

Stadt Finsterwalde



Bebauungsplan „Erweiterung Grenzweg“

Begründung mit Umweltbericht

- Vorentwurf -

Planträger:

Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde
Tel. 03531-783-0
www.finsterwalde.de

Planverfasser:

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin

Bearbeitungsstand: 04.11.2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	4
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2 Übergeordnete Planungen	5
1.2.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	5
1.2.2 Raumordnung, Regionalplan	6
1.3 Örtliche Planungen	6
1.3.1 Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde	6
1.3.2 Landschaftsplan Stadt Finsterwalde	8
1.3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde	9
1.4 Rechtsgrundlagen	10
1.5 Plangrundlagen	10
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	10
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2 Beschreibung des Plangebietes	11
3.0 Planziele und Beschreibung des Planvorhabens	12
3.1 Städtebauliches Konzept	12
3.2 Verkehrsflächen und Erschließungskonzept	12
3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	12
3.4 Begrünungskonzept	12
3.5 Planungsalternativen	13
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	14
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	14
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
4.5 Sonstige Planzeichen	15
4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
5.0 Umweltbericht	17
5.1 Einleitung	17
5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans	17
5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	17
5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter	18
5.3 Methodik der Umweltprüfung	21
5.3.1 Untersuchungsrahmen – räumliche und inhaltliche Abgrenzung	21
5.3.2 Begriffsdefinitionen	21
5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes	22
5.3.4 Wirkanalyse	23
5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen	23
5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens	23
5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen	24
5.4.2 Schutzgut Mensch	25
5.4.3 Schutzgut Flora	25

5.4.4	Schutzgut Fauna	28
5.4.5	Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen	29
5.4.6	Schutzgut Fläche	29
5.4.7	Schutzgut Boden	29
5.4.8	Schutzgut Wasser	30
5.4.9	Schutzgut Klima / Luft	31
5.4.10	Schutzgut Landschaftsbild	32
5.4.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	33
5.6	Kompensation	34
5.6.1	Rechtliche Grundlagen	34
5.7	Umweltüberwachung (Monitoring)	34
6.0	Kosten / Finanzierung / Durchführung	35
7.0	Flächenbilanz	35
8.0	Verfahrensvermerke	36
9.0	Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	37

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR	6
Abb. 3:	Auszug Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde 2006	7
Abb. 4:	6. Berichtigung des Flächennutzungsplans	8
Abb. 5:	Auszug Landschaftsplan Stadt Finsterwalde, 2004	9
Abb. 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 1 Aufstellungsbeschluss	11

Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	35
---------	--	----

ANLAGEN

Karten / Pläne

314/1	Planzeichnung Bebauungsplan - Vorentwurf, M 1:1.000	
-------	---	--

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

In der Stadt Finsterwalde besteht derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere von jungen Familien, aber immer wieder werden auch Rückkehrer in der Verwaltung vorstellig, die geeignetes Bauland suchen. Allein durch die Mobilisierung von Baulücken privater Eigentümer ist diese Nachfrage nach wie vor nicht zu bedienen, so die Einschätzung aufgrund der Schilderungen der potentiellen Bauherren. Die Stadt selbst hat kein Eigentum an bereits erschlossenen Wohnbaugrundstücken, lediglich an noch wenigen Restgrundstücken, meist ungünstig geschnitten und/oder längerfristig verpachtet. Die Stadt wird daher auf die Nachfrage kurzfristig reagieren und Bauland durch entsprechende Ausweisungen mit der verbindlichen Bauleitplanung mobilisieren.

Im Bereich des Grenzwegs wurden bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Grenzweg“ Voraussetzungen für die Wohnbebauung geschaffen. Die östlich angrenzenden Flächen bieten ein weiteres Potenzial als Wohnbauland; entsprechende Anfragen von Bauwilligen liegen bereits vor. Diese Flächen liegen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wonach die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Grenzweg“. Dazu fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 28.08.2019 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha zu beiden Seiten des Grenzweges im Südosten der Stadt Finsterwalde.

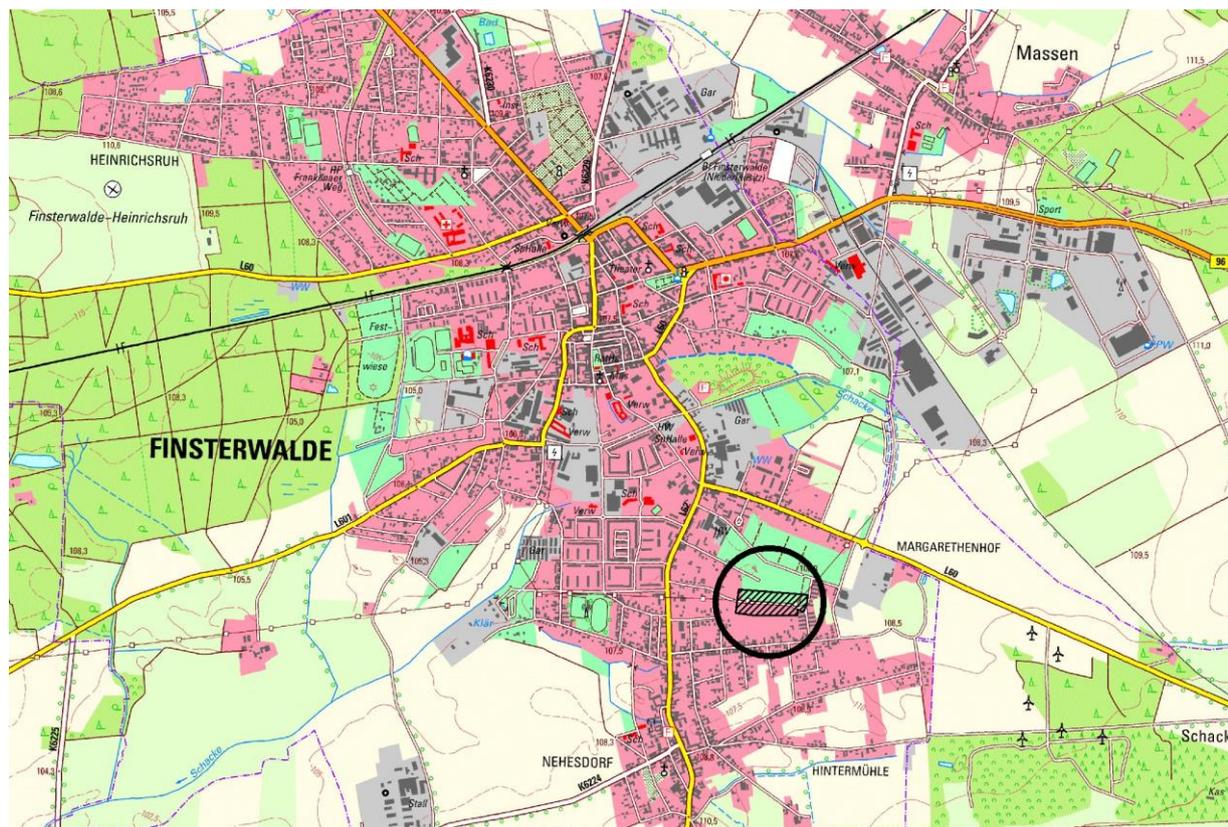


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Zielstellung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Neben der Wohnnutzung sollen weitere bauliche Nutzungen, die das Wohnen nicht erheblich stören, ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens fehlen die Voraussetzungen.

