# Stadt Finsterwalde NL.

Bebauungsplan

# "Am Goldberg III"

Satzung Fassung 08.01.2021 Begründung





# **Impressum**

Plangeber	Stadt Finsterwalde NL.
	Vertreten durch
	Fachbereich Stadtplanung Schloßstraße 7/8 03238 Finsterwalde NL.
Planvorhaben	Bebauungsplan "Am Goldberg III"
Planverfahren	Erstaufstellung Verfahren nach §13a BauGE (i. V. m. § 13 BauGB)
Planstand	Fassung 08.01.2021
Planverfasser	Planungsbüro Wolff
	Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Plangrundlage	Vermessungsbüro DiplIng. Uta Salzmann
	Bahnhofstraße 4 03238 Finsterwalde NL.
Artenschutzrechtlicher	GUP Dr. Glöss Umweltplanung
Fachbeitrag April 2020	Ehrlichstraße 10 10318 Berlin
Brutvogel- und Reptilien-	GUP Dr. Glöss Umweltplanung
kartierung März – Oktober 2019	Ehrlichstraße 10 10318 Berlin

# Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	3
1.1 Plangebiet	3
1.2 Verfahren	3
1.3 Plan- und Kartengrundlage	3
2 Planungsgegenstand	4
2.1 Anlass / Erforderlichkeit	4
2.2 Ziel und Zweck	4
3 Planerische Grundlagen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1 Ziele	5
3.1.2 Grundsätze	5
3.2 Fachgesetzliche Vorgaben	5
3.2.1 Umweltrecht	5
3.2.2 Sonstige Bindungen	6
3.3 Formelle Planungen	6
3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	7
4 Städtebauliche Randbedingungen	8
4.1 Umweltbedingungen	8
4.2 Erschließung	11

4.	.2.1	Verkehr	11
4.	2.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	12
4.3	Nut	zung	12
4.4	Son	stige Randbedingungen	13
5	Plan	ungskonzept	13
5.1	Nut	zung	13
5.2	Erso	chließung	13
5.3	Umv	velt	14
6	Recl	ntsverbindliche Festsetzungen	15
6.1	Gelt	ungsbereich	15
6.2	Fläc	hennutzung	16
6.3	Verl	kehrsflächen	16
	.3.1		17
		Straßenbegrenzungslinie	17
6.	.3.3	Sonstige Regelungen Verkehr	18
6.4	Art	der baulichen Nutzung	18
	.4.1	•	18
	.4.2		18
		stige Nutzungen	19
		der baulichen Nutzung	20
	.6.1	•	20
	.6.2	<u> </u>	20
		rbaubare Grundstücksflächen	20
		tere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
-	.8.1 .8.2	Bauweise Beschränkung der Zahl der Wohnungen	21 21
	.8.3		21
		stige Planinhalte	22
		hrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	22
		merke / Hinweise	22
		Vermerke	22
	2.2	Hinweise	22
7.	.2.3	Sonstige Hinweise für die Realisierung	22
8	Plan	rechtfertigung / Abwägung	24
9	Anh	ang Rechtsgrundlagen	25
			27

# Einführung

### **Plangebiet** 1.1

Das Planvorhaben betrifft das im "Impressum" eingangs benannte Planvorhaben.

Planvorhaben

Das Plangebiet liegt in der Flur 21 der Gemarkung Finsterwalde. Betroffen sind die im Aufstellungsbeschluss genannten Flurstücke.

Lage

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2 ha.

Die Lage im Stadtgebiet ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

### Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.02.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst Aufstellungsbeschluss und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Rechtsgrundlagen Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Verfahren nach Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Aufstellungsbeschluss bzw. Punkt 8 § 13a BauGB der Begründung).

Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen.

Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des BPL zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich.

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben Angabe Rechtsgrundlagen aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wurde für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erstellt (siehe Anhang).

Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Verfahrensstand

Die nachfolgenden Aussagen der Begründung betreffen die Planunterlagen für den Satzungsbeschluss.

Bisher waren ein Vorentwurf (Fassung vom September 2019) sowie ein Entwurf (Fassung 23.06.2020) in der Beteiligung.

Die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren sind in der vorliegenden Planfassung beachtet, soweit diese für die Planinhalte relevant sind.

# Plan- und Kartengrundlage

Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser im Juni 2019 erstellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Plan- und Kartengrundlage

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89.

Lagesystem

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 2016

Höhenbezugssystem

Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Sonstige Karten und Luftbilder

Für das Verfahren werden die Planzeichnung und andere evtl. erforderliche Karten und Pläne im Format DIN A3 und einem entsprechenden Maßstab angefertigt.

Maßstab

Das Dokument für das Satzungsexemplar wird gleichzeitig in einem Format und einem entsprechenden Maßstab erstellt, der sicherstellt, dass der Inhalt eindeutig festgesetzt werden kann.



# 2 Planungsgegenstand

### 2.1 Anlass / Erforderlichkeit

Bauleitpläne sind aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel,

- den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die städtebauliche Entwicklung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepasst
- und die Bildung von Wohneigentum gefördert wird
- vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern bzw. zu entwickeln, diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen und den erforderlichen Umbau zu fördern
- die Erschließungssituation zu verbessern

Die Stadt will natürlich auch den Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, verbessern.

Für den Planbereich liegt ein Antrag eines Grundstückseigentümers vor, das Planverfahren für ein einzelnes Grundstück einzuleiten. Er beabsichtigt, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten.

Dieses Anliegen wird von der Stadt grundsätzlich unterstützt, da es den eigenen Entwicklungszielen entspricht.

Der Antrag wird zum Anlass genommen, das gesamte Gebiet planerisch zu ordnen, um auch auf anderen Grundstücken Wohnbauvorhaben zu ermöglichen.

Die für die Umsetzung von konkreten Bauvorhaben erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil die bauplanerischen Voraussetzungen in der Regel fehlen.

Fehlendes Planungsrecht

Es ist zu erwarten, dass

- der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine veränderte Nutzung erhalten wird
- die Erschließung optimiert werden muss.

Zukünftig wird das Wohnen den Standort dominieren.

Insbesondere sind mit der vorhandenen verkehrlichen Erschließung der Einsatz von Rettungsfahrzeugen und die Müllabfuhr nicht entsprechend der Vorschriften und sicherheitstechnischen Anforderungen möglich. Die vorhandene Verkehrsfläche hat nicht die für Feuerwehreinsätze erforderlich Breite.

