

Stadt Finsterwalde

Fachbereich Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr



Textbebauungsplan „Straße an der Erholung“ nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Planfassung vom
15.07.2020



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Inhaltsverzeichnis

A Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
3. Verfahrensvermerke

B Begründung

1. Vorbemerkungen
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Übergeordnete Planungen
5. Auswirkungen
 - 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung
 - 5.2 Sonstige Auswirkungen
6. Hinweise
7. Verfahren
8. Rechtsgrundlagen

A Festsetzungen

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

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Finsterwalde. Es liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Finsterwalde entweder ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

Flur 23 80/4, 81/3, *82, 86, 88, 89, 90, 92, 93*, 96, 97/1, *369, 389, 390* (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Die nur teilweise im Geltungsbereich liegenden Flurstücke sind kursiv grau dargestellt. Bei Flurstück 369 handelt es sich um die vorhandene Verkehrsfläche, die ebenfalls nur teilweise im Geltungsbereich liegt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Straße an der Erholung“ (§ 9 Abs. 7 BauGB).



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

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Flur 23, Flurstück 369) die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.“

Folgende Nutzungen nach § 4 BauNVO sind **allgemein zulässig**:

- **Wohngebäude,**
- **Anlagen für soziale Zwecke,**
- **nicht störende Handwerksbetriebe.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).**

Ausgeschlossen sind:

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO),**
- **Anlagen für Verwaltungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO),**
- **Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).**

3. Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Finsterwalde, den

Gampe
Bürgermeister (Siegel)

2. Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom übereinstimmen.

Ausgefertigt, Finsterwalde, den

Gampe
Bürgermeister (Siegel)

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ ist am in Kraft getreten.

Finsterwalde, den

Gampe
Bürgermeister (Siegel)

B Begründung

1. Vorbemerkungen

In der Stadt Finsterwalde besteht bereits seit längerer Zeit eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist aufgrund angrenzender Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Norden und Westen sowie dem Gemarkungsverlauf im Osten nur in einem beschränkten Ausmaß möglich. Darüber hinaus ist in der Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, dass Deutschland bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern möchte. Derzeit liegt die tägliche Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen bei täglich rund 56 Hektar. Der Begriff Flächenverbrauch ist nicht mit Versiegelung gleich zu setzen, sondern beinhaltet erstmalige Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehrsanlagen. Dies ist in der Regel mit Inanspruchnahmen bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich verbunden.

Der Leitsatz für die Bauleitplanung ist daher Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das bedeutet, dass der innerörtlichen Nachverdichtung Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsgebietes zu geben ist.

Aus diesem Grund hat die Stadt Finsterwalde in den letzten Jahren vermehrt Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches aufgestellt, entweder durch Umplanung bisher zu Erholungszwecken genutzter und bereits baulich vorgeprägter Gebiete oder durch maßvolle Abrundung baulicher Strukturen entlang vorhandener Verkehrsflächen.

Nunmehr hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt trotz ständiger Bemühungen um Baulandmobilisierung weiter verschärft, so dass kaum noch bezahlbare Grundstücke für den Einfamilienhausbau, insbesondere für junge Familien, vermehrt aber auch für sogenannte Rückkehrer, verfügbar ist. Mehrere Anfragen Baugrundstückssuchender an die Verwaltung pro Woche sind gegenwärtig zu verzeichnen. Auch für den Planbereich liegt eine mündliche Anfrage bereits vor.

Selbst die in den letzten Jahren vorgenommene Ausweisung von weiteren Wohngebieten, vorwiegend innerhalb des Siedlungsgebietes, hat bisher nicht zu einer wesentlichen Entspannung auf dem freien Grundstücksmarkt beigetragen. Diese neu in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen ausgewiesenen Baugrundstücke sind, sofern sie auf dem freien Markt tatsächlich angeboten wurden, relativ schnell vergriffen.

Im § 13 a BauGB sind 3 Anwendungsfälle, in denen Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können benannt:

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen (z. B. Konversion ehemals gewerblich oder militärisch genutzter Flächen u.Ä.),
- die Nachverdichtung (z. B. Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte, Mobilisierung tiefer Grundstücksteile für Hinterlandbebauung u. Ä.) oder
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. Entwicklung größerer Grünflächen, die eine gewisse bauliche Vorprägung aufweisen, Abrundungsflächen u. Ä).

