

# Stadt Finsterwalde



## **Begründung zum Bebauungsplan** **„Grenzweg“**

### **Satzung**

**Stand: 17.06.2019**

---

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

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass der Planung und Verfahren**
  - 1.1 Anlass
  - 1.2 Verfahren
  - 1.3 Verfahrensvermerke
  - 1.4 Rechtsgrundlagen
  
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Landes- und Regionalplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
  
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**
  - 4.1 Bestehende Nutzungen
  - 4.2 Geologie und Topografie
  
- 5. Planung**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Verkehrserschließung/Nahversorgung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
  - 5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.4.2 überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.4.3 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.4.4 Bauweise
    - 5.4.5 Flächen für Nebenanlagen
    - 5.4.6 Aufschiebende Bedingung
  - 5.5. Immissionsschutz
  - 5.6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
    - 5.6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
    - 5.6.2 Luftfahrt
    - 5.6.3 Altlasten / Munitionsverdacht
    - 5.6.4 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster
    - 5.6.5 Bestehende Leitungsrechte
  
- 6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse**
  - 6.1 Biotopkartierung
  - 6.2 Tiere / Artenschutz
    - 6.2.1 Brutvogelkartierung
      - 6.2.1.1 Erforderliche Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für die europarechtlich geschützten Arten
      - 6.2.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
      - 6.2.1.3 Bewertung der Verbotstatbestände / Zusammenfassung
    - 6.2.2 Reptilien
  - 6.3 Pflanzen
  - 6.4 Boden
  - 6.5 Wasser
  - 6.6 Klima
  - 6.7 Landschaft
  - 6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
  
- 7. Prüfung der UVP-Pflicht**
- 8. Auswirkungen der Planung**

**Anlagen**

1. Eigentümerliste
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Grenzweg“ vom Dezember 2018

## **1. Anlass der Planung und Verfahren**

### **1.1 Anlass**

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Fläche eines Teilabschnittes der Straße „Grenzweg“ beidseitig geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan soll der hohen Nachfrage an Baugrundstücken kurzfristig nachgegangen werden. Allein durch die Mobilisierung von Baulücken privater Eigentümer ist diese Nachfrage nicht zu bedienen. Die Stadt ist derzeit in keinem weiteren Besitz von bereits erschlossenen Wohnbaugrundstücken. Durch das mangelnde Angebot im städtischen Bereich ist Neuschaffung von Wohnbaugrundstücken an angrenzende bestehende Wohnbaufläche notwendig, sodass ein Bevölkerungsverlust verhindert wird. Zusätzlich wird die Erschließung des Gebiets gewährleistet.

### **1.2 Verfahren**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewendet werden.

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter folgenden Bedingungen angewendet werden:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen und Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.“

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind dahingehend gegeben, dass die Größe der Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist (6.172,8 m<sup>2</sup>, siehe nachfolgende Tabelle).

Die zulässige Grundfläche gemäß § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht. Die vorhanden und geplanten Verkehrsflächen sowie Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht in die maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> einbezogen, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO.

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO kommt jedoch für § 13a BauGB (analog 13b BauGB) nicht zum Tragen, da es an einer Bezugnahme auf § 19 Abs. 4 BauNVO fehlt. Ausschlaggebend ist die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzte Grundfläche.

Die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH, SPA) ist auf Grund der Entfernung zu diesen Gebieten nicht zu erwarten. Da ausschließlich Wohnhäuser zugelassen werden, bestehen auch kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

<b>Gesamtfläche</b>	17.603 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	2.245 m <sup>2</sup>	mit 70% = 1.571,5 m <sup>2</sup>
Baufläche	15.358 m <sup>2</sup>	mit GRZ <b>0,4</b> = 6.143,2 m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche</b> (abzüglich Verkehrsfläche)		7.714,7 m <sup>2</sup> - 1.571,5 m <sup>2</sup> = <b>6.143,2 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige Grundfläche gemäß 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> wird mit einer Fläche von 6.143,2 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,760 ha.

Eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebiete erfolgt nicht (siehe Punkt 6.8).

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 7).

Die Nutzbarmachung von Flächen für Wohnen, d. h. die Überplanung von Flächen im Außenbereich mit Anschluss an bebaute Ortsteile sowie aufgegebener Vornutzung, stellt nach dem Gesetzeswortlaut einen Fall der Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar.

Verfahrensregelungen im Einzelnen:

a) beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung folgt gemäß § 13b analog § 13a Abs. 2 und 3 BauGB dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 2 BauGB. Dahinter verbirgt sich die Freistellung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung.

b) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan der Einbeziehung der Außenbereichsflächen, entsprechend dem Bebauungsplan der Innenentwicklung, kann auch dann aufgestellt werden, wenn er nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt worden ist und trotzdem die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung, also zeitnah mit dem Satzungsbeschluss angepasst werden. Es ist keine Genehmigung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist im wirksamen FNP Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist eine Berichtigung erforderlich.

c) Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich

§ 13b BauGB 2017 stellt die Bebauungspläne der „Einbeziehung der Außenbereichsflächen“ mit einer Grundfläche weniger als 10 000 m<sup>2</sup> von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung frei, indem für diese Bebauungspläne fingiert wird, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Es gilt die Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich nach §13 BauGB. Das bedeutet, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zu erfolgen hat.

### 1.3 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grenzweg“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2017 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 20.10.2017 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 07.09.2017 beteiligt worden.
3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29. Januar 2018 gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans abzugeben.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05.03.2018 bis 16.03.2018 durch Auslegung und Erörterung.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2018 über die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.
6. Die benachbarten Gemeinden sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.2019 gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 07.05.2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 22.03.2019 ortsüblich und darüber im Internet bekannt gemacht worden.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom ..... über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom ..... an die Berührten mitgeteilt.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I Nr. 75 S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, (BGBl. 2017 I. S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 15. September 2017 (BGBl I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. (GVBl.I/13 [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes v. 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 05])
- Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 25])

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele der Raumordnung sind mit Schreiben vom 10.10.2017 wie folgt mitgeteilt worden:

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

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

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Demographischen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang von Bevölkerung - § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG.
- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden – 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 Wohnsiedlungsflächen ist in Zentralen Orten möglich – Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B
- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen sollen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden - § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B.

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

Die Stadt Finsterwalde ist gemäß LEP B-B Mittelzentrum.

Mit der erwogenen Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verfolgt die Stadt Finsterwalde das Ziel, neue Siedlungsflächen für die Wohnnutzung an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Die Planungsabsicht der Stadt trägt den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich des siedlungsstrukturellen Anschlusses neuer Wohnsiedlungsfläche an vorhandene Siedlungsgebiete, der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und auf geeignete Siedlungsschwerpunkte, dem Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels sowie zum Schutz des Freiraums Rechnung.

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

Zwischenzeitlich liegt der 2. Entwurf des LEP HR mit Stand vom 19.12.2017 vor. Aufgrund des erfolgten Beteiligungsverfahrens gelten die darin enthaltenen Ziele als eingeleitet. Auch diese eingeleiteten Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan derzeit nicht entgegen. Der LEP HR soll zum 01.07.2019 Rechtskraft erlangen.

### **Regionalplanung**

Aus der Regionalplanung sind derzeit keine konkreten Ziele abzuleiten.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im FNP der Stadt Finsterwalde ist die Plangebietsfläche als Wohnfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan "Grenzweg" liegt angrenzend zur Wohnsiedlungsfläche südöstlich der Stadt Finsterwalde. Die Verbindung zur Innenstadt wird durch die westlich des Plangebiets gelegene Landesstraße L 62 „Dresdener Straße / Rosa Luxemburg Straße“ gegeben.

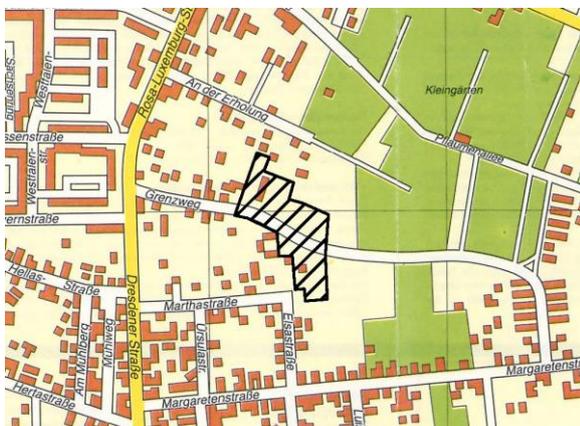
Darstellung des Planbereichs gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2017

Es sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 23: 70/2, 76/1, 178, 179, 180,181, 182/1, 184, 388

Flur 23: 71, 72, 73, 77, 160 (je teilweise)

Fläche insgesamt: 16.445 m<sup>2</sup>.