Der Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen, in der die wesentlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst, welcher Bestandteil der Begründung ist. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 1. Juli 2019 ist die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]) in Kraft getreten. Er beinhaltet die landesplanerischen Festlegungen für die Ziele „Z“ sowie die Grundsätze „G“ der Raumordnung.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans enthält der Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen.

Strukturräumlich gehört die Stadt Finsterwalde zum Weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß Festlegungskarte 1 besitzt die Stadt Finsterwalde die Funktion eines Mittelzentrums (Z 3.6).

Z 3.6 Mittelzentren

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind

Angermünde, Bad Belzig, Bad Freienwalde (Oder), Beeskow, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Finsterwalde, Forst (Lausitz)/Barść (Łużyca), Fürstenwalde/Spree, Guben, Herzberg (Elster), Jüterbog, Kyritz, Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota), Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota, Luckau, Luckenwalde, Nauen, Neuruppin, Prenzlau, Rathenow, Schwedt/Oder, Seelow, Spremberg/Grodtk, Templin, Zossen und in Funktionsteilung Elsterwerda – Bad Liebenwerda, Lauchhammer – Schwarzheide, Perleberg – Wittenberge, Pritzwalk – Wittstock/Dosse, Senftenberg/Zły Komorow – Großräschen, Zehdenick – Gransee sowie Beelitz – Werder (Havel) (im BU).

Zur Siedlungsentwicklung bestimmt der LEP HR u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) 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.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(2) und (3) In Mittelzentren im Weiteren Metropolraum ist eine quantitativ uneingeschränkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung möglich.

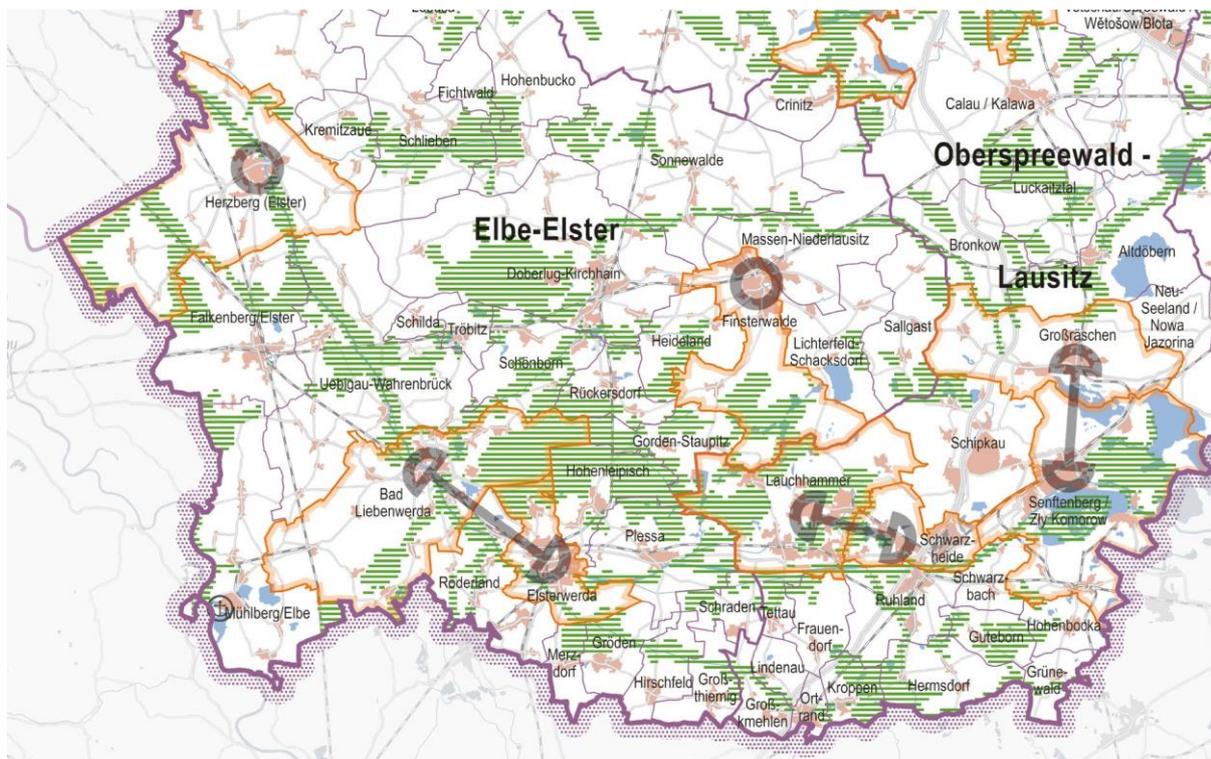


Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

In der Stellungnahme zur Zielfrage des Bebauungsplans „Erweiterung Grenzweg“ gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vom 02.07.2019 ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

1.2.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Finsterwalde gehört zur Planungsregion Lausitz- Spreewald. Regionalplanerische Vorgaben zum Bebauungsplan oder zum Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle vom 23.07.2019 werden gegen den Bebauungsplan „Erweiterung Grenzweg“ keine Einwände geltend gemacht.

1.3 Örtliche Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen/Gartenanlagen, einer Wohnbaufläche und im Osten die Teilfläche eines Sondergebiets für Garagen.

Für die Entwicklung des Bebauungsplans macht sich die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Planverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB).