Der Begriff Innenentwicklung ist trotz seiner Anwendungsvoraussetzungen ein unbestimmter Rechtsbegriff, der auch nicht mit dem Begriff Innenbereich gleichzusetzen ist. Es dürfen mit diesem Planungsinstrument nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Durch den Bebauungsplan dürfen die Grenzen des Siedlungsbereiches nicht in den unbebauten Außenbereich erweitert werden.

Das Plangebiet muss daher eine bauliche Vorprägung aufweisen.

Vor diesem Hintergrund sollen in der Stadt bevorzugt auch sehr kleinräumige, durch angrenzende Bebauung gekennzeichnete und baulich bereits vorgeprägte Gebiete durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB, hauptsächlich für Wohnbauzwecke mobilisiert werden.

Ein für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignetes kleines Gebiet zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB befindet sich am Ende der „Straße an der Erholung“. Hier könnten ca. 8 Baugrundstücke mobilisiert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht

Flächennutzungsplan:

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet teilweise bereits Wohnbaufläche dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Planungsraumes sind jedoch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



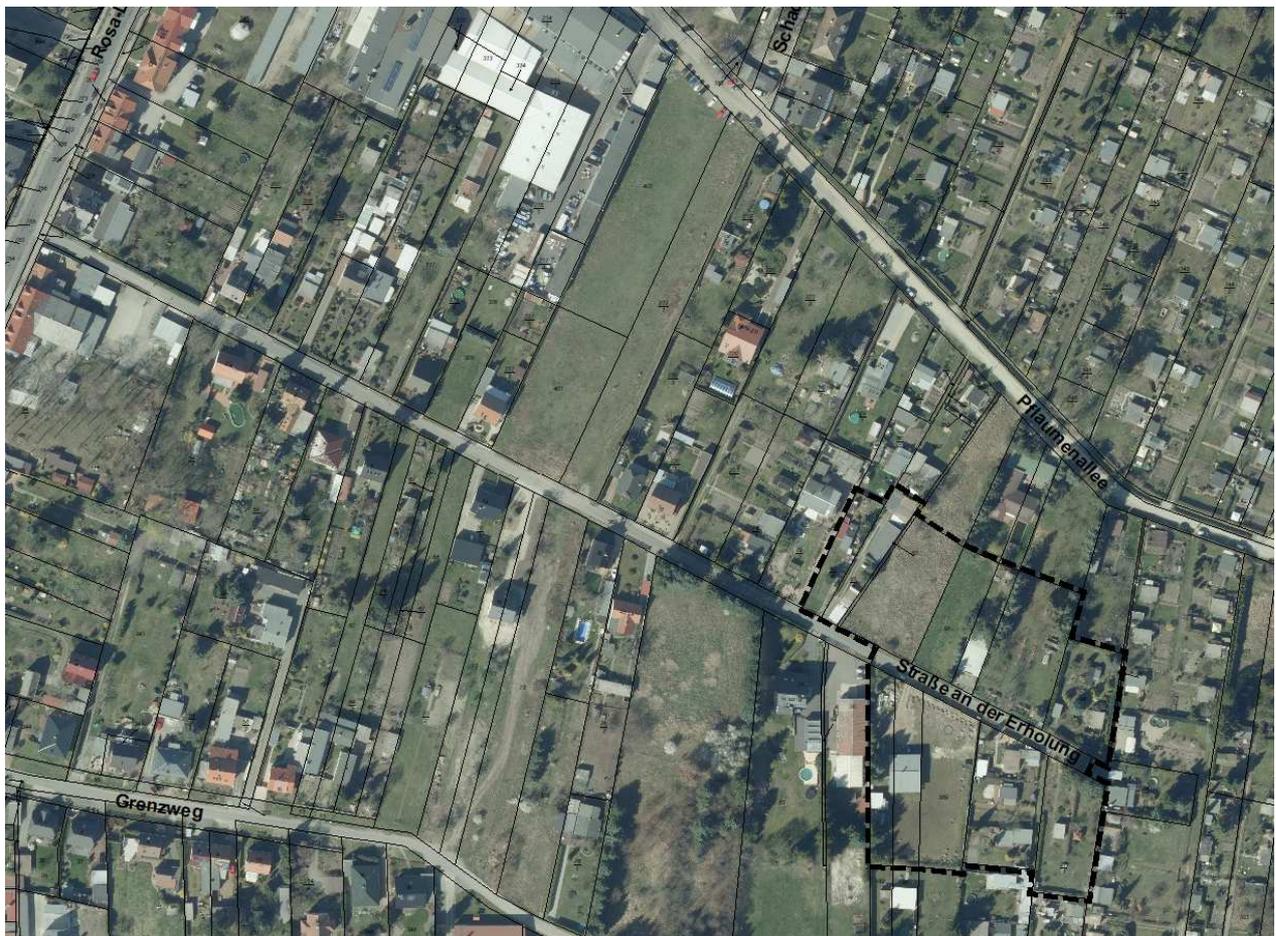
Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Auszug Flächennutzungsplan