Auszug aus der Liegenschaftskarte –  
Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Nach Offenlage des Vorentwurfs wird das Flurstück 176 südlich der Marthastraße bis zur Nutzungsartengrenze in den Planbereich einbezogen. Damit ist eine beidseitige Erschließung künftiger Baugrundstücke durch die geringfügig zu verlängernde Verkehrsfläche der Marthastraße gegeben.



Darstellung des Planbereichs gemäß Abwägung Vorentwurf vom 26.03.2018

Es sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 23: 70/2, 76/1, 178, 179, 180,181, 182/1, 184, 388,  
Flur 23: 71, 72, 73, 77, 160, 176 (je teilweise)

Fläche insgesamt: 17.603 m<sup>2</sup>.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**

### **4.1 Bestehende Nutzungen**

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Gartengrundstücke (Eigentümergeärten in Form von Erholungsgärten), die hauptsächlich locker mit Gartenlauben, Schuppen und Garagen bebaut sind. Weiterhin befindet sich im östlichen Plangebiet eine derzeit brachliegende Fläche.

Der Planungsraum ist eingebettet in einem Bereich der im Norden, im Westen und im Süden durch Wohnnutzung geprägt ist. Westlich angrenzend befindet sich zudem ein kleiner Handwerksbetrieb (Dachdeckerei und Grundstücksservice). Im Osten grenzen weitere Grünlandflächen sowie Gärten an den Planungsraum.

### **4.2 Geologie und Topografie**

#### *Geologie*

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

#### *Topografie*

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

Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Schaffung aller planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes.

Über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen werden künftige Wohngrundstücke erschlossen, auf denen die Errichtung von Wohnhäusern zulässig sein soll.

Nördlich der vorhandenen Verkehrsfläche, des mittig im Plangebiet gelegenen Grenzweges, werden kleine Teile der Flurstücke 70/2, 71, 72, 73, 388, 76/1 und 77 für eine weitere Verkehrsfläche von insgesamt 1.555 m<sup>2</sup> vorbehalten. Dadurch würde sich die vorhandene Verkehrsfläche auf insgesamt 10 m verbreitern. Diese Festsetzung erfolgt, um bei einer späteren Planung, auch dort eine den Anforderungen für Wohngebiete erfüllende verkehrliche Erschließung als Wohnstraße zu ermöglichen.

Für die MarthasträÙe werden ebenso zusätzliche Flächen gesichert, die ein Wenden von PKW ermöglichen. Für die Ausweisung von nur zwei neuen Grundstücken besteht kein Erfordernis einen Wendehammer für größere Fahrzeuge an dieser Stelle anzulegen. Eventuell sind die Mülltonnen am Tage der Abholung durch die Anlieger im Kreuzungsbe- reich zur Elsastraße zur Abholung bereitzustellen. Dies ist aufgrund der Entfernung zu- mutbar.

## **5.2 Verkehrserschließung/Nahversorgung**

Die Verknüpfung des Planungsgebiets mit dem städtischen StraÙennetz erfolgt über die quartierquerenden StraÙen „Grenzweg“ und „MarthasträÙe“ zur „Rosa-Luxemburg- Straße“ und „Dresdener Straße“.

Für den erforderlichen späteren StraÙenausbau wird die benötigte Fläche in beiden Stra- ßen als Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Schaffung neuer oder die Änderung bestehender Zufahrten kann die StraÙenbau- behörde hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und der Ausgestaltung Auflagen erteilen.

Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche sind entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zu- fahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die Objekte die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Das Plangebiet ist über mehrere fußläufig erreichbaren Bushaltestellen (z. B. Schacksdor- fer Straße, Rosa-Luxemburg-StraÙe, Geschwister-Scholl-StraÙe, Südpassage, Margarete- henstraße) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes Dresdener Straße (NP, Ge- tränkemarkt mit Lottoannahme und Paketshop) ist entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde (Vorabzug 1. Fortschreibung 2018) gegeben, darüber hinaus sind fußläufig ein Bäcker und auch ein Tankstellenshop erreichbar.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 können die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nut- zung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden.

Solche Flächen werden im Bebauungsplangebiet nicht festgesetzt.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums von Finsterwalde und überplant haupt- sächlich vorhandene Erholungsgärten sowie brachliegende ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets sind Netzerweiterungen notwen- dig. Die Netzerweiterung ist nach Antragsstellung der Eigentümer zeitnah möglich.

Für den Grenzweg gilt: Durch abschnittsweise Leitungserneuerungen der Gasleitung ab dem Jahr 2018 ist eine Grundstückerschließung und Mitverlegung anderer Medien mög- lich. Im östlich an den Planungsraum angrenzenden Bereich, erfolgte im Jahr 2018 be- reits die Verlegung einer Elektroleitung, eines Leerrohres für eventuelle Breitbandversor- gung sowie die Neuverlegung der Gasleitung. Der im Plangebiet liegende Teil der Gaslei-

tung, welcher über die privaten Grundstücke nördlich des Grenzweges führt, soll im März 2019, in der öffentlichen Verkehrsfläche neu verlegt werden. Mit Inbetriebnahme der neu zu verlegenden Gasleitung und Außerbetriebnahme der alten Gasleitung stehen die nördlichen Flächen vollständig entsprechend der Festsetzungen für eine Bebauung (entweder für die Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen oder für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen) zur Verfügung. Eventuell sind auf Antrag der Eigentümer die in den Grundbüchern zu Gunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH vermerkten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten vor Bauantragstellung/Bauanzeige zu löschen. Die Neuverlegung des Schmutzwasserkanals für die künftigen Baugrundstücke ist im Jahr 2020 vorgesehen, Danach wird der Schmutzwasserbeitrag für die angrenzenden Grundstücke fällig.

Niederschlagswasser von den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG oberflächlich zu versickern.

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Vegetationsflächen, begrünte Hofflächen und teilweise wasserdurchlässige Befestigungsflächen als Versickerungsflächen zu nutzen. Nach § 54 (4) BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die untere Wasserbehörde ist über die Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Nach § 71 Abs. 1 BbgWG sind die Pläne zur Erstellung oder wesentlichen Veränderungen sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) muss flächendenkend für das Gebiet und für die Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen max. 300 m Schlauchlänge von einem Objekt entfernt sein. Hydranten werden nicht berücksichtigt.

Die Kosten für die Errichtung eines Löschwasserbrunnens für das Plangebiet sind lt. Mitteilung der Abteilung öffentliche Sicherheit und Ordnung im Haushaltsplan 2019 eingestellt.

Die nächstliegenden Brunnen zum Plangebiet sind:

- Pflaumenallee 1.300 l/min
- Margaretenstr./ Bertastr. 745 l/min

Die Bereitstellung von Löschwasser gehört zu einer gesicherten Erschließung und ist grundlegende Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen. Von daher ist der zeitnahe Bau des Flachspiegelbrunnens oder alternativ die anderweitige Bereitstellung von Löschwasser erforderlich.

Es sind alternative Lösungsmöglichkeiten (z.B. Löschteich o. ä.) vorzusehen, wenn aus der angegebenen Brunnenbohrung, die voraussichtlich erst im späten Sommer 2019 erfolgen wird, kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

Ein städtisches Flurstück im Planbereich würde für alternative Feuerlöschvorrichtungen zur Verfügung stehen.

### Gasversorgung

Die bestehende Gasleitung verläuft parallel zum Grenzweg und quert die oberhalb des Weges liegenden Flurstücke 73, 388, 76/1 und 77.

