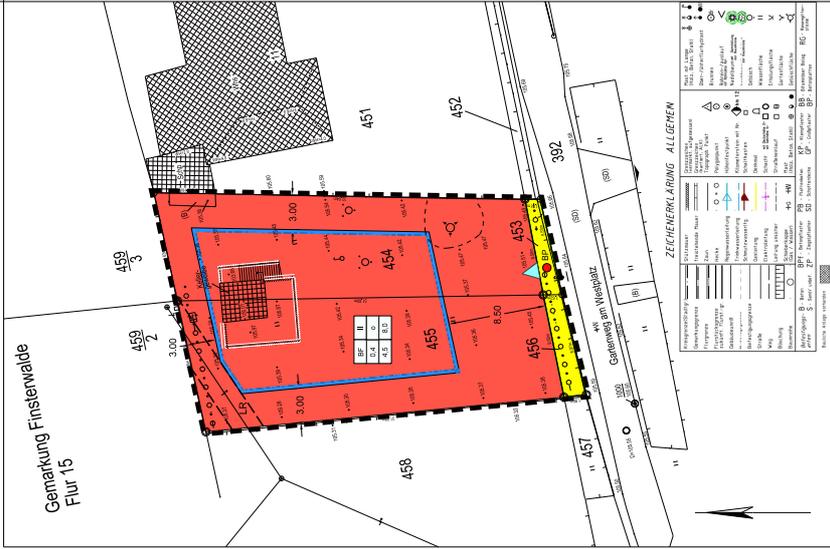
Mit der geplanten Überbauung von 344m<sup>2</sup> und Gehölzrodung von ca. 14m<sup>2</sup> gehen vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Auf diese Umweltauswirkungen reagiert die Planung mit Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

#### **Fazit:**

Entsprechend der vorangegangenen Untersuchungen wurde ermittelt, dass durch den Bebauungsplan Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Art und Weise und unterschiedlicher Intensität zu erwarten sind.

Die zu erwartende Bodenversiegelung mit ihren Folgen stellt im Wesentlichen denjenigen Eingriff dar, der nach Naturschutzrecht über die Eingriffsregelung kompensiert werden kann (s. Eingriffs-/Ausgleichsplanung Teil II). In Abwägung mit der insgesamt positiven Wirkung der Planung und bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Januar 2017



- Teil A - Planzeichnung**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Baufläche für Wohnhaus (BF)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) mit Dezimalzahl
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Traufhöhe (TH) in m über Bezugspunkt als Höchstmaß
  - Flurhöhe (FH) in m über Bezugspunkt als Höchstmaß
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- offene Bauweise
  - Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - private Verkehrsfläche
  - Eh- und Ausfallbereich (Darstellung ohne Normcharakter)
- 4. Führung Versorgungsleitungen**
- oberirdische Versorgungsleitungen (Nachtlichele Obernahme)
  - Niederspannungsleitung
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden schmalen Flächen
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abstandsmass
  - Bezugspunkt (BP) Höhe des Hauptgebüdes; OK Gelände = 105.50 DHHN92
  - 1 - Art der baulichen Nutzung
  - 2 - Zahl der Vollgeschosse
  - 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
  - 4 - Traufhöhe
  - 5 - Flurhöhe
  - 6 - Flurhöhe
- z.B.
- Nutzungsschablone
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Festgesetzt ist die Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechenden Nutzungszweck und entsprechenden Nebenbestimmungen und Stellplatzanforderungen, zu deren Durchführung sich der Vorkaufvertrag im Durchführungsgesamt verpflichtet.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, die Zahl der Vollgeschosse II, die Traufhöhe (TH) mit max. 4,5m und die Flurhöhe (FH) mit max. 8,0m mit Bezugspunkt.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- Festgesetzt ist die offene Bauweise I/V.m., einer Baugrenze. Die festgesetzte Baugrenze kann nördlich durch eine Terrasse bis zu 1,0m überbaut werden.
- 3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 3.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Inhalt der Festsetzung: öffentlicher Verkehrsraum mit Begrenzungslinie, Die Aufteilung des Verkehrsraums ist nicht festgesetzt.
- 3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Festgesetzt ist ein privater Verkehrsraum für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.
- 4. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen**
- Siehe Einzeichnung und Einschnitt im Plan. Es sind die Versorgungsleitungen mit einer Höhe von 1,50m festzusetzen und der räumlich festzulegen. In Abhängigkeit der Nutzungszweckbestimmung sind die Versorgungsleitungen festzusetzen. Bei der Auswahl der Arten ist die Planzeichensymbolik zu verwenden.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Pg 1 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Inwieweit der nicht überbaute Flächen der Wohnbaufäche, sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume pflanztauglich. Die Bäume sind im Maßstab 1:200 anzuzeichnen. Bei der Auswahl der Arten ist die Planzeichensymbolik zu verwenden.
- Pg 2 - Anpflanzen Windschutzstreifen**
- 5.1 Umfang einer Schutzstreifengrenze sind auf einer Länge von ca. 17m und einer Breite von 3m, mindestens 10 Bäume pflanztauglich. Die Bäume sind im Maßstab 1:200 anzuzeichnen. Bei der Auswahl der Arten ist die Planzeichensymbolik zu verwenden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau Wohnhaus Krieffel" der Stadt Finsterwalde, Gartenweg am Westplatz**

**Verfahrensverfahren**

1. Die vorliegende Planzeichnung enthält den Inhalt des Lagebescheidens sowie des Bescheidens über die bauliche Nutzung und die Flurhöhe sowie des Bescheidens über die Flurhöhe. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Auswirkungen einseitig einseitig, die Überlegung der neu zulegenden Grenzen in die Öffentlichkeit.

Satznam: öffentlich besetzter Verordnungsgeber (Stempel)

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Krieffel" besteht aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B, wurde am 15.01.2016 durch den Rat der Stadt Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Planzeichnung ist mit dem Datum des Bescheides vom 15.01.2016 gültig.

Gemeindeführer: (Stempel)

3. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung "Neubau Wohnhaus Krieffel" wird hiermit ausgestellt. Finsterwalde, den 15.01.2016 (Stempel)

Gemeindeführer: (Stempel)

4. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Krieffel" sowie die Stelle bei der die Planzeichnung aufbewahrt werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Bescheid über die bauliche Nutzung und die Flurhöhe sowie im Bescheid über die Flurhöhe festzusetzen. Die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen in Kraft treten.

Finsterwalde, den 15.01.2016 (Stempel)

Gemeindeführer: (Stempel)

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetz vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 2009 (BGBl. I S. 498), die Planungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1007) und die Planungsverordnung vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1959) geändert worden ist
- Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1007) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1007) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist

Beschl.	02.01.17	DI	Vorhabenbescheid Baubest./Erschließungsplan
Genehm.	02.01.17	KJ	"Neubau Wohnhaus Krieffel"
Stempel	02.01.17	DHRS	der Stadt Finsterwalde, Gartenweg am Westplatz

SP Ingenieurbüro Stadtplanung Dieckel  
Friedrich-Dieckel-Str. 104a • Fax (03041) 15641  
10557 Berlin

Gepl. Nr. 1  
Januar 2017

M 1 : 250