Um entsprechende Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Neuaufstellung B-Plan

Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

Dabei handelt es sich um einen so genannten "Angebots-B-Plan".

Angebots-B-Plan

Durchführungs- und städtebauliche Verträge werden demzufolge nicht abgeschlossen, da es keinen Vorhabenträger in diesem Sinne gibt.

### 2.2 Ziel und Zweck

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben.

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der darin als Ausnahme aufgeführten Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen
- sowie Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Öffentliches Interesse

# 3 Planerische Grundlagen

# 3.1 Landes- und Regionalplanung

### 3.1.1 Ziele

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

Zum B-Plan liegt mit Schreiben vom 03.01.2019 eine Zielmitteilung, allerdings noch zum LEP B-B vor.

Zielmitteilung LEP B-B

Ziele Landes- und Regi-

onalplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

Grundlage aktuell LEP HR

Die aktuellen Ziele des LEP HR für das Planvorhaben sind nachfolgend dargestellt.

Ziele LEP HR

Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Finsterwalde ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum

Z 3.6 Abs. 1 LEP HR

Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen:

Z 5.2 Abs. 1 LEP HR

Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Finsterwalde an.

Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP: HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung:

Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP

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.

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Teilregionalplänen festgeschrieben.

Ziele Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen des Plananzeigeverfahrens von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.

### 3.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Vorbemerkungen

Die im LEPro formulierten Grundsätze sind die Basis für die entsprechenden Vorgaben des LEP. Die Grundsätze des LEPro finden sich also im LEP HR wieder.

Aus der Sicht der Stadt maßgeblich sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR

Relevante Grundsätze des LEP HR

- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Grundsatz G 5.1 Abs. 1

Diesen Grundsätzen wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Beachtung

Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht vorhanden.

Regionalplanung

# 3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

Vorbemerkungen

### 3.2.1 Umweltrecht



Die Vorschriften des § 44 BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.

Besonderer Artenschutz

Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.

Einzelheiten zum Bestand siehe Punkt "Umweltbedingungen".

Für den Geltungsbereichs ist die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (GehölzSchVO EE) zu beachten.

Gehölzschutz

Einzelheiten zum Bestand siehe Punkt "Umweltbedingungen".

Weitere Vorgaben auf der Grundlage des Umweltrechts, die bei der Planung zu berücksichtigen sind, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Sonstige

### 3.2.2 Sonstige Bindungen

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den Bebauungsplan berührt, da sich der Geltungsbereich im Bereich der Horizontalfläche des Sonderladeplatzes (SLP) "Finsterwalde Heinrichsruh" befindet.

Luftrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Goldberg III liegt ca. 1,9 km südöstlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des SLP "Finsterwalde-Heinrichsruh".

Das Plangebiet befindet sich somit außerhalb des für den SLP "Finsterwalde-Heinrichsruh" festgelegten beschränkten Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG (alte Fassung).

Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen sind die "Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb" in den Nachrichten für Luftfahrer (NfL) I 92/13 zu beachten.

Der SLP "Finsterwalde-Heinrichsruh" ist mit einem Bezugscode 1 B eingestuft. Danach sollten keine Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hineinragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden können.

Die äußere Hindernisbegrenzungsfläche besteht aus der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem FBP mit einem Radius von 2 km. Dem entsprechend liegt der B-Plan im Bereich der Horizontalfläche des SLP.

Durch die geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen) ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt weiter außerhalb ziviler Flugsicherungseinrichtungen (Vgl. § 18a LuftVG), jedoch innerhalb des Zuständigkeits-/Schutzbereiches des Militärflugplatzes Holzdorf.

Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Keine weiteren Bindungen

### 3.3 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.





Auszug FNP

Der B-Plan kann demzufolge aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden.

Die Stadt hat vor einigen Jahren auf Antrag der jeweiligen Vorhabenträger südlich der Straße "Am Goldberg" drei Bebauungspläne für die Errichtung von Einfamilienhäusern aufgestellt.

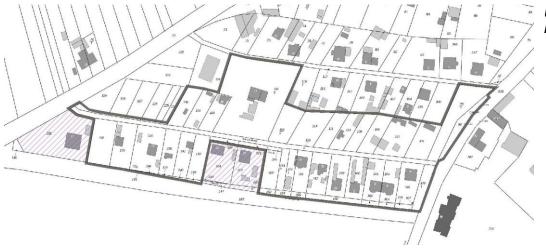
Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen (im Bild B-Pläne schraffiert) betroffen

sonstige städtebauliche Satzungen

- B-Plan Eichholzer Straße (westlich angrenzend)
- VBP Am Goldberg I
- VBP Am Goldberg II

Die beiden VBP Goldberg I und II grenzen aneinander und umfassen jeweils nur ein Grundstück.

Die B-Pläne grenzen unmittelbar an den B-Plan Goldberg III an. Der B-Plan Goldberg III übernimmt zum besseren Verständnis die in den beiden B-Plänen bereits festgesetzten Verkehrsflächen (Flurstücke 321 und 329) in seinen Geltungsbereich.



Übersicht Bestands-B-Pläne

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Auf- Keine weiteren Planunstellung befindlichen B-Pläne oder sonstige Baurecht schaffende Satzungen.

gen

# Sonstige Planungen und Vorhaben

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand April 2020 erstellt.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Informelle Planungen und Konzepte der Stadt oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, Informelle Planungen die den B-Plan berühren, sind nicht vorhanden.

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Stadt durch Planungen die Planungsabsicht nicht berührt.

Nachbargemeinden

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind ebenfalls nicht bekannt.

# Städtebauliche Randbedingungen

## Umweltbedingungen

Im Rahmen der "Naturräumlichen Gliederung" wird das Areal der übergeordneten Naturräumliche Einord-Landschaftseinheit "Lausitzer Becken- und Heideland" zugeordnet und gehört darin zur nung Einheit "Kirchhain-Finsterwalder Becken".

Das "Kirchhain-Finsterwalder Becken" liegt bei etwa 100 m ü. NN und gestaltet sich als eine flachwelliges Gelände, welches große ebene Becken und moorige Niederungen aufweist. Den nördlichen Teil bilden von Norden nach Süden abflachende Sanderflächen. Diese sind bevorzugt mit Kiefernwald bestockt, während in den Ebenen weitläufige Äcker und in grundwassernahen Bereichen Dauergrünland dominieren (BFN 2012).