Die abschnittsweise Erneuerung der vorhandenen Gasleitung im Grenzweg erfolgte ab dem Jahr 2018. Die fertiggestellte Leitungserneuerung betrifft vorerst den Teil Lichterfel-

der Straße bis zum Flurstück 89 (östlicher Straßenabschnitt außerhalb des Plangebiets). Im Plangebiet ist vorgesehen, die Gasleitung ab März 2019 neu in die öffentliche Verkehrsfläche des Grenzweges zu verlegen. Erst nach der Leitungserneuerung und ggf. Löschen der für die alte Leitung eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind die künftigen Baugrundstücke vollständig entsprechend der Festsetzungen im entsprechend gekennzeichneten Bereich ausnutzbar.

#### Abwasser

Für die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebiets ist im Grenzweg im Bereich des Flurstücks 196 die Errichtung einer Abwasserpumpstation notwendig.

Auf den Flurstücken 73 und querend auf den Flurstücken 73 (teilweise), 72 sowie 71 befindet sich eine Schmutzwasserleitung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Finsterwalde, die nicht überbaut werden darf. Für diese Leitung ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt Finsterwalde bereits eingetragen. Die Lage der Schmutzwasserleitung wurde bei der Ausweisung der Baufelder berücksichtigt. Sie wird zudem nachrichtlich zum Verständnis des Bebauungsplanes, bezüglich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, übernommen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2 m zu beiden Seiten der Leitung.

#### Abfallentsorgung

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

#### Fernmeldetechnische Versorgung

Im Plangebiet befindet sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebiets, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Mit einer Bedarfsanforderung des Kunden ist eine Notwendigkeit gegeben, die linientechnische Infrastruktur zu erweitern. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge.

#### Elektroversorgung

In den zusätzlich gesicherten Flächen des öffentlichen Straßenverkehrs der MarthasträÙe, Flurstück 184, ist derzeit eine private Zähleranschlusssäule vorhanden. Das Verlegen des Anschlusses auf dem Grundstück (Flurstück 181) oder das integrieren im neuen Wohngebäude ist möglich jedoch nicht zwingend erforderlich. Ein Straßenausbau könnte trotz Erhalt der Zähleranschlusssäule stattfinden.

## **5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit einen der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des Baulandes.

#### **Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

Es wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Ausweisung als Reines Wohngebiet wird angestrebt, ein Gebiet zu schaffen, in dem ausschließlich Wohnen allgemein zulässig ist.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
  - Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Die Gliederung der Baufelder nördlich des Grenzweges wurde aufgrund der bestehenden und geplanten Leitungsführung festgesetzt.

Für die Ausnutzung der Baugrenze mit einem Abstand von i.d.R. 3 m zur vorhandenen Verkehrsfläche, ist die Verlegung der bestehenden Gasleitung notwendig. Die geplante Erneuerung der Gasleitung und die daraus resultierende neue Leitungsführung innerhalb der Verkehrsfläche Grenzweg soll ab März 2019 erfolgen. Erst mit Inbetriebnahme der neuen Gasleitung in der Verkehrsfläche sind die Flächen innerhalb der Baugrenze vollumfänglich bebaubar. Zur Sicherung der vorhandenen Gasleitung wurde eine aufschiebende Bedingung auf den davon betroffenen Flächen festgesetzt.

Die bestehende Schmutzwasserleitung unterteilt den Bereich in zwei Baufelder, sie wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Das Grundstück ist bereits mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Finsterwalde belastet.

Die südlich des Grenzweges liegenden Baufelder wurden zu den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls mit einem Abstand von jeweils 3 m angeordnet. Das nördliche Baufeld wird durch den Grenzweg und die beiden südlichen Baufelder werden durch die geplante Verkehrsfläche der MarthasträÙe erschlossen.

### **5.4.3 Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung gehören Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m<sup>2</sup>, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Gebiets wurde eine Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an einer flächensparenden Bauweise, aber dennoch der Nachfrage entsprechenden Ausnutzung der Grundstücke.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde sich an den nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen orientiert.

Demzufolge wird für das Reine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da eine Festsetzung der Geschossigkeit ausreichend ist.

Die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50%, wird für das Reine Wohngebiet nicht ausgeschlossen. Somit ist im Reinen Wohngebiet eine Versiegelung bis zu 60 % (GRZ 0,4 + 0,2) möglich.

### **5.4.4 Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

In einem Bebauungsplan kann eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig

### **5.4.5 Flächen für Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In allen Baugebieten sind solche untergeordneten Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung eines Grundstückes dienen. Das sind bei einem Wohnbaugrundstück z. B. Fahrradschuppen, Gartengerätehäuschen, Sitzplatz, Mauern und Wege etc.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine speziellen Regelungen zu diesen untergeordneten Nebenanlagen getroffen werden, können diese untergeordneten „Grundstücksnebenanlagen“ auf allen Flächen (mit Ausnahme der zu sichernden Leitungstrassen, siehe Festsetzungen im Plan und Erläuterungen in der Begründung) zugelassen werden.

### **5.4.6 Aufschiebende Bedingung** (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan kann nach § 9 Abs. 2 BauGB im besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Für die im Plangebiet vorhandene Gasleitung, die die Grundstücke nördlich des Grenzweges tangiert, wird festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, mit aufschiebend bedingter Nutzung, erst nach

Außerbetriebnahme der Gasleitung und Freigabe der Stadtwerke Finsterwalde GmbH zulässig ist.

## **5.5 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt neben einem durch Wohnbebauung geprägtem Gebiet. Durch die geplante Bebauung ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Neben der Wohnnutzung befindet sich westlich des Flurstückes 182/2, bereits mehrere Jahrzehnte unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, ein kleiner Handwerksbetrieb (Dachdeckerei und Grundstücksservice). Auch das angrenzende vorhandene Baugebiet ist bei näherer Betrachtung als Reines Wohngebiet einzustufen. Der kleine Handwerksbetrieb stellt sich demzufolge als s. g. Fremdkörper oder Unikat dar.

Aufgrund der Lage des Betriebes und des Bestandschutzes beider unmittelbar nebeneinander liegender Nutzungen sind die Nachbarn bereits jetzt zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

Ein Immissionskonflikt mit der bereits vorhandenen Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Handwerksbetriebes sowie den weiteren geplanten Wohngebäuden ist aufgrund der Betriebsführung und der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück des Handwerksbetriebes auch nicht zu erwarten. Auf diesem Grundstück befinden sich bereits jetzt in alle Richtungen abschirmende Bebauungen, so dass auch Beschwerden der Nachbarschaft demzufolge nicht bekannt sind.

Mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO, dass im Wesentlichen nur der Wohnnutzung dienen soll wird für das Plangebiet eine besondere Störepfindlichkeit als Bewertungsmaßstab festgelegt. So lässt sich aus dieser Gebietsausweisung ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht für seine Einwohner ableiten, dass bspw. mit einer besonderen Wohnruhe (vgl. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Anhang 6.1: tags 50 dB[A], nachts 35 dB[A]) zu verbinden ist. Der bestehende Handwerksbetrieb am westlichen Plangebietsrand löst hierbei als maßstabsbildende "Vorbelastung" jedoch eine Gemengelage aus, in der das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme in besonderer Weise gilt. D.h. die vorhandene gewerbliche Nutzung muss gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht nehmen, als gegenüber bereits vorhandenen Wohnnutzungen. Dem gegenüber fügt sich die geplante Wohnnutzung in die "vorbelastete" Eigenart der näheren Umgebung regelmäßig ein, wenn sie nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnnutzung. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht kann somit gegenüber der Wohnnutzung ein, im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zumutbarer "Mittelwert" der allgemein zulässigen Immissionsschutzrichtwerte als maßstabsbildend angenommen werden. Bei Einhaltung dieses zumutbaren "Mittelwerts" sind für den Gewerbetreibenden auch Betriebserweiterungen oder -änderungen möglich. Im Rahmen möglicher baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist daher der zumutbare Mittelwert zu bestimmen und die Einhaltung dessen ggf. nachzuweisen.

## **5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **5.6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Nach dem aktuellen Stand der Denkmalliste des Landes Brandenburg im Januar 2018 sind keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird jedoch fortgeschrieben.

### Baudenkmale

Im B-Plangebiet „Grenzweg“ sind keine Baudenkmale vorhanden.

### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

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

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

### **5.6.2 Luftfahrtbehörde**

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan berührt, da das Plangebiet im Bereich der Horizontalfläche des Sonderlandeplatzes (SLP) Finsterwalde-Schacksdorf liegt.

§ 18 LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.

Der Geltungsbereich liegt ca. 3,5 km südöstlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des SLP Finsterwalde-Heinrichsruh und ca. 1,8 km nordwestlich vom FBP des SLP Finsterwalde-Schacksdorf.

Somit befindet sich das Plangebiet außerhalb des für den SLP Finsterwalde-Heinrichsruh festgesetzten Bauschutzbereich.

Demnach liegt das Plangebiet im Bereich der Horizontalfläche des SLP Finsterwalde-Schacksdorf. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem Flugplatzbezugspunkt.

Aufgrund der geplanten zweigeschossigen Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange nicht zu erwarten.

Bei wesentlicher Überschreitung der ortsüblichen Bebauung, beispielsweise durch Masten, Antennenträger, Türme ist die zivile Luftfahrtbehörde in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Genehmigungspflicht bezieht sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

### **5.6.3 Altlasten / Munitionsverdacht**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb der Kampfmittelverdachtsflächen und es sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 12], S.262, 266), verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei Notwendigkeit ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

#### **5.6.4 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster**

Im Planbereich befinden sich einige Gehölze, die unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster fallen und somit als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz gelten.

Nach § 2 Abs. 2 der Gehölzschutzverordnung sind alle Bäume von mindestens 100 cm Stammumfang und die im Plangebiet vorgefundenen Stiel-Eichen ab 50 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden oder bei einem niedrigeren Kronenan-satz unmittelbar unter diesem gemäß § 2 Abs. 3 GehölzSchVO EE gemessen, geschützt. In Absatz 4 sind diverse Ausnahmen aufgeführt, für die diese Verordnung nicht gilt, u. a. Nadelgehölze im Innenbereich.

Die im Plangebiet vorgefundenen Bäume, die die Voraussetzungen für einen Schutz nach der Gehölzschutzverordnung erfüllen könnten wurden erfasst und entsprechend der Art, des Stammumfangs und der planungsrechtlichen Einordnung der Grundstücke bewertet. Ein entsprechender Plan mit der Kennzeichnung der unter Schutz stehenden Gehölze sind unter Punkt 6.3 „Pflanzen“ in der Begründung enthalten, darüber hinaus sind sie nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder den Wurzel-, Stamm - oder Kronenbereich zu beschädigen. Weitergehende Regelungen der Verbote sind dem § 4 der Gehölzschutzverordnung des Landkreises zu entnehmen, zulässige Handlungen enthält § 5 GehölzSchVO EE. Die Gehölzschutzverordnung ist auf der Homepage des Landkreises Elbe-Elster abrufbar.

In den Bereichen, in denen eine Anpassung der Baugrenze an die geschützten Gehölze möglich war, wurde dies vorgenommen. Einige Bäume befinden sich jedoch innerhalb der Baugrenzen. Es erfolgte eine Prüfung, ob die verbleibende überbaubare Grundstücksfläche die Anordnung von Wohngebäuden erlaubt, ohne die geschützten Gehölze zu beeinträchtigen. Dies ist überall möglich. In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle auch noch einmal auf die beiden Gehölze hingewiesen, an denen sich Nistkästen höhlenbrütender Vögel befinden, und die nicht unter die Gehölzschutzverordnung fallen und von daher bei der Umsetzung der Planung gesonderte Beachtung finden müssen, siehe Seite 21.

Insbesondere auf dem Flurstück 77 sind im Zusammenhang mit der ebenso noch vorhandenen Gasleitung daher die Flächen nur eingeschränkt bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt (nach Rückbau der Gasleitung) nutzbar.

Nach § 6 der Gehölzschutzverordnung bestehen verschiedene Tatbestände, die eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten zulassen, auf die an dieser Stelle jedoch nicht näher eingegangen werden soll, da eine Umsetzung der Planung auch ohne eine Beseitigung der Gehölze möglich ist.

### **5.6.5 Bestehende Leitungsrechte**

#### Abwasserleitung:

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserleitung, die das Flurstück 73 von Nord nach Süd quert. Für diese Abwasserleitung ist im Grundbuch bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Finsterwalde eingetragen, so dass es keiner planungsrechtlichen Festsetzung bedarf. Die Flächen wurden mit einem entsprechenden Planzeichen markiert und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Dienstbarkeit bzw. des Schutzstreifens beträgt insgesamt 4 m (2 m zu beiden Seiten der Leitung). Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine Überbauung der mit einem Leitungsrecht für den Abwasserkanal belasteten Fläche nicht möglich ist. Insofern ist es schwierig, auf dem Flurstück 73 überhaupt ein Wohngebäude zu errichten. Allenfalls käme der westliche Bereich in Betracht. Wonach noch ca. eine Breite von 10,60 m, abzüglich ev. erforderlicher bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen von 3,00 m ergibt ca. 7,60 m Gebäudebreite, zur Verfügung stehen würde. Alternativ käme eine Bodenordnung mit den westlich gelegenen Flurstücken 71 und 72 in Betracht oder aber ggf. die Errichtung einer Doppelhaushälfte.

#### Gasleitung:

Im Plangebiet befindet sich ebenso eine Gasleitung (4 bar), die die nördlich des Grenzweges liegenden Flurstücke vom östlichen Planungsrand bis einschließlich Flurstück 72, teils erheblich schneidet. Für diese Gasleitung ist ebenso ein Leitungsrecht in den Grundstücken vermerkt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt hier insgesamt 2 m (1 m zu beiden Seiten der Leitung). Diese mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH belastete Fläche ist im Bebauungsplan mit einem Planzeichen markiert und einer aufschiebenden Bedingung belastet, die eine Überbauung erst nach Rückbau der Gasleitung gestattet. Die Gasleitung soll außer Betrieb genommen werden. Dazu wird im Jahr 2019 in der öffentlichen Verkehrsfläche eine neue Leitung verlegt. Die alte Gasleitung verbleibt jedoch in der Trasse. Sofern sie einer Bebaubarkeit im Wege steht, hat der Eigentümer ggf. für den Rückbau der außer Betrieb genommenen alten Leitung und die Löschung der dazugehörigen Dienstbarkeit zum gegebenen Zeitpunkt aufzukommen. (siehe auch Punkte 5.3, 5.4. und 5.4.6 der Begründung)

## **6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b BauGB gelten im Fall einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen jedoch auf grobe überschlägliche Angaben zu den voraussichtlichen Umwelteinwirkungen beschränken.

Nachfolgend wird der Zustand von Natur und Landschaft erfasst, bewertet und der Eingriff zwar ermittelt, aber keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **6.1 Biotopkartierung**

Das Plangebiet liegt nicht in Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde in unterschiedliche Biotoptypen unterteilt. Im Norden des Geltungsbereichs, oberhalb des Grenzweges, ist die Fläche als Kleinsiedlung (OSE 12280) kartiert und unterhalb des Grenzweges, im Süden des Geltungsbereichs, als Kleingartenanlagen in Siedlungen ohne großartige Bebauung (PK 10150). Die bebauten Flächen beschränken sich auf Nebenanlagen, die Erholungsgärten bilden die überwiegende Fläche. Des Weiteren quert die untergeordnete Straße „Grenzweg“ das Plangebiet und bildet eine Verbindung von der übergeordneten Straße „Dresdener Straße“.

Kleinsiedlungen sind locker bebaute Ortsbereiche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (30-60%). Sie sind häufig von strukturreichen Gartenflächen umgeben und weisen flache Bebauung auf.

Kleingartenanlagen sind meist intensiv genutzte Gartenkomplexe ohne Wohnbebauung, Nebenanlagen wie Lauben, Schuppen, Terrassen nehmen nur geringe Flächen ein. Es können großflächig Monokulturen vorkommen, sodass nur wenig standortspezifische Arten zu finden sind.

Der Geltungsbereich weist oberhalb des Grenzweges beschränkte Biotopstrukturen auf. Unterhalb des Grenzweges wird die Biotopstruktur als durchschnittlich eingestuft.

## **6.2 Tiere/Artenschutz**

Besonderheiten beim Umgang mit dem Artenschutz gelten für Bebauungspläne Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB analog zu § 13a BauGB.