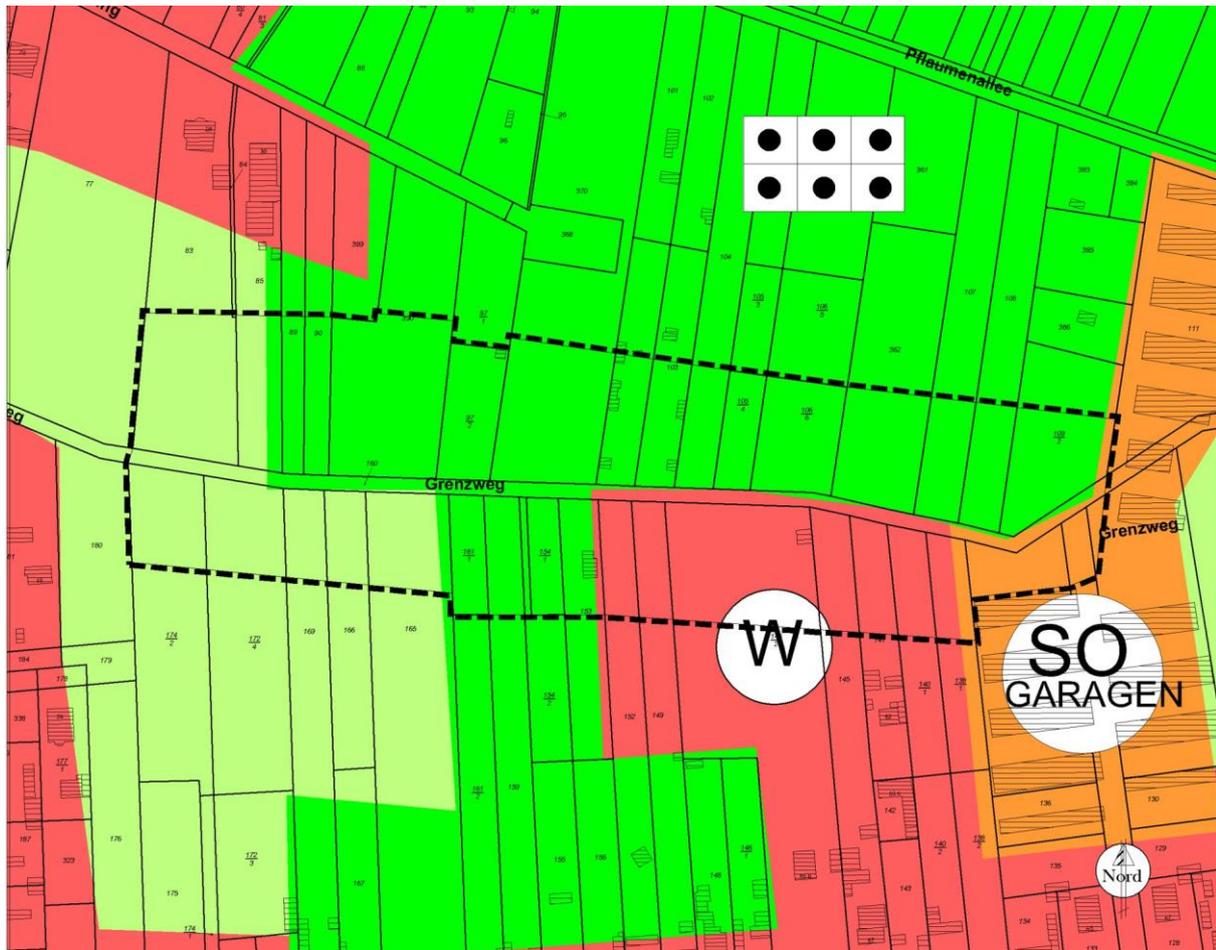


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde 2006

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Im Rahmen der 6. Berichtigung in Folge des Bebauungsplans "Grenzweg" erfolgte eine Ausweisung von Wohnbauflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft. Die 6. Berichtigung ist am 20.09.2019 wirksam geworden. Nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grenzweg“ mit den darin enthaltenen Wohnbauflächen.



Abb. 4: 6. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

1.3.2 Landschaftsplan Stadt Finsterwalde

Für die Stadt Finsterwalde liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 vor.

Aus dem Landschaftsplan sind keine konkreten Darstellungen/ Maßnahmen zu entnehmen, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind. Der Rückbau der entlang des Grenzweges verlaufenden, ortsbildbeeinträchtigenden Hochspannungsleitung (110 kV) und deren Verlegung als Erdkabel ist bereits erfolgt und dieses Entwicklungsziel somit umgesetzt. Die flächigen Darstellungen werden im Zuge der geplanten Fortschreibung des Landschaftsplans an die aktuelle Bauleitplanung angepasst.



Abb. 5: Auszug Landschaftsplan Stadt Finsterwalde, 2004

1.3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat am 22.04.2009 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde“ in der Fassung vom März 2009 (CIMA Beratung und Management GmbH, Leipzig) beschlossen. Dieses Konzept ist als informeller Rahmenplan auf den Schutz der Nahversorgung sowie auf die Sicherung und Entwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ausgerichtet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung, insbesondere zur Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Zum Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum sind generell keine neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugelassen. Bereits vorhandene Standorte stehen unter Bestandsschutz.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2020 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde in der Fassung vom 03.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB fortgeschrieben.

Die bestehenden Hauptzentren der Versorgung

- „Innenstadt Finsterwalde“,
- „Südpassage / Sängerstadt-Center“ und
- „Schacksdorfer Straße“

sind als geschützte Bereiche und Investitionsvorranggebiet ausgewiesen.

Beschlossen wurden zudem die „Finsterwalder Sortimentsliste“ der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente, die Steuerungsempfehlungen zur Ansiedlung der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie drei Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Grenzweg“ liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten der Stadt Finsterwalde.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.5 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:1.000, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Martin Schiffner (ÖBVI) aus Massen, Stand 22.06.2020, Lagebezug UTM-Koordinatensystem ETRS 89, Höhenbezug DHHN2016 (NHN). Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) Verwendung.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Grenzweg“ liegt im Südosten der Stadt Finsterwalde, südlich der Schacksdorfer Straße (L60) und östlich der Dresdener Straße (L62).

Im Westen schließt sich das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grenzweg“ an. Im Osten endet es am Garagenkomplex am Grenzweg. Die nördliche und südliche Grenze des Geltungsbereiches verlaufen im Abstand von ca. 35 m bis 60 m zum Grenzweg. Die Grenzziehung orientiert sich an baulichen und topographischen Gegebenheiten. Die Abstände sollen jeweils eine einzeilige Wohnbebauung zu beiden Seiten des Grenzweges ermöglichen. Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke wird nur teilweise erfasst. Nicht einbezogene Grundstücksflächen nördlich und südlich stehen für weitere Bebauungsoptionen zum späteren Zeitraum zur Verfügung (Erschließung nördlich über Verlängerung der Straße an der Erholung und südlich über Verlängerung der Marthastraße).

Vom Geltungsbereich werden folgende Grundstücksflächen vollständig oder teilweise erfasst:

Gemarkung Finsterwalde, Flur 23,

Flurstücke 83, 85, 89, 90, 97/2, 100, 103, 104, 105/4, 106/6, 107, 108, 109/2, 131, 132, 137, 138/1, 140/1, 141, 145, 146/2, 149, 152, 153, 154/1, 154/2, 159, 160, 161/1, 165, 166, 169, 172/4, 174/2, 362, 370 und 390 (jeweils Teilflächen sowie Flurstücke 97/2, 105/4, 106/6 und 161/1 (jeweils vollständig)

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 33.054 m². Das entspricht ca. 3,3 ha.



Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 1 Aufstellungsbeschluss

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind erschlossen durch den Grenzweg. Der Grenzweg ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit unbefestigter Oberfläche. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt ca. 5 m.

Zu beiden Seiten des Grenzwegs entwickelten sich auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen private Gartennutzungen bzw. Gartengrundstücke für Erholungszwecke. Auf diesen Grundstücksflächen wurden Gartenlauben und Bungalows errichtet. Die Grundstücksflächen sind umzäunt. Innerhalb der Gartenareale sind diverse Bepflanzungen mit Obstgehölzen sowie sonstigen heimischen und nicht heimischen Gehölzen zu verzeichnen. Aufgrund ihrer Größe unterliegen eine Reihe von Bäumen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.

Im östlichen sowie im südlichen Bereich befinden sich unbebaute Freiflächen, die sich derzeit als Grünland darstellen und teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Sie nehmen einen Flächenanteil von nahezu der Hälfte des Geltungsbereiches ein.

Im Osten endet das Plangebiet an einem Garagenkomplex, der vor Jahrzehnten für die Anwohner benachbarter Wohngebiete (Geschosswohnungsbau) errichtet wurde und heute noch genutzt wird.

Das Relief innerhalb des Plangebietes ist nahezu eben. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3.0 Planziele und Beschreibung des Planvorhabens

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Siedlungsgebiet im Südosten der Stadt Finsterwalde besitzt Potenziale zur weiteren Entwicklung von Wohngebieten. Im östlichen Anschluss an die Bebauung der Dresdener Straße soll sich das Wohngebiet entlang des Grenzweges erweitern. Begonnen wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grenzweg“ im beschleunigten Verfahren. Die Bautätigkeiten in diesem Plangebiet laufen bereits.

Daran anschließend wird das Wohngebiet in östlicher Richtung zu beiden Seiten des Grenzweges bis zum Garagenkomplex weiterentwickelt. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Bauland für den Einfamilienhausbau. Der Stadtteil ist hier (wie in der Margaretenstraße und angrenzende Straßen) bereits überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Die Nachfrage nach Bauland ist anhaltend und soll zeitnah befriedigt werden.

Die städtebauliche Situation am Grenzweg bietet gute Voraussetzungen für eine weitere bauliche Entwicklung als Wohngebiet. Neben Gartengrundstücken bieten sich unbebaute Flächen für eine Wohnbebauung an. Voraussetzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Grenzweg“, da es sich im Außenbereichsflächen handelt. Darüber hinaus macht sich die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche bereits durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.09.2020 eingeleitet wurde.

Innerhalb des Plangebietes sind einzeilige Bebauungen nördlich und südlich des Grenzweges vorgesehen. Im Vordergrund steht die Wohnnutzung. Darüber hinaus sollen jedoch auch andere Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Versorgungseinrichtungen sind für das Plangebiet selbst nicht erforderlich, da es vergleichsweise klein ist. Das nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Sängerstadtcenter. Mit dem geplanten Wohngebiet entsteht auch kein Bedarf für weitere Einrichtungen des Gemeinwesens.

3.2 Verkehrsflächen und Erschließungskonzept

Das Konzept der Verkehrserschließung ist auf den Ausbau des Grenzweges als Mittelachse des Baugebietes ausgerichtet. Mit dem Baugebiet „Grenzweg“ erfolgt bereits eine Ertüchtigung des Grenzweges, verbunden mit einer Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 10 m. Daran anknüpfend wird der Ausbau des Grenzweges im Plangebiet der „Erweiterung Grenzweg“ fortgeführt, um einen ausreichenden Querschnitt für die Anlage der Verkehrsfläche zur Verfügung zu stellen. Dies erfordert den Grunderwerb angrenzender privater Grundstücksflächen, da das Wegefurstück des Grenzweges derzeit nur etwa 5 m breit ist.

Am östlichen Ende stehen mit den bestehenden Verkehrsflächen des Grenzweges am Garagenkomplex Anschlüsse an die Pflaumenallee im Norden und die Margaretenstraße im Süden zur Verfügung.

3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Verkehrsfläche des Grenzweges verlaufen stadttechnische Versorgungsleitungen zur Gasversorgung, Trinkwasserversorgung und zur Stromversorgung (Niederspannung) im Bestand der Stadtwerke Finsterwalde GmbH. Im Hinblick auf die Versorgung eines Wohngebietes sind die Versorgungsleitungen neu zu dimensionieren und zu ergänzen. Darüber hinaus besteht das Erfordernis der Verlegung von Abwasserleitungen durch die Stadtwerke Finsterwalde und Anlagen der Telekommunikation durch die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen des Grenzweges sind für die Verlegung von Leitungen vorgesehen. Die geplanten Baugrundstücke können mit Hausanschlussleitungen auf kurzem Weg angeschlossen werden.

3.4 Begrünungskonzept

Der Erhalt bzw. die Sicherung vorhandener Vegetationsbestände stellt bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten insbesondere vor dem Hintergrund klimatischer, erholungsrelevanter sowie faunistischer Belange grundsätzlich ein bedeutendes Ziel dar. Der Verlust von Grünstrukturen im Plangebiet ist für die Errichtung von

Wohngebäuden und Erschließungen jedoch unvermeidbar. Planerisches Ziel ist es, durch zu treffende Festsetzungen sicherzustellen, dass die nicht bebaubaren, unversiegelten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten werden und eine hoher Durchgrünungsgrad erreicht wird. Dazu tragen die bestehenden Erholungs- und Nutzgärten maßgeblich bei. Eine Reihe von Bäumen unterliegt der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.

3.5 Planungsalternativen

Die Errichtung des Wohngebietes erfolgt angrenzend an bereits bebaute Fläche und ermöglicht in erster Linie die Verdichtung der Bebauung im Bereich des Grenzwegs. Damit kann auf die Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen an anderer Stelle verzichtet werden. Dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen und Boden.

Der Standort ist innerstädtisch integriert und besitzt gute Voraussetzungen für die Verdichtung. Insofern ist der Standort selbst alternativlos.

Durch den relativ geraden Verlauf des Grenzweges als Erschließungsachse, die bestehenden Nutzungsstrukturen und die Größe des Plangebietes ist die Neubebauung auf eine einzeilige Bebauung zu beiden Seiten des Grenzwegs reduziert. Varianten städtebaulicher Konfigurationen sind insofern entbehrlich bzw. nicht zielführend.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von Baugebieten nach Baugebietskatalog gemäß §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Flächen im Geltungsbereich zu beiden Seiten des Grenzweges sind als allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzt. Nach den Zielstellungen des Bebauungsplans sind vorrangig Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau zu entwickeln. Die Wohnfunktion hat Priorität.

Der Zulassungsrahmen der baulichen Nutzungen für das Wohngebiet soll auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen einschließen, aber auch bestimmte Nutzungen ausschließen, die nach städtebaulicher Zielstellung nicht gewünscht sind. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete, für die weitere textliche Festsetzungen getroffen werden:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

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).