Das Untersuchungsgebiet selbst besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief. Das Gelände Natürliche fällt von Nordosten leicht in Richtung Südwesten ab.

Geländeeigenschaften

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 106,4 m und rund 106,3 m.



Standort / Luftbild © GeoBasis-DE/LGB

Vorbelastungen ergeben sich in Form von Immissionen zum einen durch die Nähe zur Lan- Vorbelastungen Umwelt desstraße L 601 (Eichholzer Straße), die als Ausfallstraße einigen Verkehr aufnimmt.

Zum anderen grenzt die Flächen im Osten unmittelbar ein einen Gewerbestandort, der insbesondere durch den Verkehr ebenfalls Störungen verursachen kann.

Für den Knotenpunkt "Eichholzer Straße" / "Nach dem Horst" wurde im April 2019 eine Verkehrszählung durchgeführt und das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) für diese beiden Straßen ermittelt.

Es wurde dabei für den maßgeblichen Nachtzeitraum für die Straße "Nach dem Horst" insgesamt ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 20 Fahrzeugen mit einem Anteil an Schwerlastverkehr von 3 ermittelt.

Dieser wird durch die Busse der ein- und ausrückende Fahrzeuge von und zum Betriebshof der Verkehrsmanagement Elbe-Elster GmbH bzw. der Nahverkehr GmbH verursacht.

Bei der aktuellen Belegung mit drei Bussen im Nachtzeitraum sind sowohl im B-Plangebiet als auch bei den übrigen Anliegern keine erheblichen (d. h. unzumutbaren) Störungen zu erwarten.



Sonstige Vorbelastungen der Umwelt sind nicht bekannt.

Nachfolgend wird der Zustand der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Umweltzustand

Es finden sich am Standort eiszeitlich (diluvial) geprägte Böden. Die Grundstücke im Plangebiet werden teilweise baulich und teilweise als Erholungsgrundstück oder als Gartenland genutzt.

Boden

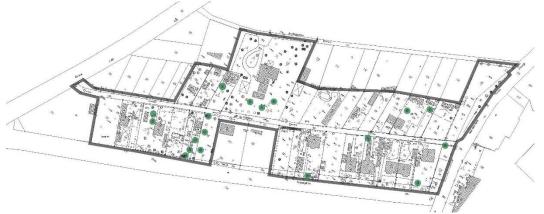
Fließ- oder Standgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Südwestlich Wasser in einigem Abstand verläuft ein Graben.

Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das kaum der Fall ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorrangig durch den Menschen geprägten Lebensraum / Biotop / Lebensraum, der durch eine gärtnerische Nutzung geprägt ist.

Pflanzen

Im Plangebiet fallen eine Vielzahl von Bäumen unter den Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises.



Übersicht Baumschutz

Die entsprechenden Bäume wurden von der Stadt in zwei Begehungen erfasst.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 18 Vogelarten erfasst. Es handelt sich über- Tiere wiegend um ubiquitäre Arten (so genannte "Allerweltsarten").

Weitere Einzelheiten zum Schutzgut Tiere können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden (siehe auch Punkt "besonderer Artenschutz/ ASB unten).

Das Plangebiet bildet mit den südlich angrenzenden Erholungsgrundstücken einen Teil Landschaft des Stadtrandes. Dominant sind die Obst- und Großbäume sowie die bestehende lockere Bebauung.

Für den Menschen als sogenanntes "Schutzgut" spielt der Bereich eine Rolle als Wohnum- Mensch feld bzw. individueller Erholungsbereich.

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. Erhebliche Belastungen der Luft sind nicht bekannt.

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige

Hinsichtlich der Anforderungen des besonderen Artenschutzes ist im Rahmen der Aufstel- Besonderer Artenschutz lung eines B-Planes zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial ASB überhaupt besteht.

Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) erstellt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsermittlung und -bewertung zusammengefasst. Tiefer gehende Informationen können dem ASB entnommen werden, der den Verfahrensunterlagen beigefügt ist.



Von den ermittelten Brutvogelarten sind zwei Arten in der Kategorie 3 und zwei Arten in der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburgs sowie drei Arten in der Kategorie 3 und eine Art in der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands aufgeführt.

Keine Arten unterliegen der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG; Anhang I). Nach § 7 BNatSchG streng geschützte Arten sind ebenfalls nicht nachgewiesen worden.

Im Rahmen der Relevanzprüfung wurden zunächst die Arten ermittelt, die auf Grund der Relevanzprüfung gegebenen Randbedingungen weitgehend ausgeschlossen werden können.

- Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL
- Säugetiere nach Anhang IV der FFH-RL
- Reptilien nach Anhang IV der FFH-RL
- Amphibien nach Anhang IV der FFH-RL
- Insekten nach Anhang IV der FFH-RL
- Weichtiere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Fische nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Rastvögel nach Art. 1 der VS-RL

Die Arten, die nicht sicher ausgeschlossen werden können, werden im ASB tiefer gehend betrachtet.

Als relevante Artengruppen wurden folgende identifiziert

Relevante Artengruppen

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse

Relevant sind im Plangebiet folgende europäischen Brutvogelarten nach Art. 1 der VS-RL. Brutvögel

- Bluthänfling
- Feldsperling
- Girlitz
- Haussperling
- Rauchschwalbe (Nahrungsgast)
- Star

Ferner kann die Betroffenheit folgender ungefährdeter Artengruppen nicht ausgeschlossen werden

- Gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter
- Gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter
- Gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter

Die entsprechenden Detailaussagen finden sich im ASB ab Tabelle 13.

Nachfolgende sind alle erfassten Vogelarten in einer Karte zusammengefasst.



Übersicht relevante Arten Quelle: ASB GUP

Der Plan mit den Ergebnissen der Bestandserfassung incl. Zeichenerklärung ist der Begründung auch als Anlage beigefügt.

Neben den Vogelarten sind weitere untersucht worden.

Weitere Arten Fledermäuse

Für Fledermäuse befinden sich im Untersuchungsgebiet (UG) keine Strukturen, die potentielle Winter- oder Sommerquartiere bzw. Wochenstuben für Fledermäuse darstellen können.

Eine jagdliche Nutzung des Gebietes durch die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) ist aber möglich.