Nachdem für eine Teilfläche des Plangebiets 2017 eine qualifizierte artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt wurde, folgte für den gesamten Planbereich im Dezember 2018 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich faunistischer Erfassungen (Brutvögel, Zauneidechse). Die Untersuchungen fanden im Jahr 2018 statt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag – Bebauungsplan Finsterwalde „Grenzweg“ von GUP Dr. Glöss Umweltplanung ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Für alle vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhang IV FFH-RL und Vogelarten der VSchRL des Untersuchungsraums erfolgte eine Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Bei Gefahr des Eintretens von Verbotstatbeständen werden artspezifischer Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **6.2.1 Brutvogelkartierung**

Es wurden 7 flächendeckende Tagbegehungen und zwei Nachtbegehungen durchgeführt. Einzelheiten sind der Anlage 2 (Brutvogelkartierung 2018) des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom Büro - GUP Dr. Glöss Umweltplanung - zu entnehmen.

#### **6.2.1.1 Erforderliche Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für die europarechtlich geschützten Arten**

Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (GUP, Dr. Glöss Umweltplanung) müssen folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

### 1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG (baubedingte Tötung/Verletzung von Individuen) wird eine mit den ökologischen Erfordernissen der Fauna abgestimmte Terminierung des Vorhabens festgelegt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann so wirksam verhindert werden.

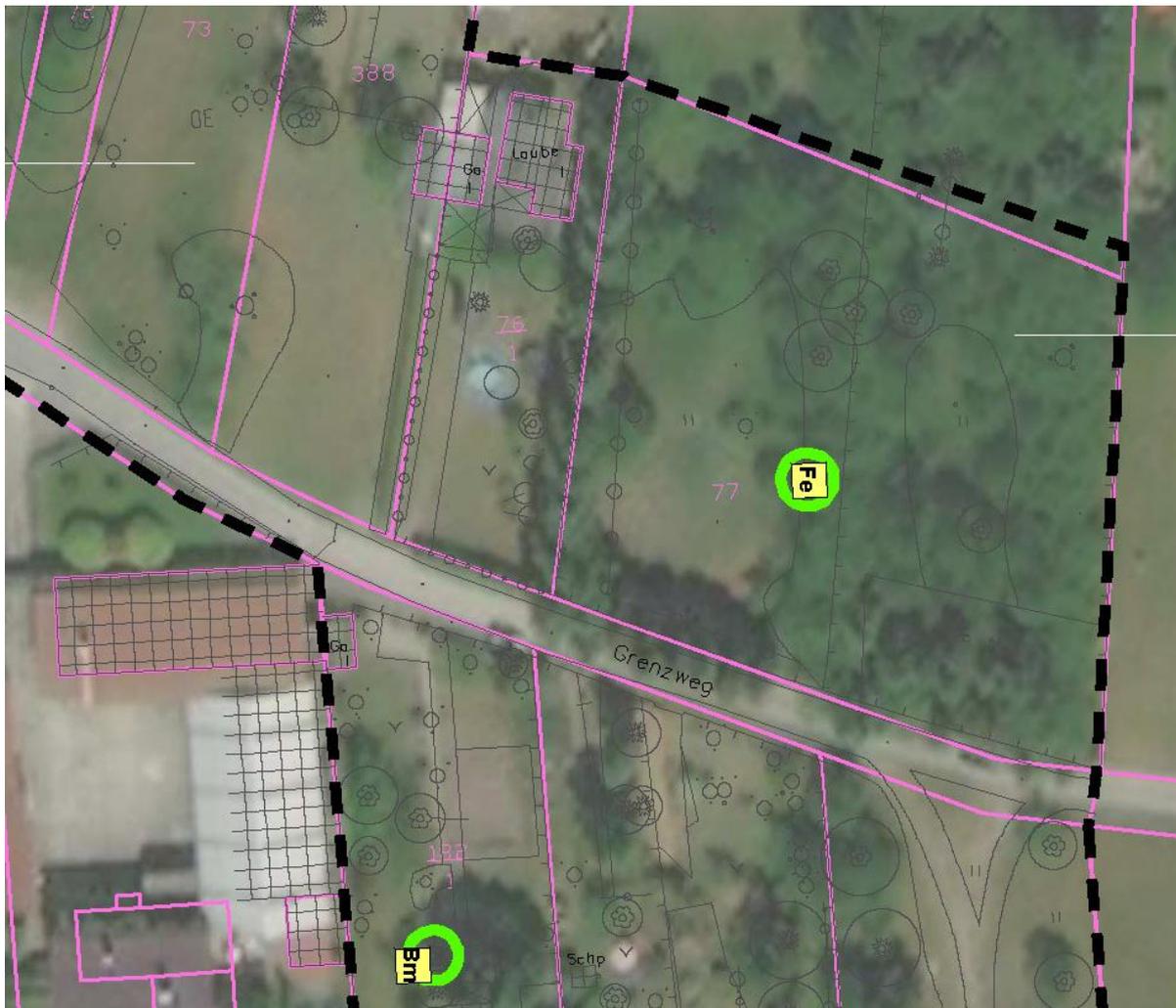
Tabelle: Tierartenbezogene Maßnahmen des Bauzeitenmanagements

Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Finsterwalde „Grenzweg“, Seite 26

<b>Art / Artengruppe</b>	<b>Zugriffsverbot</b>	<b>Bauzeitenbeschränkung/ Maßnahmen</b>	<b>Bereich</b>
ungefährdete gehölz- bewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Tötungsverbot	<b>Gehölzrodungen</b> nur im Zeit- raum <b>von 01.10. bis 28.02.</b>	gesamter Baube- reich
ungefährdete gebäu- debewohnende Höh- len- und Nischenbrü- ter	Tötungsverbot	<b>Gebäudeabriss</b> nur im Zeitraum <b>von 16.09. bis 28.02.</b>	gesamter Baube- reich
ungefährdete gehölz- bewohnende Frei- oder Bodenbrüter	Tötungsverbot	<b>Gehölzrodungen</b> nur im Zeit- raum <b>von 01.10. bis 28.02.</b>	gesamter Baube- reich

### 2. Erhalt von Bäumen

Auf den Flurstücken 77 und 182/1, Flur 23, wurden in jeweils einem Nistkasten in Bäumen höhlenbrütende Vögel nachgewiesen. Die Bäume, in denen von Höhlenbrütern genutzte Niststätten nachgewiesen wurden, sind zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.



Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -Bebauungsplan Finsterwalde „Grenzweg“, Anlage 4 – Auszug Maßnahmen Artenschutz - Bäume

### Finsterwalde Bebauungsplan "Grenzweg" Maßnahmen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### Legende

Bestand Brutvögel

- Niststätte von Höhlenbrütern innerhalb des Geltungsbereiches
- Bm Blaumeise
- Fe Feldsperling (RL BB V, RL D V)
- H Haussperling (RL D V)
- K Kohlmeise