Die Einschränkungen der baulichen Nutzungen haben zum Ziel, den Störgrad durch gewerbliche und andere Nutzungen gegenüber der Wohnnutzung zu verringern oder ganz auszuschließen.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig (§ 13 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete in der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie mit der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen sowohl die örtlichen Verhältnisse in Bezug auf vorhandene Bebauungen im Umfeld als auch die städtebaulichen Zielstellungen in Abhängigkeit von den geplanten baulichen Nutzungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten ist durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse begrenzt. Festgesetzt werden zwei Geschosse (II).

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Festgesetzt ist die GRZ 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete, was der Obergrenze nach § 17 BauNVO entspricht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist in Korrelation zu den zulässigen Geschossen und der Grundflächenzahl die GFZ 0,8 für die allgemeinen Wohngebiete, womit die Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft wird.

Die zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 88 Abs. 2 BbgBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]) gilt insoweit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone).

Die Konfiguration der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen für die zulässigen baulichen Nutzungen. Die Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien betragen 3 m. Die Tiefen der Baufelder sind auf 25 m begrenzt. Die Anordnung der Baukörper bzw. Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen

beliebig. Für die Festsetzung von Baufluchten bzw. Baulinien ergeben sich keine zwingenden Erfordernisse aus der städtebaulichen Prägung der Baugebiete.

Zwischen den Flurstücken 146/2 und 149 sind die Baugrenzen unterbrochen. Auf dem Flurstück 146/2 ist so eine Baulücke definiert mit einer Breite von 13 m. An dieser Stelle könnte optional die verlängerte MarthasträÙe von Süden kommend auf den Grenzweg aufgebunden werden.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ergeben sich keine Erfordernisse. Diese baulichen Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.

Festgesetzt ist die offene Bauweise für die Baugebiete. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über den Grenzweg. Zeichnerisch festgesetzt ist der Grenzweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 10 m, um die Anlage der Verkehrsflächen entsprechend den Nutzungsanforderungen vornehmen zu können. Zur Gestaltung der Verkehrsflächen bzw. zum Regelprofil trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Dies bleibt der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten. Auszugehen ist von Mindestanforderungen für eine Wohnanliegerstraße. Die Fahrbahn sollte bei einer Breite von 5,50 m den Begegnungsverkehr LKW/LKW bei langsamer Geschwindigkeit zulassen. Die Verkehrsfläche kann auch Funktionen des ruhenden Verkehrs innerhalb des Geltungsbereiches erfüllen.

4.5 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt die Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablonen).

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die Lesbarkeit verbessern und die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachfolgende Hinweise sind bei der Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Belange der Denkmalpflege

Bislang sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Denkmale bekannt. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird jedoch fortgeschrieben. Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, das sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens“ entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und

Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. § 7 Abs. 3 bleibt unberührt (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 Abs. 1 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sollen über diese gesetzlichen Festlegungen belehrt werden.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Belange der Kampfmittelbeseitigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine konkreten Kampfmittelbelastungen bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plan sind die Bäume als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet, die unter den Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster vom 12.02.2013 (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO EE) fallen. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm sowie bestimmte Arten wie Stiel- und Trauben-Eiche ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberkante, geschützt. Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Vermessungsdaten des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Martin Schiffner (ÖBVI) vom 22.06.2020.

5.0 Umweltprüfung / Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen, in der die wesentlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben und bewertet. Die Gliederung orientiert sich an Anlage 1 zum BauGB.

5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Planung ist auf die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets ausgerichtet. Planungsrechtlich sind die Voraussetzungen für einen Angebotsplan zu sichern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Die städtebauliche Situation am Grenzweg bietet gute Voraussetzungen für eine weitere bauliche Entwicklung als Wohngebiet. Neben Gartengrundstücken bieten sich unbebaute Flächen für eine Wohnbebauung an. Voraussetzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Grenzweg“, da es sich im Außenbereichsflächen handelt. Darüber hinaus macht sich die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche bereits durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.09.2020 eingeleitet wurde.

Innerhalb des Plangebietes sind einzeilige Bebauungen nördlich und südlich des Grenzwegs vorgesehen. Im Vordergrund steht die Wohnnutzung. Darüber hinaus sollen jedoch auch andere Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl 0,4 geplant.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Grenzweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche, welcher des Ausbaus bedarf. Innerhalb der Verkehrsfläche sind die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen zu verlegen.

5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Zielvorgaben aus den Fachgesetzen des Umweltschutzes, insbesondere aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009,
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,

- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010,
- Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) (Amtsblatt der EG, Reihe L 206: 7-50), zuletzt geändert am 20.11.2006.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ziele und Grundsätze aus der Landes- und Regionalplanung (überörtliche Planungen) sowie die Fachplanungen auf der örtlichen Ebene zu beachten. Dazu zählen insbesondere:

- Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, 2001,
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Elbe-Elster, Fortschreibung 2009,
- Landschaftsplan Stadt Finsterwalde.

5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter

Aus den Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben sich folgende Zielvorgaben der Umweltqualität für die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wie folgt:

Schutzgut Mensch

Für den Menschen gilt als allgemeines bzw. übergeordnetes Ziel die Vorbeugung bzw. der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Dies beinhaltet insbesondere den Schutz von Wohn- und Erholungsnutzungen. Es sind „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 2).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander innerhalb des Plangebiets bzw. mit den benachbarten Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung,
- weitmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel dieser Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit etwa 60 ha pro Tag auf weniger als 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030. Gesetzlich verankert ist das Schutzgut Fläche im § 1 Abs. 7 a) BauGB.

Die „Fläche“ stellt eigentlich kein eigenes Schutzgut dar, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen. Der Gesetzgeber stellt die Fläche als Schutzgut vor das Schutzgut Boden, um die Bedeutung des Flächenverbrauchs als eine Ursache für die nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt hervorzuheben.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und für Eingriffe in den Boden,
- Versiegelungen den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering wie möglich halten,
- Vermeidung von Zerschneidungen der Landschaft und Freiräume.

Schutzgut Boden

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „...Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2). Ziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten, wozu biologisch funktionsfähige unbelastete Böden angestrebt werden.

Die Gemeinden sind durch die Bodenschutzklausel des § 1a (1) BauGB zum Bodenschutz besonders verpflichtet: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die spezifischen Funktionen des Schutzgutes Boden sind nach § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und
 - Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Überbauung und Versiegelung den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering als möglich halten,
- Vermeidung der Befahrung von zu erhaltenden Grünflächen mit schweren Maschinen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,
- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub.

Schutzgut Wasser

„...für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen, ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3).