Bedingt durch eine fasst geschlossene Grundstücksbebauung verfügt das Plangebiet Zauneidechse kaum über geeignete Habitate für Zauneidechsen. Dadurch ist die Wahrscheinlichkeit über ein Vorkommen der Art sehr gering.

Über den Zeitraum der Untersuchungen zum ASB konnten keine Nachweise von Zauneidechsen im UG und dessen unmittelbaren Umfeld erbracht werden.

Der ASB enthält im Punkt 6 eine umfassende Konfliktanalyse für die potenziell betroffenen Konfliktanalyse Arten bzw. die Artengruppen. Den Schwerpunkt bilden die Vögel. Abgehandelt ist aber auch die Zwergfledermaus (Nahrungsgast).

Im Ergebnis wird gezeigt, dass Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kön-

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall gemessen an der Kulturlandschaft im Um- Fazit Umweltzustand feld der Stadt, von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen.

Die Grundstücke unterliegen einer intensiven Nutzung. Die bestehenden Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft sind in der Stadt vielfach vorhanden.

Es ist dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eindeutig zu entnehmen, dass die Umsetzung von konkreten Vorhaben nicht an den Belangen des besonderen Artenschutzes scheitern muss.

#### Erschließung 4.2

#### 4.2.1 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Finsterwalde. Das Plangebiet als Straßenverkehr Ganzes wird im Nordwesten durch die "Eichholzer Straße" (Landesstraße L 601) und im



Osten durch die Straße "Nach dem Horst" erschlossen, die beide die Verbindung zur Stadt sichern.

Im Geltungsbereich selbst oder unmittelbar angrenzend verbinden folgende Wege diese beiden Straßen

- "Sorgengärten"
- "Am Goldberg"
- "Am Berggarten"

Diese Straßen sind in ihrer verfügbaren Breite für die Anforderungen der Feuerwehr und Müllabfuhr nicht ausreichend breit. Begegnungsverkehr ist hier nur eingeschränkt, Wendevorgänge für Müllfahrzeuge, Öltankwagen etc. sind hier nicht möglich.

So genüg die Straße am Goldberg mit Breiten von 3,2 m bis 3,8 m nur bedingt den Anforderungen an ein Wohngebiet. Ähnlich ist die Lage "Am Berggarten".

Dem Vorhaben entgegenstehende Nutzungsbeschränkungen der Straße (Widmungsinhalte) sind für die Straße nicht bekannt.

Der Parkplatz der ehemaligen Elsternahverkehrsgesellschaft (nunmehr Nahverkehr GmbH Elbe-Elster) ist ein privater Kundenparkplatz.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des übrigen ÖPNV, die sich Nicht motorisierter Veran der Straße "Nach dem Horst" und der "Eichholzer Straße" befinden.

Die fußläufige Entfernung bis zum Stadtzentrum mit seinen Versorgungsmöglichkeiten beträgt rund 1 km.

#### 4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. Das betrifft Stadttechnik folgende Medien

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Strom
- Straßenbeleuchtung
- **Erdgas**

Nicht vorhanden sind diese Medien (außer teilweise Strom) in der Straße "Sorgengärten".

Der Planbereich kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze grundsätzlich ver- und entsorgt werden.

Es gibt für die Löschwasserversorgung zwei Flachspiegelbrunnen im 300 m-Bereich um Löschwasser das Plangebiet

- Standort Elster-Nahverkehr (Nach dem Horst 43) mit 835 l/min = 50,1 m³/h
- Standort Eichholzer Str. mit 1500 l/min = 90 m<sup>3</sup>/h

#### 4.3 Nutzung

Im Bereich besteht bereits eine Mischung aus Wohnnutzung sowie Erholungs- und Garten- Bauliche Nutzungen nutzung. Beidseitig der Straße "Am Goldberg" ist Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen einzelnstehenden Gebäuden vorherrschend

Innerhalb der Planfläche finden sich auf den Grundstücken Rasen- und offengelassene Grünlandbereiche. In Teilbereichen ist der Anteil an Flächen mit Gehölzen und Baumbeständen relativ hoch.

Unmittelbar östlich des Plangebietes an der Straße "Nach dem Horst" liegt der als Gewerbenutzung einzuordnende Standort der ehemaligen Elsternahverkehrsgesellschaft (nunmehr Nahverkehr GmbH Elbe-Elster).

Westlich an den Planungsraum angrenzend befinden sich noch Flächen, die von einem Landwirt für das Abstellen und Parken landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte benutzt werden.

Das Plangebiet als auch sein Umfeld, soweit es bebaut ist, kann dem Innenbereich geordnet werden.



Die angrenzenden Freiräume im Nordwesten werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Bebauungsdichte im Plangebiet ist relativ gering. Sie bewegt sich für die bebauten Maß der Nutzung Grundstücke offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben der BauNVO für Wohngebiete.

Im Umfeld finden sich vorwiegende Gebäude mit ein bis zwei Geschossen; im Planbereich ebenfalls.

Den Gewerbestandort prägen hallenartige Bauten.

#### Sonstige Randbedingungen 4.4

Im Planbereich bzw. in den bereits durch das Wohnen geprägten Grundstücken ist keine ausgeprägte Ordnung hinsichtlich des Bebauungsabstandes zu den Straßen zu erkennen.

Stellung baulicher Anlagen

Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider.

Grundstückssituation

Bei Grundstückstiefen von etwa 30 - 40 m können Eigenheimgrundstücke mit für den Raum typischen Größen von durchschnittlich 600 m² Größe entstehen.

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtige Nutzung grundsätzlich geeignet.

In einigen Fällen können allerdings nur durch das Zusammenlegen zweier bestehender schmaler Flurstücke übliche Baugrundstücke entstehen. Einige Parzellen sind nur rund 10 m breit.

Die Eigentumsverhältnisse erschweren die geplante Mobilisierung des Areals. Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich die, allerdings zu schmalen Straßen sind öffentlich.

Die typische Bebauungsstruktur der vorhandenen Wohngebäude im Planbereich und sei- Bauweise nem Umfeld wird durch eine offene Bebauung mit seitlichem, nach Bauordnungsrecht erforderlichem, Grenzabstand, geprägt. Unter den Hauptnutzungen befinden sich mit Ausnahme eines Doppelhauses ausschließlich freistehende Einzelhäuser.