Bestehendes Baurecht:

Der Planbereich gehört zusammen mit dem westlichen Teil der „Straße an der Erholung“ zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, jedoch sind ab westlicher Plangebietsgrenze lediglich noch unterschiedlich große Wochenendhäuser und -bungalows sowie weitere der Gartennutzung dienliche bauliche Anlagen, wie z. B. Garagen, Abstellräume und Ähnliches, bauaufsichtlich genehmigt.

Außerhalb des Plangebietes, in Richtung „Rosa-Luxemburg-Straße“, wurden überwiegend Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Geschossen errichtet. Ein Gebäude wird als Zweifamilienhaus genutzt. Darüber hinaus befindet sich in diesem Teil der Straße eine kleine Pension bzw. ein Wohnhaus mit einer Ferienwohnung. Direkt an der Einmündung zur „Rosa-Luxemburg-Straße“ liegt eine größere gastronomische Einrichtung und unmittelbar an den Planbereich ist eine zu Lagerzwecken in den 1990er Jahren errichtete Halle lokalisiert. Eindeutige Baufluchten sind aus der angrenzenden Bebauung nicht abzuleiten. Teilweise liegen die Hauptnutzungen zur Straße hin orientiert oder in einer sogenannten 2. Baureihe auf den hinteren Grundstücksteilen, teilweise aber auch zwischen der 1. und der 2. Baureihe, so dass sich aus der vorhandenen angrenzenden und prägenden Bebauung eine insgesamt sehr tiefe überbaubare Grundstücksfläche ergibt.



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Übersicht Bautiefen Auszug Luftbild

Die Planflächen selbst werden hauptsächlich als Erholungs- oder Freizeitgärten mit entsprechender Bebauung, teilweise aber auch nur als Grünflächen genutzt. Ein Grundstück unterliegt momentan offensichtlich keiner Nutzung.

Aufgrund der vorliegenden Bebauung werden im Planbereich vermutlich auch keinen weiteren über die Nutzung als Erholungs- oder Freizeitgärten hinausgehende Bauaufsichtlich genehmigt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Straße an der Erholung“, die im Plangebiet endet und östlich in die Landesstraße („Rosa-Luxemburg-Straße“) mündet.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der anhaltenden starken Nachfrage nach Bauland, in Verbindung auch mit Nachnutzungswünschen für bereits vorhandene bauliche Anlagen, sollen die östlichen Grundstücke entlang der „Straße an der Erholung“ für eine Bebauung, hauptsächlich für den Einfamilienhausbau mobilisiert werden.

Dazu wird die textliche Festsetzung getroffen, dass es sich mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 369 um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Folgende Nutzungen nach § 4 BauNVO sind allgemein zulässig:

- **Wohngebäude,**
- **Anlagen für soziale Zwecke,**
- **nicht störende Handwerksbetriebe.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.**

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 der BauNVO.

Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist ebenfalls § 1 Abs. 5 BauNVO.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden ebenso ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist hier § 1 Abs. 6 BauNVO.