Funktionen des Schutzgutes Wasser insgesamt sind:

- Grundwasserneubildung (Infiltrationsfunktion des Bodens),
- Grundwasserschutzfunktion (z.B. vor Verschmutzung),
- Oberflächenwasserschutzfunktion (Wasserqualität, Wassermenge),
- Abflussregulations- und Retentionsfunktion (Verringerung des Direktabflusses nach Niederschlägen).

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Gewährleistung natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Reduzierung der Versiegelungen auf das minimal erforderliche Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen.

Schutzgüter Klima und Luft

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind „...Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen;...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4)

Funktionen des Schutzgutes Klima/ Luft sind vor allem:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- Immissionschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Minimierung von Versiegelungen,

- Vermeidung von Emissionsquellen.

Schutzgüter Flora und Fauna

„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen und Gefährdungen von natürlich vorkommenden ... Arten entgegenzuwirken...“ (BNatSchG § 1 Abs. 2 Nr. 1, 2). Zudem sind „...wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 5).

Allgemeine Arten- und Lebensraumfunktionen sind:

- der Erhalt und die Sicherung von Habitatfunktionen,
- der Erhalt und die Sicherung der Population,
- der Erhalt und die Sicherung der Biotopausstattung.

Spezielle Lebensraumfunktionen sind:

- die Sicherung von Minimalhabitaten,
- Biotopvernetzungsfunktionen.

Die Beurteilung der Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna ergibt sich aus:

- dem potenziellen Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
- der zusammenfassenden Beurteilung der einzelnen Biotope,
- der Dimension (Größe) und dem Entwicklungspotenzial,
- dem Maß der Beeinträchtigung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die nachhaltige Schädigungen oder Biotopverlust zur Folge haben,
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe, vorzugsweise auf der Fläche selbst, wenn das nicht möglich ist, Schaffung / Aufwertung von (gleichartigen) Biotopen in engem räumlichen Zusammenhang,
- Einhaltung der DIN 18920 und RAS-LG 4 während der Baumaßnahmen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes,
- bei Pflanzmaßnahmen Pflanzung standorttypischer einheimischer Gehölze in Anlehnung an die pnV,
- Sicherung der Entwicklungspflege zur Minimierung der Ausfallrate,
- gleichwertiger Ersatz abgängiger Gehölze.

Schutzgut Landschaftsbild

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 1). Die Veränderung des Landschaftsbildes durch visuell störende Elemente hat in der Regel einen Verlust an Naturnähe zur Folge. Mit steigender Naturnähe steigt auch die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Störwirkung visueller Veränderungen wird immer subjektiv empfunden.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Minimierung von Eingriffen mit nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes,
- Durchgrünung der Plangebietsflächen,
- Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht sowie von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich **keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope**.

5.3 Methodik der Umweltprüfung

5.3.1 Untersuchungsrahmen – räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum ist von den möglichen Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut abhängig. Er umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbare Umgebung im schutzgutbezogenen Wirkungsbereich.

5.3.2 Begriffsdefinitionen

Es werden nachstehend die zu unterscheidenden Untersuchungsphasen erläutert bzw. untereinander abgegrenzt.

Errichtung/ Bau

Zur Phase der Errichtung zählen im Allgemeinen die Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten bis hin zur fertiggestellten Anlage (Bestand der Anlage). In dieser Phase können ggf. die Lärmemissionen, insbesondere aber die Flächeninanspruchnahme und auch die Eingliederung der Anlage in die Umgebung, von Bedeutung sein.

Anlage

Relevant sind in der Anlagenphase die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die ausschließlich durch die Anwesenheit bedingt sind. Dazu zählen Auswirkungen der Versiegelung und Bebauung einschließlich der Wechselwirkungen auf Klima, Wasser, Flora und Fauna sowie Störung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Betrieb

Zu der Betriebsphase gehören alle Vorgänge des bestimmungsgemäßen Betriebes bzw. der Nutzung der innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Gebäude und Anlagen.

Besondere Betriebsvorgänge und Störungen

Unter dieser Phase werden alle Auswirkungen verstanden, die als besondere Betriebsvorgänge, Abweichungen vom bestimmungsgemäßen Betrieb und Störungen bezeichnet werden. Hierzu gehören zum Beispiel Brände.

Bei Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Anforderungen, technischen Normen und Richtlinien lassen die geplanten Baumaßnahmen einen ausreichenden Schutz der Umwelt, der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und des Personals erwarten.

Störungen können nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen, vor allem baurechtlicher Vorschriften, dürfen durch Störungen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Die Vorschriften orientieren dabei insgesamt auf eine Reduzierung der Eintrittswahrscheinlichkeit und auf ein Zurückhalten von Stoffen, die bei einer Störung frei werden.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Das UVPG fordert, nur solche Umweltauswirkungen zu untersuchen, die tatsächlich auch zu erwarten sind.

Stilllegung

Hierunter wäre die Stilllegung bzw. der Rückbau aller errichteten Gebäude und baulichen Anlagen zu verstehen. Inwieweit dies Gegenstand der UP sein kann, ist fraglich, da die Entscheidungsvoraussetzung des UVPG sich an Errichtung und Betrieb wendet und zudem im Rahmen der aktuellen Planung bei einer geänderten Nachnutzung eine erneute Beurteilung auf Basis der dann vorliegenden Planung erfolgt. Sofern keine geänderte Nachnutzung erfolgt, hätte der Bebauungsplan auch bei Abriss von Gebäuden weiterhin Bestand und begründet die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Eine vertiefte Beurteilungsnotwendigkeit scheint damit nicht zu bestehen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Eine Umweltauswirkung ist dann zu erwarten, wenn mit einer gewissen Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese unabhängig von ihrer Intensität oder Nachhaltigkeit tatsächlich auch eintritt.

Das Vorhandensein von bestimmten umweltrelevanten Stoffen stellt zunächst jedoch noch keine Umweltauswirkung dar. Folglich dürfen Auswirkungen nicht zu erwarten sein, auch wenn sie bei Einhaltung der Sicherheitsvorkehrungen nie ganz auszuschließen sind.

Es handelt sich also bei diesen nicht bis ins letzte auszuschließenden Wirkungen nicht um zu erwartende Auswirkungen im Sinne des § 6 (3) Nr. 3 UVPG. Somit ist auch eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung nicht notwendig.

Beurteilung

Ziel der Beurteilung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Auswirkungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Bedeutung sind. Diese Beurteilung des Gutachters anhand eines Wertmaßstabes, ob eine "erhebliche" Auswirkung vorliegt, stellt faktisch schon eine Bewertung dar. Sie soll jedoch nicht die behördliche Bewertung in dem Genehmigungsverfahren vorwegnehmen, sondern vorbereiten.