### **Planungskonzept** 5

### **Nutzung** 5.1

Die Planung für das Vorhaben auf dem Flurstück 334 im Osten des Planbereiches sieht eine zweigeschossige Eigenheimbebauung vor. Das entspricht im Grunde dem, was auf den übrigen im Umfeld bereits bestehenden Wohngrundstücke vorhanden ist

Das entsprechende Grundstück ist deutlich über 20 m breit und über 30 m tief, so dass ein hinreichend großes Baugrundstück mit einem für ein Wohngrundstück erforderlichen Freiflächenanteil entstehen kann.

Analog ist es vorgesehen, für die übrigen Parzellen, die bereits als Wohngrundstück in Nutzung sind, als auch für die übrigen Baurecht für das Wohnen zu schaffen.

#### 5.2 Erschließung

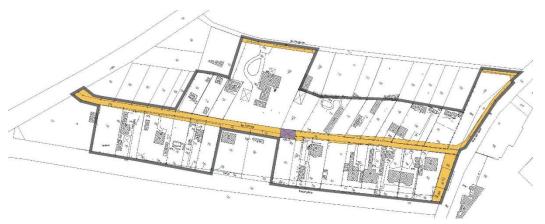
Grundlage für die Festsetzungen zur Erschließung sind die vorliegenden Bedingungen, die die Feuerwehr bzw. die Abfallentsorgung stellt.

Die Dimensionierung der Straßenräume ergibt sich aus den entsprechenden funktionellen Mindestanforderungen.

Für die Feuerwehr ist in den Straßen "Am Goldberg", "Am Berggarten", in der "Eichholzer Straße" und "Nach dem Horst" jeweils eine "Bewegungsfläche für die Feuerwehr" mit der Dimension 7 m x 12 m nachzuweisen.

Das wäre mit einer Raumbreite der Verkehrswege von mindestens 7 m ohne zusätzliche Maßnahmen möglich. Die 7 m müssen nicht in Gänze der Straße vorhanden sein. An örtlichen Engstellen kann die Raumbreite auch auf 5 m reduziert werden. Eine derartige Einengung ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Nachfolgend ist für die Straße "Am Goldberg" ein möglicher zentraler Standort für eine Feuerwehrbewegungsfläche mit der Dimension 7 m x 12 m dargestellt. In dieser Straße sind auch andere Standorte vorhanden.



Übersicht Nachweis Feuerwehrbewegungsfläche 7x12m

Im Straßenraum wäre durchgängig eine Mischverkehrsfläche mit der erforderlichen Breite der Fahrbahn von 4,75 m realisierbar.

An der Straße "Nach den Horsten" ist der bestehende Kundenparkplatz als solcher zu sichern.

Die Stadttechnische Ver- und Entsorgung mit den erforderlichen Medien erfolgt weiterhin über die bereits bestehenden Anlagen.

Das schließt die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Flächen ein.

Auf den Baugrundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser entweder aufgefangen und genutzt oder schadlos und ordnungsgemäß zur Versickerung gebracht. Eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist aus den bestehenden Flachspiegelbrunnen gewährleistet.

Für zusätzliche Systeme (wie z. B. eine Breitbandversorgung) wäre der geplante Straßenraum ausreichend zu bemessen.

Die Abfallentsorgung kann entsprechend den einschlägigen Vorschriften mit der Umsetzung der geplanten Straßenraumbreiten für die Zukunft gewährleistet werden.

### 5.3 Umwelt

Aus Umweltsicht sind insbesondere die Fragen des besonderen Artenschutzes von Belang.

Artenschutz

Im ASB sind die Grundstücke innerhalb des Plangebietes ermittelt worden, auf denen nach gegenwärtigem Kenntnisstand relevante Arten vorhanden sind, für welche entsprechende Maßnahmen erforderlich werden.

Betroffene Grundstücke

Das sind folgende

Flurstück 119

Flurstück 116/3

- Flurstücke 161

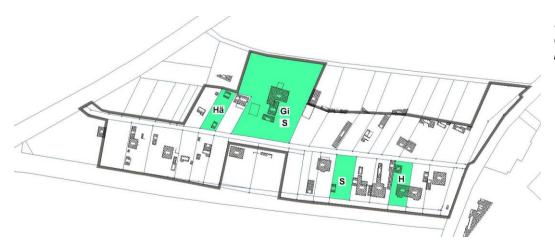
- Flurstücke 116/3, 157

(Bluthänfling -Hä)

(Girlitz - Gi)

(Haussperling - H)

(Star - S)



Übersicht Grundstücke mit Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind im ASB herausgearbeitet worden und werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmen

- Bauzeitenregelung
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorhaben innerhalb des B-Planes "Am Goldberg III" sind unter Berücksichtigung der Umsetzung bestimmter Maßnahmen 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.

Das sind die folgenden im ASB herausgearbeiteten

- V 1 (ASB) Bauzeitenregelung (Zeitraum von 01. Okt. bis 28. Feb.)
- A 1 (CEF) Anbringen von Nistkästen für Brutvögel

Die CEF-Maßnahmen werden erst erforderlich, wenn ein Abriss der entsprechenden Gebäude oder das Roden der jeweiligen Gehölze vorgesehen ist.

Es sind im Rahmen der CEF-Maßnahme folgende Nistkästen zu verwenden:

- Flurstücke 101, 118 und 121: 3 Nistkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)
- Flurstücke 109 und 120: 2 Nistkästen Fluglochweite 32 mm (Kohlmeise)
- Flurstück 116/3: 1 Nistkasten Fluglochweite 45 mm (Star)
- Flurstück 133, 138, 119/120, 159: 4 Nisthilfen Halbhöhle (Hausrotschwanz)

Die Verbotstatbestände (Tötung, Störung, Zerstörung) gemäß § 44 BNatSchG lassen sich unter dieser Voraussetzung bei der Realisierung von Vorhaben wirksam vermeiden. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises fallenden Gehölze werden ermittelt und nachrichtlich übernommen.

Gehölzschutz

Abgrenzung

# 6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

## 6.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße "Am Berggarten" bzw. die dort anliegenden Wohngrundstücke
- im Osten durch die Straße "Nach dem Horst"
- im Süden durch die Straße "Sorgengärten" bzw. die B-Plan-Gebiete VBP "Am Goldberg I" und "Am Goldberg II"
- im Nordwesten durch die "Eichholzer Straße"

Der Geltungsbereich ist im Bild unten dargestellt.