Der Ausschluss bzw. der Verweis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit der oben genannten Anlagen liegt darin begründet, dass zwar ein Allgemeines Wohngebiet, analog der westlichen Bebauung, ausgewiesen ist, jedoch aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation potentiell störende Nutzungen entweder von vornherein ausgeschlossen oder im Einzelfall einer besonderen Prüfung unterzogen werden sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist dabei gewahrt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind oft mit einer hohen Besucherfrequenz, die zu einer Lärmbelastung in der Nachbarschaft oder sonstigen städtebaulichen Spannungen führen können, verbunden. Ähnliches gilt für Anlagen für Verwaltungen und für Tankstellen. Diese sind bevorzugt an für diese Vorhaben günstigeren Standorten zuzulassen, zumal durch derartige Nutzungen noch erhebliche verkehrliche Immissionen zu erwarten wären.

Für Vorhaben, die der Versorgung des Gebietes dienen können, wie kleinere Läden oder Schank- und Speisewirtschaften soll dieser Ausschluss nicht generell erfolgen. Hier ist eine Einzelfallprüfung je nach Lage und Größe des geplanten Vorhabens zweckmäßig, deshalb sind diese Anlagen ausnahmsweise zulässig.

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da sich der übrige Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB aus der angrenzenden westlichen Bebauung eindeutig ablesen lässt. Insbesondere sind Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der in der Nachbarschaft vorzufinden Strukturen auch an dieser Stelle, vor dem Gebot der planerischen Zurückhaltung, entbehrlich.

§ 30 BauGB:

„(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art **und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen** und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. ...

(3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.“

Da im Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt wird und die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind, fehlt es ihm an der Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan. Demzufolge handelt es sich bei diesem Textbauungsplan um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB.

Dies ist bei künftigen Baugesuchen in mehrfacher Hinsicht zu beachten, zum einen in Bezug auf das zu beachtende Einfügegebot nach § 34 BauGB zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und zum anderen in Bezug auf die Nichtanwendbarkeit von § 62 der Brandenburgischen Bauordnung (Bauanzeigeverfahren), da § 30 Abs. 3 BauGB davon ausgenommen ist.

Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht erwartet. Für die notwendige Erweiterung des Kanalnetzes sowie die Erneuerung bzw. Erweiterung der anderen Medien fallen Kosten für die Ver- und Entsorger (Stadtwerke und Entwässerungsbetrieb der Stadt Finsterwalde) an. Nach deren Auskunft ist eine Ver- und Entsorgung aber möglich.

4. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung:

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

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

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35) in Kraft getreten mit der Wirkung vom 01. Juli 2019

Ziele bezogen auf das Plangebiet

- Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind:
„... Finsterwalde...“ – (Z) 3.6 Abs. 1 LEP HR
- Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich. – (Z) 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. – (Z) 5.2 Abs. 1 LEP HR

Für das Plangebiet enthält die Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festlegungen.

Widersprüche zwischen der Planung und dem LEP HR sind nicht zu erkennen.

Folgende Grundsätze des LEP HR finden darüber hinaus in der Abwägung Anwendung:

Grundsätze bezogen auf das Plangebiet

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzial innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. – (G) 5.1 Abs. 1 LEP HR
- Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt – (G) 8.1 Abs. 1 LEP HR

Der Bebauungsplan entspricht insbesondere dem Grundsatz 5.1, wonach unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur Nachverdichtungspotenzial innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden soll. Die Planung widerspricht auch den weiteren Grundsätzen des LEP HR nicht.

5. Auswirkungen

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Planverfahren ist anwendbar auf Bebauungspläne der Innenentwicklung. Unter Innenentwicklung zu verstehen ist der Verzicht auf Neuinanspruchnahme bisher unzerschnitten Freiraumes durch Nutzung vorhandener Siedlungsreserven. Dazu zählen zum Beispiel die Konversion, das Eröffnen von Baurechten zur Verdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung auf die unter Punkt 1 bereits näher eingegangen wurde.

§ 13a BauGB: *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (**Bebauungsplan der***

Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind... „

Das Plangebiet hat eine Fläche von nur 12.214 qm inklusive der vorhandenen Verkehrsfläche, die in diese Berechnung aber nicht einfließt. Die zulässige GRZ für Planverfahren nach §13a Nr. 1 BauGB kann daher nicht erreicht werden.