Als Beurteilungsmaßstäbe werden im Allgemeinen Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte in den bestehenden Vorschriften oder Gesetzen und ggf. Orientierungswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV) herangezogen. Durch diese Beurteilungsmaßstäbe werden die Auswirkungen erfasst, die für die behördliche Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens erforderlich sind. Die Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte stellen Ausschlusskriterien und das oberste Ende des Beurteilungsmaßstabes dar. Für einige Schutzgüter gibt es keine an Grenz- oder Orientierungswerten festzumachende Beurteilung. In diesen Fällen wird die Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation vorgenommen.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Allgemein werden unter Berücksichtigung emissionsmindernder Maßnahmen oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sofern erforderlich) die Einflüsse unter Zuhilfenahme von Gutachten, Emissionsdaten, Prognosen oder Abschätzungen quantifiziert und beurteilt. Gegebenenfalls werden hierbei gehandhabte Mengen, Dauer oder Häufigkeit der Einwirkung und z.B. das grundsätzliche Gefährdungspotenzial von Stoffen berücksichtigt.

Medienübergreifende Bewertung (Gesamtbeurteilung)

Über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus wird eine medienübergreifende Betrachtung der Umweltauswirkungen und damit eine Gesamtbeurteilung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen erstellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß § 2 a BauGB wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes

In der vorliegenden Umweltprüfung wird der Ist-Zustand der Umwelt bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter entsprechend § 6 (3) Nr. 4 UVPG in dem Umfang dargestellt, wie es zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens erforderlich ist.

Die Erfassung und Beurteilung des Ist-Zustandes erfolgt auf der Grundlage von überörtlichen und örtlichen Planungen, soweit vorhanden und zugänglich. Darüber hinaus erfolgten eigene Erhebungen zur Erfassung des aktuellen Zustandes, insbesondere zur Erfassung von Arten und Biotoptypen.

5.3.4 Wirkanalyse

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, in welchem Maße eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die getroffenen Planausweisungen voraussichtlich zu erwarten ist und durch welche Maßnahmen eine Vermeidung und Minimierung gesichert wird sowie Ausgleich und Ersatz geschaffen werden kann. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Beurteilung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Soll-Ist-Vergleich des Landschaftszustandes im Beurteilungsgebiet vor und nach der Durchführung des Plans vorgenommen. Zu untersuchen sind alle erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und sonstige Kultur- und Sachgüter. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet.

5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen

Bei der Recherche der Grundlagen aus örtlichen und übergeordneten Planungen traten keine Schwierigkeiten auf. Zur Erfassung der Biotopausstattung des Plangebietes wurden eigene Erhebungen der Biotoptypen durchgeführt. Mit der Erfassung und Bewertung der für den besonderen Artenschutz relevanten Tierarten wurde ein externer Gutachter beauftragt. Der Untersuchungsbericht wird dem Entwurf des Bebauungsplans als Anlage beigelegt; liegt aktuell jedoch noch nicht vor.

5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens

Die Bewertung der Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild erfolgt in Anlehnung an die **HVE Brandenburg**. Für diese Schutzgüter werden in der Praxis Wert- und Funktionselemente von allgemeiner und besonderer Bedeutung in einer zweistufigen Werteskala unterschieden, die eine Grundlage für die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung darstellt. Die Einstufung erlaubt eine Einteilung in einfache und schwerwiegende Vorhaben, wobei bei Beeinträchtigungen von Funktionselementen allgemeiner Bedeutung von minder schweren Eingriffen ausgegangen werden kann. Dagegen sind bei Beeinträchtigungen von Funktionselementen mit besonderer Bedeutung schwerwiegende Eingriffsfolgen zu erwarten. Die HVE definiert Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung wie folgt:

„Zustände der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung sind. In Brandenburg handelt es sich um weit verbreitete Biotope mit anthropogen deutlich geprägten Standortbedingungen. Das Artenspektrum setzt sich überwiegend aus häufig vorkommenden Arten zusammen, die weder gefährdet noch geschützt sind und meist für nährstoffreiche oder stark gestörte Standorte typisch sind, z.B. (...) Pappel- oder Kiefernkulturen (...).“

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung erfassen „Zustände von Natur und Landschaft, die in besonderem Maße den Zielen des Naturschutzes entsprechen. Dazu zählen in Brandenburg gefährdete Biotope, ..., seltene Bodentypen, ..., oder für Brandenburg besonders typische Landschaften...“.

Eine entsprechende Zuordnung erfolgt in den Kapiteln zu den jeweiligen Schutzgütern.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter wird mit der Entwurfsplanung vorgenommen. Im Kap. 5.4.1 erfolgt bereits eine Darstellung der grundsätzlich zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens.

5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen

Bei der Beurteilung der Belastungsfaktoren wird unterschieden in:

- baubedingte Wirkfaktoren,
- anlagebedingte Wirkfaktoren sowie
- betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung, die Anlage von Baustraßen, Materiallager sowie die Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge zu nennen. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden im Zusammenhang mit dem Baustellenbetrieb und die eventuelle Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe.

Die Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter von Natur und Landschaft und sind temporärer Art.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter und sind dauerhafter Art. Sie sind im Folgenden aufgelistet und den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

Mensch:

- Etablierung von Wohnbebauung mit Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Landschaftsbild und Erholung.

Flora und Fauna:

- Verlust von Grünflächen, insbesondere Gartenland und Grasland/ Grünland im Bereich zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Versiegelungen/ Überbauungen,
- möglicher Verlust von Gehölzen,
- mögliche Beeinträchtigungen für Tierarten durch Lebensraumverlust,
- Verstärkung von Barrierewirkungen durch Bebauung und verstärkte Einzäunungen.

Fläche:

- Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter, unversiegelter Flächen sowie gärtnerisch genutzter Flächen mit einem relativ geringen Versiegelungsgrad; somit deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Bodenfunktion:

- Totalverlust der Bodenfunktion in Bereichen zusätzlicher Überbauungen/ Versiegelungen,
- Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich von Teilbefestigungen und Bodenverdichtungen,
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Versiegelungen.

Wasserhaushalt:

- Verlust an Versickerungsfläche durch Versiegelungen,
- daraus resultierende Verringerung/ Verzögerung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft:

- erhöhte Erwärmung und Wärmeabstrahlung überbauter und versiegelter Flächen,
- mikro- bis mesoklimatisch Erhöhung der Tagestemperaturen gegenüber unversiegelten Flächen,
- Verringerung von Verdunstung und Durchlüftung (u.a. Kaltluftabfluss),
- Minderung der Kaltluftentstehung auf den Offenlandflächen durch Überbauung,
- geringfügige Erhöhung der Lärm-/ Schadstoffemissionen durch hinzukommende wohnbauliche Nutzung.

Landschaftsbild:

- Verstärkung der anthropogenen Überprägung durch weitere Bebauung und den Verlust von Grünstrukturen (Gartenland, Grünland),
- Änderung der landschaftlichen Wahrnehmung vom Grenzweg aus durch Abnahme der Strukturvielfalt und verstellte Blickbeziehungen durch Gebäude.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind zu nennen:

- mit der wohnbaulichen Nutzung einhergehende Geräusche,
- geringfügige Zunahme des Verkehrs mit damit verbundenen Geräusch- und Schadstoffemissionen durch die hinzukommende wohnbauliche Nutzung.