Abweichungen zu Aufstellungsbeschluss



Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend unter Beachtung Lage Geltungsbereich bestehender Flurstücksgrenzen.

Die Grenze wurde lediglich im Westen der Straße "Am Goldberg" auch unter Beachtung der vorliegenden Planung (Aufweitung des Straßenraumes) ohne Bezug zu bestehenden Katastergrenzen festgelegt.

Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermasst** oder durch **Koordinaten** bestimmt.

Maße

# 6.2 Flächennutzung

Es sind folgende Arten von Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen

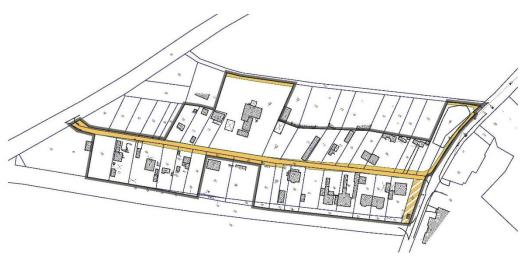
Vorbemerkungen

Bebauungsplan



### 6.3 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.



Übersicht Verkehrsflächen

#### 6.3.1 Art der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehenden Öffentliche Straßenveröffentlichen Straßenverkehrsflächen (ÖV) gewährleistet.

kehrsfläche

Die bestehende Fläche für den ruhenden Verkehr wird als Verkehrsfläche besonderer Parkplatz privat **Zweckbestimmung** (mit der Zweckbestimmung) private Parkfläche festgesetzt.

#### 6.3.2 Straßenbegrenzungslinie

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbe- Straßenbegrenzungslinie stimmung werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen (auch den privaten Verkehrsflächen) durch eine Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV) abgegrenzt.

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Im B-Plan wird also nur das Straßengrundstück festgesetzt.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u dgl.) regelt der B-Plan nicht.



Übersicht Flächenerwerb für Verkehr

Die Lage der Straßenbegrenzungslinien folgt soweit wie möglich den bestehenden Lage der Straßenbegren-Flurstücks- bzw. vorhandenen Nutzungsgrenzen.

zungslinie

Um die erforderlichen Straßenraumbreiten von mindestens 7 m für die Zukunft für den Großteil der Straßenräume zu gewährleisten, müssen aber bisher private Grundstücksflächen herangezogen werden.

Bei der Inanspruchnahme werden die örtlichen Verhältnisse, insbesondere bestehende Gebäude, beachtet.

Bei der Entscheidung welche privaten Grundstücke von der Inanspruchnahme betroffen sind, wurden zunächst die bereits erfolgten Teilungen für neu errichtete Wohngebäude berücksichtigt.

In den Fällen, in denen keine Teilung erfolgt ist, wurden bei Bedarf gegenüber bestehenden Wohngrundstücken Erholungsgrundstücke in Anspruch genommen.

Es wurde dabei auch auf einen Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ohne Vor- und Rücksprünge wert gelegt, was mit einer Ausnahme möglich ist.

Dort wurde unter Beachtung des Bestandes (Wohngrundstück) der Straßenraum auf das machbare Minimum reduziert.

Öffentliche Straßen sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben.

Das Brandenburgische Straßengesetzt regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

Im B-Plan wurde darauf geachtet, dass nur die erforderlichen bislang privaten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt werden.

Zur Realisierung der Planungen für die Verkehrsflächen ist also ein Flächenerwerb durch die Stadt erforderlich.

Zu beachten ist, dass ein B-Plan nicht in den Bestandsschutz eingreift. Einzelheiten zum Vollzug des Eigentumsüberganges an die Stadt können vertraglich geregelt werden.

### Sonstige Regelungen Verkehr

Die Lage und Dimension der Straßenräume sind, soweit die Straßenbegrenzungslinien Dimensionen nicht Flurstücken folgen oder sich an bestehenden Verkehrsanlagen orientieren, im erforderlichen Umfang vermasst.

Sinnvolle Alternativen für die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind nicht erkennbar.

#### Art der baulichen Nutzung 6.4

#### 6.4.1 Vorbemerkungen

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

#### Allgemeines Wohngebiet 6.4.2

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen in so genannten "Einfamilienhäusern" zu ermöglichen.

Vorbemerkungen Wohngebiet

#### 6.4.2.1 Zweckbestimmung

Alle Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. § 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

WA-Gebiet Allgemeines Wohngebiet

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören und der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. Das Wohnen muss aber eindeutig dominieren.

Gebietscharakter

Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff "nicht störend" definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen.

#### 6.4.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Standortspezifische Ziele

Im Plangebiet Am Goldberg III sollen im Interesse der Stärkung der Zentrumsfunktionen in der Stadt deshalb keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität und unter Beachtung der bestehenden Qualität der Verkehrswege unnötigen Verkehr aus dem Wohngebiet fern zu halten.

Das bedeutet, dass Nutzungen, die potenziell Verkehr hervorrufen können, im Plangebiet ausgeschlossen werden.



Nachfolgend ist zu prüfen, welche Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gege- Modifikation benen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete.

Im vorliegenden Fall ist es ausreichend den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupas-

Abweichende Regelungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 und zu den Ausnahmen nach Abs. 6 BauNVO zulässig.

Im vorliegenden Fall ist keine unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets erforderlich.

Handlungsbedarf besteht aus diesen Gründen bei den folgenden in § 4 BauNVO aufgeführten allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Für die zulässigen sonstigen Nutzungen (d. h. die Nicht-Wohnnutzungen) kommen insbesondere Standorte an der Straße "Nach dem Horst" in Betracht, zumindest wenn sie nennenswerten Verkehr erzeugen.

#### 6.4.2.3 **Nutzungskatalog WA-Gebiet**

Entsprechend wird der Nutzungskatalog für das WA-Gebiet wie folgt angepasst.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet

### Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

**Textfestsetzung** 

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

### Ausnahmsweise zulässig sind:

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

### Nicht zulässig 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).

Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

#### Sonstige Nutzungen 6.5

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien "Stellplätze und Garagen", "Freie Berufe", sowie "sonstige Nebenanlagen", die in der BauNVO separat behandelt werden.