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“

Da im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist kein Vorhaben zulässig, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundesgesetz⁽¹⁾ oder Landesgesetz⁽²⁾ über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

(1) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

(2) Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37])

„Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Bei den in Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, den s. g. Natura 2000-Gebieten.

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

Auf der Gemarkung Finsterwalde liegend bzw. angrenzend befinden sich nachfolgende Fauna-Flora-Habitat-Gebiete:

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

Die Vogelschutzgebiete wurde am 31. August 2005 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemacht.

Auf der Gemarkung Finsterwalde befindet sich nachfolgendes Gebiet:

- SPA-Gebiet „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ (DE 4450-421)

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung liegen in mehreren Kilometern Entfernung und werden durch ein allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Ebenso sind bei der Umplanung

keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu befürchten, da ein Wohngebiet ausgewiesen ist und auch in dessen Nähe keine Störfallbetriebe vorhanden sind.

Ergänzend ist unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargelegt, dass eine weitere Voraussetzung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Zwar liegt im räumlichen und ggf. zeitlichen Zusammenhang zu dieser Planung der Bebauungsplan Grenzweg, dieser wurde zum einen aber nach § 13b BauGB aufgestellt und zum anderen ist in ihm nur eine Grundfläche von 6.172,8 qm zulässig. Addiert man hierzu die mit dieser Planung voraussichtlich zu erreichende Grundfläche von ca. 4.601 qm (Plangebietsfläche von 12.214 qm minus 710 qm vorhandene Verkehrsfläche mal 0,4) sind die für Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässigen Grundflächen von 20.0000 qm ebenso nicht ansatzweise erreicht.

Ein weiterer im räumlichen Zusammenhang liegender und derzeit aufzustellender Bebauungsplan wird im Regelverfahren erstellt, so dass dieser nicht zur Anrechnung kommen kann.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, eine naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

Es gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB weiterhin die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Form der Beteiligung kann durch die planende Gemeinde entsprechend der Vorschriften im § 13 BauGB festgelegt werden.

5.2 Sonstige Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine sonstigen Auswirkungen erwartet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des damit in Verbindung stehenden geringen Entwicklungspotentials (ca. 8 Grundstücke) ist weder mit erhöhtem Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand noch mit sonstigen erheblichen Störungen in der Nachbarschaft zu rechnen. Benachbarte Planverfahren, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind ebenso nicht zu erkennen.