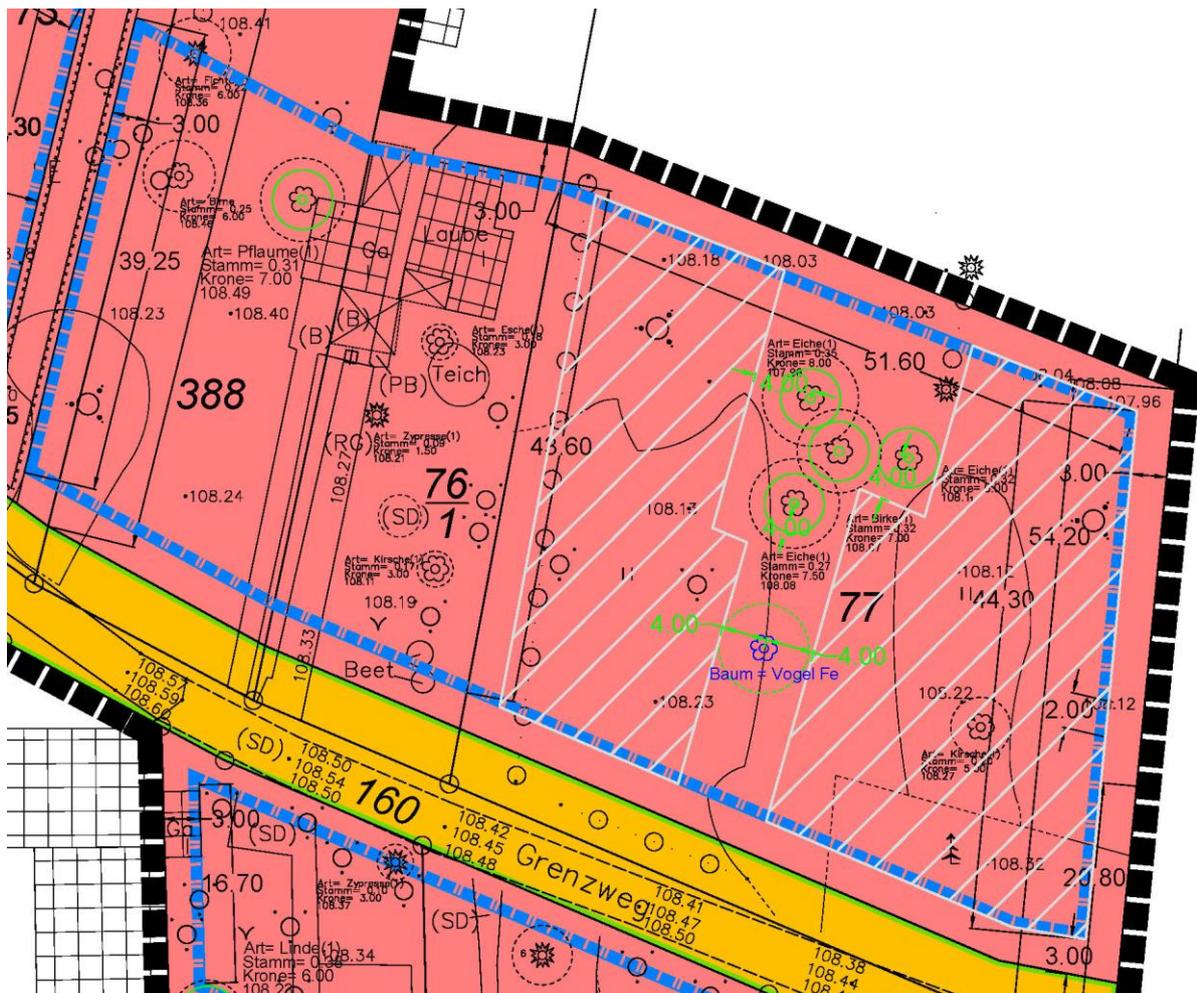
erforderliche Maßnahmen

- Erhalt von Bäumen (Niststätte für Höhlenbrüter)
- Erhalt von Gebäuden (Niststätte für Höhlenbrüter)

nachrichtlich

- Untersuchungsgebiet
- Bestandsvermessung
- Kataster

Die Errichtung von Gebäuden auf dem nördlichen des Grenzweges gelegenen Baufeldes ist trotz des Erhalts des Baumes mit den erforderlichen Abstandsflächen und unter Berücksichtigung der weiteren, unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster fallenden Bäume möglich. Die Möglichkeiten sind in der nachfolgenden Zeichnung als Fläche (weiß) dargestellt.



Auszug Entwurf Bebauungsplan „Grenzweg“ – Baufeld nördlich des Grenzweges

### 3. Erhalt von Gebäuden

Auf den Flurstücken 181, Flur 23, wurden insgesamt 4 Brutpaare der gebäudebewohnenden Vögel in den vorhandenen Gebäuden nachgewiesen. Die betroffenen Gebäude sind zu erhalten. Die zu erhaltenden Gebäude sind in Anlage 2 (GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Anlage 4) dargestellt.



Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –Bebauungsplan Finsterwalde „Grenzweg“, Anlage 4 – Auszug Maßnahmen Artenschutz – Gebäude

## Finsterwalde Bebauungsplan "Grenzweg" Maßnahmen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### Legende

Bestand Brutvögel

- Niststätte von Höhlenbrütern innerhalb des Geltungsbereiches
- Bm Blaumeise
- Fe Feldsperling (RL BB V, RL D V)
- H Haussperling (RL D V)
- K Kohlmeise

erforderliche Maßnahmen

- Erhalt von Bäumen (Niststätte für Höhlenbrüter)
- Erhalt von Gebäuden (Niststätte für Höhlenbrüter)

nachrichtlich

- Untersuchungsgebiet
- Bestandsvermessung
- Kataster

Die Baugrenzen für die Wohnnutzungen wurde im nördlichen Teil des Flurstückes 181 so festgesetzt, dass die Grundflächen der Laube außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, demzufolge ist auch der Abriss der Lauben für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, so dass diese und die erfassten Brutstätten erhalten werden können.

Auf dem südlichen Teil des Flurstückes wurde eine brütendes Blaumeisenpaar an der Laube nachgewiesen.

Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine größere Teichanlage (siehe unten).

Aufgrund der Grundstückssituation ist die Einbeziehung der Gartenlaube in die Baugrenze erforderlich, um ggf. einen Anbau zu ermöglichen. Bei Maßnahmen auf dem Grundstück ist daher auf die Niststätte der Blaumeise, ggf. in Verbindung mit den Hinweisen zum Teichfrosch (siehe unten) entsprechend der weiteren Ausführungen in dieser Planbegründung zu achten.

### 6.2.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Ist eine Umsetzung der Maßnahmen 2 und 3 zum Erhalt von Niststätten nicht möglich, sind vorgezogene Ausgleichs- oder Erhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich.

Wird eine Fällung der Bäume notwendig, in denen der Nachweis von höhlenbrütenden Vögeln erfolgte, so sind innerhalb des jeweils betroffenen Flurstückes für die jeweils betroffene Art zwei Nistkästen als Ersatz anzubringen.

Es sind folgende Nistkästen zu verwenden:

- Flurstück 77: 2 Nistkästen Fluglochweite 36 mm (Feldsperling)
- Flurstück 182/1: 2 Nistkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)

Wird ein Abriss der Lauben/Schuppen erforderlich, an denen der Nachweis von gebäudebrütenden Vögeln erfolgte, sind innerhalb des jeweils betroffenen Flurstückes für die jeweils betroffene Art jeweils 2 Nistkästen als Ersatz anzubringen.

Es sind folgende Nistkästen zu verwenden:

- Flurstück 181: 2 Nistkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)  
2 Nistkästen 32 mm (Kohlmeise)  
4 Nistkästen Fluglochweite 36 mm (Feldsperling, Haussperling)

Die Kästen sind spätestens vor Beginn der auf die Baumfällung bzw. den Gebäudeabriss folgenden Brutperiode anzubringen, so dass den Tieren zu Beginn der Brutperiode die Ersatzquartiere bereits zur Verfügung stehen.

Die Nistkästen können sowohl an vorhandene Gehölze oder auch an Gebäude angebracht werden, da die betroffenen Arten in der Wahl der Nistplätze flexibel sind.

Durch das Anbringen der Nistkästen kann ein Eintreten des Entnahmetatbestandes vermieden werden. Die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.

#### Maßnahmenübersicht

Bezeichnung	Lage	Beschreibung	Profitierende Arten
<b>Maßnahme 1: Bauzeitenreglung</b>	gesamtes Baufeld	Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.	ungefährdete Vogelarten
<b>Maßnahme 2: Erhalt von Bäumen</b>	Flur 23, Flurstück 77 und 182/1	Erhalt von zwei Bäumen	ungefährdete gehölz- bewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise, Feldsper-
<b>Alternativ: Anbringen von Nisthilfen (CEF)</b>		Sollte eine Fällung der Bäume erforderlich werden, sind folgende Nisthilfen anzubringen:	

		<p><u>Flurstück 77:</u> 2 Nistkästen Fluglochweite 36 mm (Feldsperling)</p> <p><u>Flurstück 182/1:</u> 2 Nistkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)</p>	ling)
<b>Maßnahme 3: Erhalt von Gebäuden</b>	Flur 23, Flurstück 181	Erhaltung von drei Gebäuden	ungefährdete gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Haussperling)
<b>Alternativ: Anbringen von Nisthilfen (CEF)</b>		<p>Sollte ein Abriss der Gebäude erforderlich sein, sind folgende Nisthilfen anzubringen:</p> <p><u>Flurstück 181:</u> 2 Nistkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)</p> <p>2 Nistkästen Fluglochweite 32 mm (Kohlmeise)</p> <p>4 Nistkästen Fluglochweite 36 mm (Feldsperling, Haussperling)</p>	

### 6.2.1.3 Bewertung der Verbotsbestände / Zusammenfassung

Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –  
Bebauungsplan Finsterwalde „Grenzweg“, Seite 28

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten der Avifauna sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Erhalt von Bäumen, Erhalt von Gebäuden, alternativ Anbringen von Nisthilfen (CEF)) keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG lässt sich wirksam vermeiden.