Hinsichtlich dieser Kategorien besteht kein Erfordernis für Regelungen, die von der BauNVO abweichen

## 6.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Vorbemerkungen i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

### 6.6.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Der § 16 Abs. 2 BauNVO kennt unterschiedliche Möglichkeiten, die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche im B-Plan zu bestimmen.

Rechtsgrundlage

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert geregelt.

Grundflächenzahl

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche.

t. Festsetzung GRZ

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das Baugebiet wie folgt einheitlich geregelt. **GRZ 0,4.** 

Dabei handelt es sich um die Obergrenze für WA-Gebiete gem. § 17 BauNVO, die in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 nur durch Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden darf.

Die Festsetzungen sind Bestandteil der <u>Nutzungsschablonen</u> in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

### 6.6.2 Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Vorbemerkungen

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die "Höhe baulicher Anlagen (H)" oder nur durch die "Zahl der Vollgeschosse (Z)" gesteuert werden.

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse wie folgt geregelt:  $\underline{\mathbf{II}}$ .

maximale Zahl der Vollgeschosse

Das entspricht dem, was im Umfeld vorhanden ist.

### 6.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Vorbemerkungen

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Im vorliegenden Fall werden in sich geschlossene <u>Baugrenzen</u> für die Bereiche zeichnerisch festgesetzt, bei denen ein Bebauungsabstand zur Straße erforderlich ist.

Baugrenze

Zum Straßenraum sowie zu benachbarten Grundstücken wird ein <u>Abstand</u> von einheitlich **3 m** festgesetzt. Beachtet ist der bauliche Bestand insbesondere von Wohngebäuden.

Tiefer gehende detaillierte Regelungen sind, auch unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, nicht erforderlich.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Baukörper zulässig ist.

In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes relativ frei gewählt werden.

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung vermasst.

Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen nicht für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

#### Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen 6.8

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich Vorbemerkungen zu den für einen gualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

#### **Bauweise** 6.8.1

Die Bauweise kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Die entsprechenden Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Bauweise Vorbemerkungen

Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern für Eigenheimgebiete.

Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.

Entsprechend wird eine offene Bauweise (o) gefordert.

Offene Bauweise

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

Die im Plangebiet und seinem Umfeld typische offene Bauweise soll auch bei den auf der Grundlage des B-Planes neu zu errichtenden Gebäuden gelten.

Bei sehr schmalen Grundstücken, insbesondere im Norden des Plangebietes ist ggf. eine Bodenordnung erforderlich oder, in Abstimmung mit dem Nachbarn, eine Doppelhausbebauung vorzuziehen.

Im Rahmen der offenen Bauweise wären Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen.

Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) beschränkt.

Nur Einzel- und Doppelhäuser

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

#### 6.8.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es zulässig, die höchstzulässige Zahl Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen.

der Wohnungen

### In den Wohngebäuden sind jeweils maximal nur 2 Wohnungen zulässig (2 Wo).

Konkret kann mit der klarstellenden Festsetzung, dass in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, das Ziel der Planung, ein so genanntes "Eigenheimgebiet" zu realisieren, unmissverständlich gesichert werden.

Mit den Regelungen zur Bauweise allein ist das nicht möglich, wenn nicht gleichzeitig die Größe der Grundstücke begrenzt ist.

#### Sonstige Festsetzungen 6.8.3

Auch wenn in einem Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung erforderlich ist, ist zu prüfen, ob Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen möglich sind, ohne die Planungsziele in Frage zu stellen.

Im vorliegenden Fall sind nach gegenwärtigen Kenntnissen keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich.

Grünordnerische Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen sind im B-Plan nicht erforderlich.

Sonstige



# **Sonstige Planinhalte**

### Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen 7.1

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Eine nachrichtliche Übernahme stellt eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften ge- nachrichtliche Übernahme troffene Festsetzungen (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, wie denkmalrechtliche Unterschutzstellungen, Planfeststellungen oder Nutzungsregelungen) dar, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzt.

Die aktuell erfassten im Planbereich liegenden Bäume, die unter die Gehölzschutzver- Gehölzschutz ordnung des Landkreises Elbe-Elster (GehölzSchVO EE) fallen werden zeichnerisch als nachrichtliche Übernahme auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Zu beachten ist, dass die Darstellung der entsprechenden Bäume nicht für alle Zeiten abschließend sein kann. Bäume, die gegenwärtig nicht unter die Satzung fallen, können in einiger Zeit unter die Satzung fallen.

Für die bestehende Gashochdruckleitung auf Grundstück Nr. 24, wird ein Leitungsrecht Gashochdruckleitung **zu Gunsten der Stadtwerke Finsterwalde** nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Der erforderliche Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 3 m wird in der Planzeichnung vermasst.

und Leitungsrecht

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

Keine Kennzeichnungen

### Vermerke / Hinweise

Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

#### 7.2.1 Vermerke

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. "Planunterlagen VV" vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Zusätzlich wird eine Bestandslegende auf die Planzeichnung aufgebracht.

Bestandslegende

Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

#### 7.2.2 Hinweise

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlagen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

#### 7.2.3 Sonstige Hinweise für die Realisierung

Im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung von Vorhaben sind weitere Belange zu beachten auf die nachfolgend hingewiesen werden soll. Die Auflistung kann natürlich nicht vollständig sein.

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das konkrete Vorhaben relevanten Arten erforderlich.

Artenschutz

Für das mit der Aufstellung des B-Planes zeitnahe Realisieren von Vorhaben wurden die entsprechend erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages für den B-Plan ermittelt.

Die entsprechenden Einzelheiten sind im Punkt 5 "Planungskonzept" zusammengefasst.



Für Vorhaben, die nicht zeitnah erfolgen sollen, sind ggfls. jeweils spezielle Untersuchungen nach Rücksprache mit der uNB durchzuführen, da die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelte Ausgangslage sich im Verlauf der Zeit naturgemäß ändern kann.

Entsprechend wird hier allgemein auf das Erfordernis der entsprechenden Nachweise hingewiesen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Unter den Begriff "Vorhabenrealisierung" fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine so genannte "Bauzeitenregelung" erwiesen (Einzelheiten dazu, siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Bauzeitenregelung

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind, neben den im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag konkret ermittelten, u. U. weitere vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen (so genannte "CEF-Maßnahmen") erforderlich.

CEF-Maßnahmen

Leitungsbestand

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Auffinden von Bodendenkmalen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes besteht.