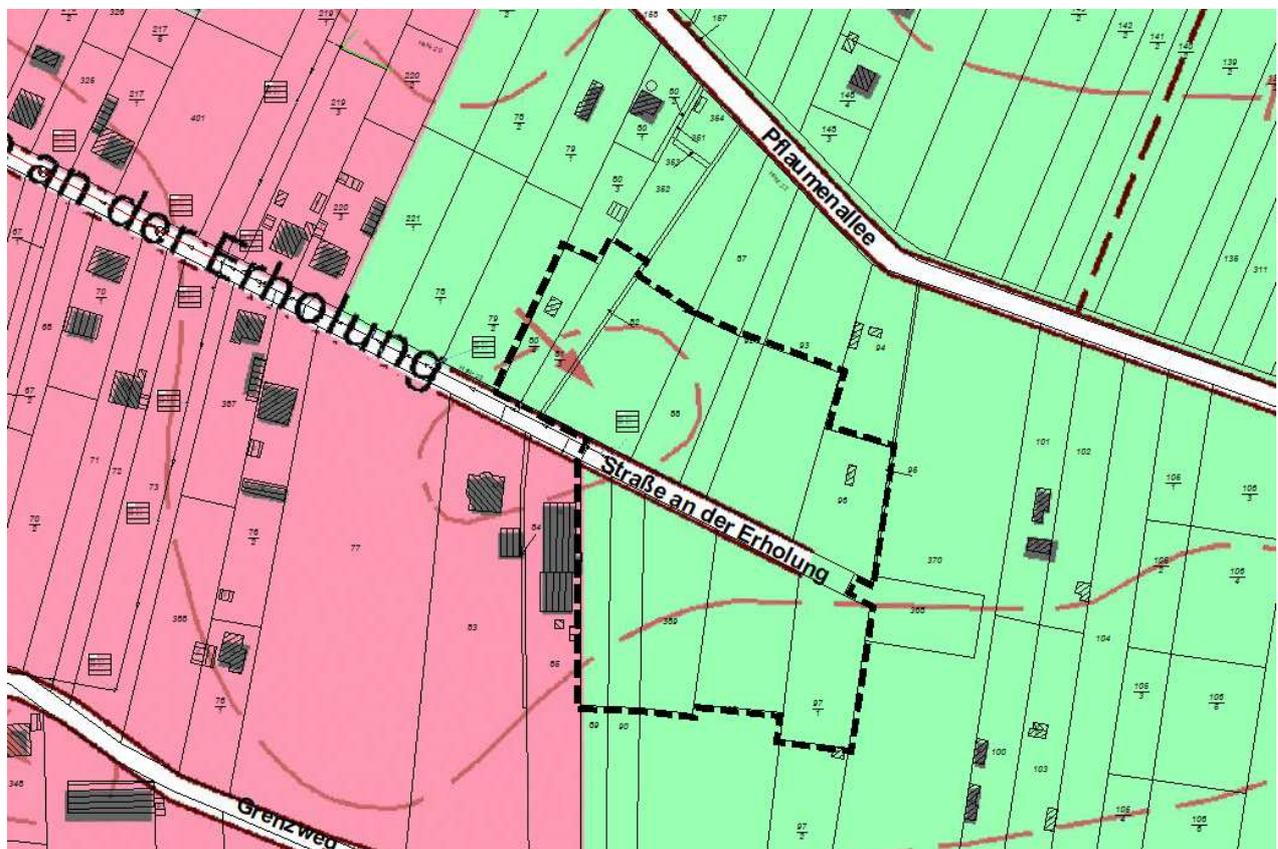
Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandene Straße gegeben. Medien zur Erschließung der Grundstücke sind nach Auskunft der Stadtwerke erweiterbar. Die nächsten Feuerlöschbrunnen befinden sich in der Straße „Pflaumenallee“ (nordwestlich) „Grenzweg“ (südwestlich) und vor den östlich liegenden Garagen in Richtung „Lichterfelder Straße“.

6. Hinweise

Das Plangebiet durchquert eine im Kataster als Wasserfläche geführte schmale Parzelle. Recherchen und Nachforschungen haben ergeben, dass es sich hier ggf. um eine ehemalige Entwässerungspartizelle für eine im Planbereich vorhandene kleine Senke handeln könnte, da eine derartige Entwässerung der nördlich der Straße „Pflaumenallee“ gelegenen Gärten in den diese Straße begleitenden Elfriedegraben durch Dränrohre nachweislich bekannt ist. Diese im städtischen Eigentum befindlichen Parzellen (sowohl im Planbereich als auch außerhalb liegend) sollten daher erhalten bleiben.

Darüber hinaus wird angeraten, im Rahmen von Bauvorhaben die aktuellen Grundwasserstände zu erkunden bzw. beim Landesumweltamt zu erfragen und eine Bewertung der Versickerungsfähigkeit der Grundstücke vornehmen zu lassen.

Nach Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt ist im Plangebiet mit einem Grundwasserstand von ca. 105 m zu rechnen.



Es ist weiterhin zu beachten, dass für geplante Vorhaben das Einfügegebot nach § 34 BauGB trotz Lage innerhalb eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist, da es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt (fehlende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Grundstücksfläche, die überbaut werden soll).

Es wird auch darauf hingewiesen, dass § 62 der Bauordnung des Landes Brandenburg (Bauanzeigeverfahren), keine Anwendung findet, da § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) davon ausgenommen ist.

7. Verfahren

1. *Aufstellungsbeschluss*

Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Aufstellung des Textbebauungsplanes „Straße an der Erholung“ beschlossen.

2. *Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange*

Mit Schreiben vom sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt worden.

3. *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Planauslegung und Erörterung in der Zeit vom bis einschließlich

4. *Öffentliche Auslegung*

Der Entwurf des Textbebauungsplanes „Straße an der Erholung“ wurde in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

8. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist (insbesondere §§ 13a, 13)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)