Das Vorhaben „Bebauungsplan Grenzweg“ ist unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen:

- Maßnahme 1: Bauzeitenreglung
- Maßnahme 2: Erhalt von Bäumen (alternativ Anbringen von Nisthilfen (CEF))
- Maßnahme 3: Erhalt von Gebäuden (alternativ Anbringen von Nisthilfen (CEF))

nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten verbunden.

**Die Verbotstatbestände (Schädigung, Störung) gemäß § 44 BNatSchG treten nicht ein. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.**

**Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zulässig.**

## **6.2.2. Reptilien**

### Reptilienkartierung

#### 1. europarechtlich geschützte Arten

Zur Erfassung von Reptilien wurden im Jahr 2018 6 flächendeckende Begehungen im Zeitraum von April bis September durchgeführt. Nähere Einzelheiten sind der Anlage 3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags „Reptilienkartierung 2018“ vom Büro - GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin -, zu entnehmen.

Bei den Begehungen wurde der Untersuchungsraum systematisch abgelaufen und potentielle Reptilienverstecke untersucht. Dabei wurden auch potentielle Tagesverstecke, wie Reisighaufen und Holzbretter überprüft.

Im Rahmen der Begehungen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Während der Geländearbeiten wurden Anwohner bzw. Gartenbesitzer zum Vorkommen von Zauneidechsen im Gebiet befragt. Keiner hatte in der Vergangenheit Zauneidechsen im Untersuchungsraum oder in den angrenzenden Gärten beobachten können.

Nachweise von Individuen dieser Artengruppe wurden im Rahmen der Reptilienkartierung nicht erbracht (GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Finsterwalde „Grenzweg“, vgl. Anlage 3). Ein Vorkommen von Reptilien die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, kann somit ausgeschlossen werden.

#### 2. besonders geschützte Arten

Der Untersuchungsraum wurde sechsmal auf ein Vorkommen von Reptilien untersucht. Ein Nachweis gelang nicht. Der Teichfrosch wurde jedoch verhört. Der Teichfrosch ist kein nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Art, besitzt aber den Schutzstatus einer besonders geschützten Art nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung. Für die besonders geschützte Art Teichfrosch gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Dieser Tatbestand liegt hier vor, da die Eingriffe gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die vorhandenen Gartenteiche sollten aber möglichst erhalten bleiben. Die Baugrenzen wurden im Entwurf so großzügig angelegt, dass eine Errichtung von Wohngebäuden auch ohne Beeinträchtigung der künstlich angelegten Gartenteiche möglich ist. Falls eine Beseitigung der Teiche unvermeidbar ist, so sollte diese jedoch außerhalb der Aktivitätsspanne des Teichfrosches erfolgen. Aufgrund der geringen Tiefe der künstlich angelegten Teiche ist nicht zu erwarten, dass der Teichfrosch in ihnen überwintert. Eine Beseitigung der Teiche während der Abwesenheit des Teichfrosches und eventuell Neuanlage vermeidet negative Eingriffsfolgen für diese Art.

## **6.3 Pflanzen**

An den Flurstücksgrenzen befinden sich einige Hecken und partiell dichter Bewuchs, sowie einige verteilte unterschiedliche Zier-, Laub- und Nadelbäume.

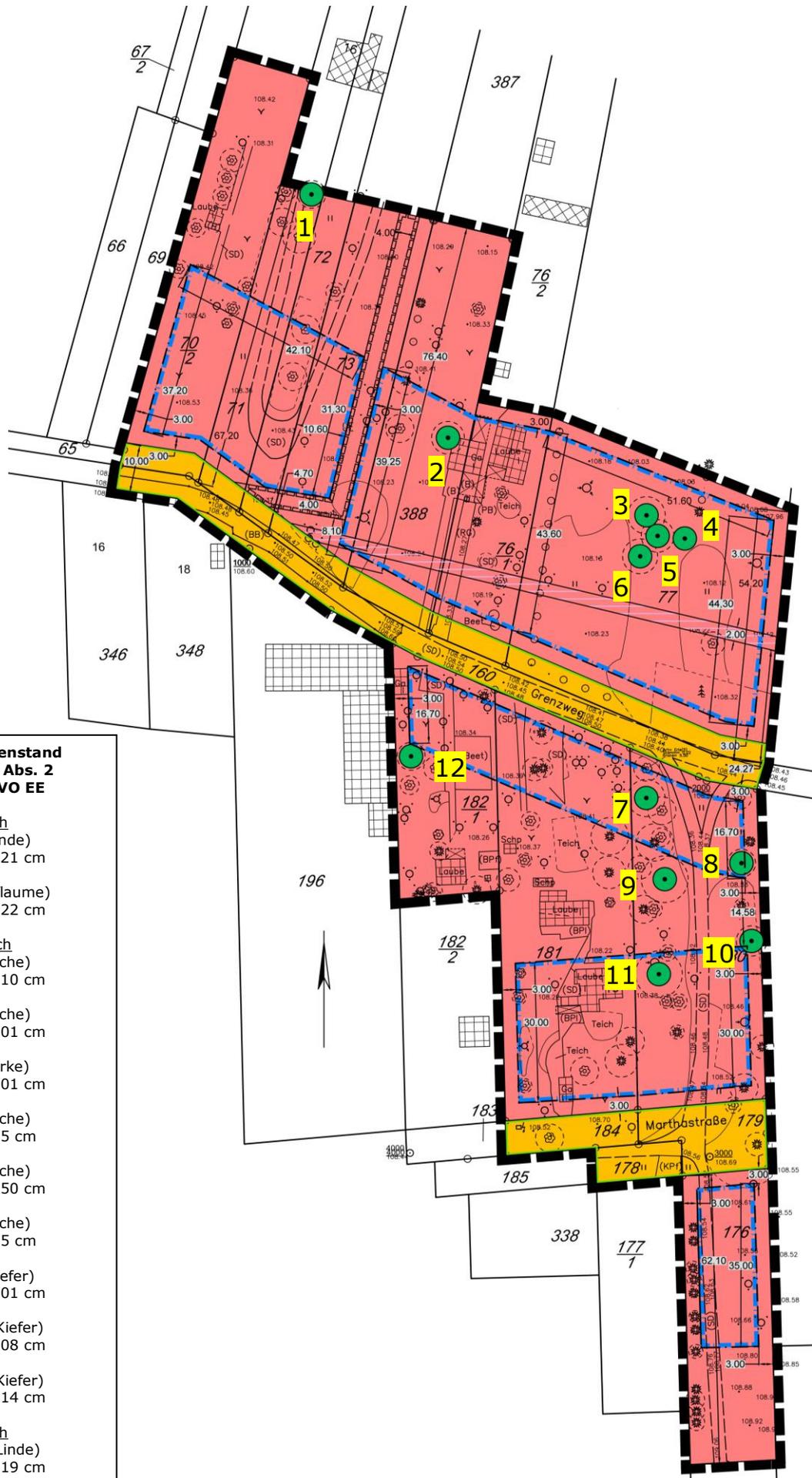
Die Einzelbäume wurden im Rahmen der aktuellen Vermessung des Gebiets erfasst und bezeichnet.

Die geschützten Bäume und Hecken sind in der Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO EE) vom 12.02.2013 aufgeführt.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von min. 100 cm sowie bestimmte Arten wie Stiel- und Trauben- Eiche ab einem Stammumfang von 50 cm geschützt.

Die Verordnung gilt jedoch nicht für Nadelgehölze und Pappeln im Innenbereich.

Die geschützten Bäume im Plangebiet sind in folgender Darstellung grün (siehe unten) gekennzeichnet.