Anzeigepflicht Bohrungen

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Auf der Grundlage des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz in Ver- Brandschutz bindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und in dieser auf das Arbeitsblatt DVGW 405 verwiesen, ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung bei weniger als 4 Vollgeschossen mit 48 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden festzusetzen. Der Nachweis ist jedoch spätestens zum Baubeginn zu führen.



Bewegungsflächen für die Feuerwehr, dürfen nicht weiter als 50 m von Gebäuden entfernt sein (§ 5 Abs. 1 BbgBO).

Im Rahmen der späteren Straßenplanung und der jeweiligen Vorhabenplanung sind ggfls. weitere Abstimmungen zum Brandschutz erforderlich.

Zur verkehrlichen Erschließung des B-Plan-Gebietes, insbesondere durch Feuerwehr, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, sollen die vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet erweitert werden.

Anbindung an Landesstraße

Sollte die Erweiterung der Straße "Am Goldberg" auch den Einmündungsbereich in die Landesstraße 601 (Eichholzer Straße) betreffen, besteht hier zwingend Abstimmungsbedarf mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd als zuständigem Straßenbaulastträger der Landesstraße.

Für die Schaffung neuer oder die Änderung bestehender Zufahrten kann die Straßenbaubehörde hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und Ausgestaltung Auflagen erteilen, die aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Bereich der Horizontalfläche des Sonderladeplatzes (SLP) "Finsterwalde Heinrichsruh".

Luftverkehr

Für Vorhaben, die Luftfahrtbelange berühren, besteht eine Genehmigungspflicht.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

Kommunale Satzungen

# 8 Planrechtfertigung / Abwägung

Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt. Dieser stellt Wohnbauflächen dar. Der B-Plan setzt ein WA-Gebiet fest.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Verfahrenswahl

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Der Planbereich hat nur eine Gesamtfläche von 20.523 Quadratmetern. Aus dieser Fläche sind noch vorhandene und festzusetzende Verkehrsflächen abzuziehen. Bei einer für allgemeine Wohngebiete üblichen GRZ von 0,4 würden sich inklusive der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 Grundflächen ergeben, die weit unter der Verfahrensgrenze von 20.000 Quadratmetern liegen.

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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete oder wenn Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen zu beachten wären.

Das ist bei einem Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die Planung ist gem. Stn. der GL v. 19.11.2019 an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Durch die geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen) ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu erwarten.

Im Ergebnis bestehen derzeit aus ziviler luftrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Goldberg III" der Stadt Finsterwalde.

Raumordnung

Luftrecht



Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Behebung der Mängel im Straßennetz (geringe Straßenverkehr Straßenraumbreite) werden vom Straßenverkehrsamt des Landkreises befürwortet.

Für den Knotenpunkt "Eichholzer Straße" / "Nach dem Horst" wurde im April 2019 eine Verkehrszählung durchgeführt und das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) für diese beiden Straßen ermittelt.

Schallschutz

Es wurde dabei für den maßgeblichen Nachtzeitraum für die Straße "Nach dem Horst" insgesamt ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 20 Fahrzeugen mit einem Anteil an Schwerlastverkehr von 3 ermittelt.

Dieser wird durch die Busse der ein- und ausrückende Fahrzeuge von und zum Betriebshof der Verkehrsmanagement Elbe-Elster GmbH bzw. der Nahverkehr GmbH verursacht.

Bei der aktuellen Belegung mit drei Bussen im Nachtzeitraum sind sowohl im B-Plangebiet als auch bei den übrigen Anliegern keine unzumutbaren Störungen zu erwarten.

Mit der Verbindlichkeit des Bebauungsplanes werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Erholungs- und Kleingärten weitgehend "eingefroren", sofern sie als Hauptnutzungen auf den jeweiligen Grundstücksflächen wirken. Der bauliche Bestandsschutz der hier vorhandenen Anlagen (u. a. Gartenlauben, Garagen/Carports, sonstige Nebenanlagen) wird durch die Planung nicht berührt. Wesentliche Veränderungen sind allgemein nur im Rahmen des B-Planes zulässig.

Bestandsschutz

# Anhang Rechtsgrundlagen

Auswahl mit Aktualisierungsstand Januar 2021

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung zuletzt geändert durch Art. 2 G v.

Bekanntmachung vom 8. August.2020 I S. 1728

3. November 2017 (BGBI. I

S. 3634

Baunutzungsverordnung **BauNVO** 

> der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

(BGBI. I S. 3786)

**PlanZV** Verordnung über die Ausarbei- zuletzt geändert durch Art. 3 G v.

tung der Bauleitpläne und die 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)

Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990

(BGBI. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** zuletzt geändert durch Art. 290 V

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I v. 19.6.2020 I 1328

S. 2542)

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Was- zuletzt geändert durch Art. 1 G v.

> serhaushalts (Wasserhaus- 19.6.2020 I 1408

haltsgesetz - WHG) vom 31. Juli

2009 (BGBI. I S. 2585)

**FStrG Bundesfernstraßengesetz** in zuletzt geändert durch Art. 2a G v.

der Fassung der Bekanntma- 3.12.2020 I 2694

chung vom 28. Juni 2007

(BGBI. I S. 1206)

**BlmSchG** 

Bundes-Immissionsschutzge- zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. setz in der Fassung der Be- 1 G v. 9.12.2020 I 2873 (Nr. 61)

kanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274)

LEP HR Verordnung über den Landes-

> entwicklungsplan Hauptstadtregion **Berlin-Brandenburg** vom 29. April 2019 (GVBI. II/19,

[Nr. 35])

**BbgKVerf** Kommunalverfassung des zuletzt geändert durch Artikel 2 Landes Brandenburg vom des Gesetzes vom 18. Dezember 18. Dezember 2007 (GVBI. I/07, 2020 (GVBI.I/20, [Nr. 38], S.2)

[Nr. 19], S. 286)

Brandenburgische **BbgBO** nung in der Fassung der Be- des Gesetzes vom 18. Dezember

ber 2018 (GVBI. I/18, [Nr. 39])

**BbgDSchG** Gesetz über den Schutz und

die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBI. I/04, [Nr. 09], S.215)

Bauord- zuletzt geändert durch Artikel 2 kanntmachung vom 15. Novem- 2020 (GVBI. I/20, [Nr. 44], S.9)

# 10 Anhang Ergebnisse der Brutvogelkartierung