**Schutzgegenstand  
gemäß § 2 Abs. 2  
GehölzSchVO EE**

Innenbereich

1. Baum (Linde)  
Umfang = 121 cm

2. Baum (Pflaume)  
Umfang = 122 cm

Außenbereich

3. Baum (Eiche)  
Umfang = 110 cm

4. Baum (Eiche)  
Umfang = 101 cm

5. Baum (Birke)  
Umfang = 101 cm

6. Baum (Eiche)  
Umfang = 85 cm

7. Baum (Eiche)  
Umfang = 150 cm

8. Baum (Eiche)  
Umfang = 95 cm

9. Baum (Kiefer)  
Umfang = 101 cm

10. Baum (Kiefer)  
Umfang = 108 cm

11. Baum (Kiefer)  
Umfang = 114 cm

Innenbereich

12. Baum (Linde)  
Umfang = 119 cm

## 6.4 Boden

Im Gebiet ist das Filter-, Puffer- und Speichervermögen des Bodens durch vorhandene Bebauung/Versiegelung beeinträchtigt.

Die Böden im Plangebiet haben einen beschränkten bis durchschnittlichen Bestandwert. Dies liegt vor allem an der anthropogenen Überformung in Form von Versiegelungen und Bebauung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 17.603 m<sup>2</sup>. Die im Gebiet vorhandene Versiegelung beträgt ca. 793 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 und eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50% zulässig.

Bezeichnung	Fläche	max. versiegelbare Fläche	Ist-Bestand versiegelte Fläche	Zusätzlich versiegelbare Fläche
Verkehrsfläche	2.245 m <sup>2</sup>	mit 70% = 1.571,5 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup> (Asphaltfläche)	1.197,5 m <sup>2</sup>
Baufläche	15.358 m <sup>2</sup>	mit GRZ 0,6 = 9.214,8 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup> (Garagen etc.)	8.795,8 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	17.603 m <sup>2</sup>	<b>10.786,3 m<sup>2</sup></b>	793 m <sup>2</sup>	<b>9.993,3 m<sup>2</sup></b>

## 6.5 Wasser

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

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

Für das Gebiet wird eine mittlere Niederschlagssumme von durchschnittlich 590 mm/a und eine Verdunstungshöhe von 460 mm/a angegeben. Somit beträgt die mittlere Abflusshöhe 170 mm/a. Diese Wassermenge wird allerdings aufgrund der zu erwartenden Versiegelung im Plangebiet abfließen und nur teilweise versickern und somit dem Naturhaushalt nicht zur Verfügung stehen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

## 6.6 Klima

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

Das Plangebiet befindet sich in einer locker bebauten Fläche in Stadtkernnähe. Diese Ortslagen befinden sich noch in einem Bereich mit einer höheren Wärmespeicherung. Strahlungsaufnahme und Wärmeaustausch des bebauten Stadtkörpers, Strahlungsmodifikation durch Luftverunreinigungen besonders bei windschwachen Wetterlagen

und die vom Menschen verursachte Energiezufuhr sind Ursache für die starke Erwärmung in der Stadt. Tagsüber wird mehr Wärme aufgenommen als auf den umliegenden offenen Flächen, in der Nacht wird die Wärme langsamer wieder abgegeben.

Durch die Bremswirkung der Bauwerke wird in der Stadtkernnähe die Windgeschwindigkeit herabgesetzt und somit der Luftaustausch verringert.

Das Jahresmittel der Temperatur liegt in Finsterwalde bei 9°C. Die dominierende Windrichtung ist Süd bis West.

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

## **6.7 Landschaft**

Zu den Zielen dieses Schutzgutes zählen, das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit und ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume. Daraus lässt sich die landschaftsästhetische Funktion ableiten.

Das Gebiet wird bisher durch seine Kleinsiedlung mit hohem Grünanteil geprägt.

Durch die Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als Beeinträchtigung einzustufen ist.

## **6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die FFH-Gebiete wurden am 13. März 2002 beziehungsweise am 19. Oktober 2005 im Amtsblatt für Brandenburg veröffentlicht.

Das Gemeindegebiet von Finsterwalde betreffen nachfolgende Gebiete:

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

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

Da das Plangebiet einige Kilometer entfernt von den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung entfernt liegt, ist eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete nicht zu erwarten.

## **7. Prüfung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b ist analog nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Welche Anlagen im Einzelnen einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer diesbezüglichen Vorprüfung bedürfen, ergibt sich aus der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 1 BbgUVPG. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird sich eine UVP-Pflicht dabei in der Regel nur für Projekte der Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG ergeben können.

Die Vorhaben der Nummern 1-17 aus der Anlage 1 zum UVPG sind im B-Plangebiet nicht zu realisieren, da sie größtenteils Industrievorhaben beinhalten, hier jedoch Baurecht für Wohngebäude geschaffen werden soll.

Die unter Punkt 18 (18.1-18.7) genannten Vorhaben werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der ausschließlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden begründet, und nur eine zulässige Grundfläche von 6.143,2 m<sup>2</sup> festgesetzt, nicht zugelassen.

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

Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

## **8. Auswirkungen der Planung**

Mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 und dem neu eingeführten § 13b BauGB zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EG im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt gilt §13a BauGB bis zum 31.12.2019 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für die Bauleitpläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dieses ist für die Bauleitpläne nach § 13b BauGB entsprechend anzuwenden.

Darüber hinaus können diese Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bei diesen Verfahren entfallen der Umweltbericht, die Angaben welche Arten von umweltbezogenen Informationen für die öffentliche Auslegung verfügbar sind, eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie das Monitoring nach § 4c BauGB.

Die Befreiung von der Pflicht der Umweltprüfung befreit die Gemeinde jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus unzulässig, wenn UVP-pflichtige Vorhaben durch die Planung ermöglicht werden und wenn Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebiete bestehen.

Der Bebauungsplan „Grenzweg“ schießt unmittelbar an bebaute Flächen an. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Auch ein Zusammenrechnen mit anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, ist nicht erforderlich, eine derartige Planung ist nicht vorhanden.

Die betroffenen Umweltbelange (Naturschutz, Artenschutz, Immissionschutz) wurden ermittelt und in die Planung eingestellt. Mit Grund und Boden wurde bei der Planung sparsam umgegangen, da es sich hier um bereits baulich vorgeprägte Gebiete mit geringer Arrondierung handelt und somit eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden kann. Das Planverfahren stellt daher eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, der deutlich Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen zu geben ist. Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Planung nicht zugelassen.

Vorhandene FFH- und SPA-Gebiete befinden sich in einigen Kilometern Entfernung, eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen.

Auch durch Bebauungspläne nach §§ 13a und 13b BauGB darf eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Planungsraum schließt unmittelbar an bebaute Bereiche an, greift die sich ergebende städtebauliche Situation auf und rundet sie lediglich maßvoll ab. Insbesondere wird Bau-recht entlang einer bereits einseitig bebauten Straße geschaffen und die nur geringfügige bisher ungenutzte Flächen angemessen abgerundet. Zwar sind nicht alle Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, jedoch berührt die geringfügige Änderung das dort enthaltende Ordnungssystem nicht. Der Flächennutzungsplan muss im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Die Planung ist auch dringend erforderlich. Der Bedarf an Grundstücken für den Einfami-lienhäuser durch derzeit auf dem Markt befindliche Baugrundstücke kann nicht abgedeckt werden. Insbesondere der Abwanderung von jungen Einwohnern in benachbarte nicht zentrale Orte ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzusteuern.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Gebietes ist gegeben bzw. mög-lich.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entspricht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölke-rung entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet.

## Anlage 1: Eigentümerliste entsprechend Vermessungsplan

Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentümer
23	178	138	privat
23	179	345	privat
23	180	1.940	Stadt Finsterwalde
23	181	2.419	privat
23	182/1	1.061	privat
23	184	212	privat
23	70/2	1.539	privat
23	71	673	privat
23	72	512	privat
23	73	1.393	privat
23	388	1.554	privat
23	76/1	869	privat
23	77	3.062	privat
23	160	848	Stadt Finsterwalde
23	176	1.065	privat
		<b>17.603</b>	

## Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Grenzweg“ inklusive seiner 4 Anlagen