Die betriebsbedingten Auswirkungen erfassen insbesondere die Schutzgüter Mensch, Fauna sowie Klima/ Luft und sind dauerhafter Art.

5.4.2 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen sind die im Wirkraum vorhandenen Wohnnutzungen und Erholungsnutzungen als Indikator heranzuziehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind aktuell keine wohnbaulichen Nutzungen vorhanden. Westlich und südlich erstrecken sich entlang des Grenzweges bzw. der Margaretenstraße ausgedehnte Wohngebiete, die in erster Linie mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Das nächstgelegene Wohngebäude grenzt im Südosten unmittelbar an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst dient mit den hier etablierten Gärten der Erholungsnutzung für einen begrenzten Personenkreis. Der breiten Öffentlichkeit ist das Plangebiet über den Grenzweg zugänglich; zugleich ist auch nur diese Wegefläche für die Naherholung der Anwohner (Spaziergänger, Radfahrer, Jogger etc.) nutzbar. Für den Tourismus besitzt das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung aufgrund mittlerer Attraktivität und geringem Erlebnispotenzial keinerlei Bedeutung.

Vorbelastungen

Für das Plangebiet sind geringe bis mäßige Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm zu verzeichnen, die mit der kleingärtnerischen Nutzung, der Pflege des Grünlandes sowie dem Fahrzeugverkehr auf dem Grenzweg einhergehen.

Hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen der Umgebung unterliegt das Plangebiet einer mittleren Vorbelastung. Hierzu zählen die Garagenbauten und der Gewerbebetrieb in der östlichen Nachbarschaft.

Empfindlichkeit

Für das Schutzgut Mensch besteht insbesondere hinsichtlich wohnbaulicher Nutzungen grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Da in unmittelbarer sowie überwiegend in mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Wohnnutzungen im Bestand zu verzeichnen sind, besteht entsprechend eine mittlere bis hohe Eingriffsempfindlichkeit.

Bezüglich der Erholungsnutzung besteht eine mittlere bis hohe Eingriffsempfindlichkeit, da sich nördlich an das Plangebiet angrenzend zahlreiche Gärten erstrecken, die insbesondere auch dem Zweck der Erholung dienen.

5.4.3 Schutzgut Flora

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation wird aus der aktuellen Vegetation unter Berücksichtigung abiotischer Faktoren abgeleitet und ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Beeinflussung im Klimaxstadium einstellen würde, gewissermaßen ein Spiegel des Standortpotenzials.

Unter natürlicher Dynamik würde sich im Bereich des Plangebiets Kiefern-Stieleichen-Birkenwald herausbilden.

Aktuelle Vegetation

Bei einer Begehung im September 2020 wurden die Biotopstrukturen im Plangebiet aufgenommen. Auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011 (Landesumweltamt Brandenburg) sind folgende Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden:

Gras- und Staudenfluren*:

- Intensivgrasland (05151 / 05152) / Frischwiese (05112) / Scherrasen (05160),
- Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte (05242),

Biotope der Grün- und Freiflächen:

- Gärten (10111),

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen:

- Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (12652).

*Die mit der Begehung aufgenommenen Grasfluren lassen sich augenscheinlich nicht eindeutig differenzieren, zumal über die stattfindende Nutzung/ Pflege keine Kenntnisse bestehen. Für die Flächen im westlichen und mittleren Teil südlich des Grenzweges ist eine landwirtschaftliche Nutzung anzunehmen.

Der nördliche Plangebietsteil (nördlich Grenzweg) wird größtenteils durch Gärten mit vielfältigen Vegetationsstrukturen mit heimischen und nicht-heimischen Arten, insbesondere verschiedenen Zier- und Nutzpflanzen sowie Scherrasen bestimmt. Unter den Gehölzen sind neben Obstbäumen/ -sträuchern insbesondere Nadelbäume vorzufinden. Daneben umfasst dieser Biotoptyp in geringem Anteil auch bebaute bzw. befestigte/ teilbefestigte Flächen.

Das westlichste Grundstück stellt sich als Intensivgrasland bzw. Frischwiese dar. Mittig der Gartengrundstücke erstreckt sich ein Brachestreifen mit Hochstaudenfluren.

Der südliche Plangebietsteil (südlich Grenzweg) wird nur im mittleren Bereich von Gartenflächen eingenommen, die jedoch größer parzelliert/ strukturiert sind. Der überwiegende Anteil wird von Grasfluren eingenommen. Im östlichen Bereich sind diese als Scherrasen ausgebildet mit einem teilweise lückigen Bewuchs. Die ausgedehnteren Grasfluren westlich und östlich des Gartenlandes weisen unterschiedliche Ausprägungen auf, auf Teilflächen kommen neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzen vor.

Der Grenzweg ist geschottert und somit als wasserdurchlässige Teilbefestigung einzuordnen.

Innerhalb des Plangebietes unterliegen insgesamt 41 Bäume der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (2013), da diese einen Stammumfang > 100 cm aufweisen. Es handelt sich vorrangig um Fichten, vereinzelt um Nussbaum, Lärche, Kiefer, Kirsche sowie Weide.



große Fichten prägen mehrere Kleingärten



Gartenfläche nördlich (links) sowie südlich (rechts) des Grenzweges



Grasfluren am westlichen Rand des Plangebiets - nördlich (links) und südlich (rechts) des Grenzweges



Grasfluren im östlichen Plangebietsteil südlich des Grenzweges



Wegeflächen - am östlichen Plangebietsrand (links) sowie mittig (rechts), jeweils mit Blick in westliche Richtung

Das Plangebiet wird somit überwiegend von Biotoptypen geringer Naturnähe und geringer bis mittlerer Wertigkeit eingenommen. Seltene bzw. geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden; ebenso keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Sämtliche im Plangebiet vorkommende Biotoptypen zählen damit zu den Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung.

Vorbelastung

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet durch die menschlichen Einflüsse in der Vergangenheit stark überprägt worden, wobei jedoch ein relativ geringer Überbauungsgrad zu verzeichnen ist.

Empfindlichkeit

Das bedeutendste Kriterium für die Einstufung der Empfindlichkeit der Flora/ Biotoptypen ist die Regenerierbarkeit, d.h. der Zeitraum, bis sich der jeweilige Biotyp bzw. die Pflanzengesellschaft wieder eingestellt hat. Allerdings ist dabei auch die Eingriffsart entscheidend. Wird der ursprüngliche Boden überbaut bzw. abgetragen, sind für die Entwicklung des jeweiligen Biotyps nach einer späteren Entsiegelung bzw. einem Bodenauftrag nicht mehr die Bedingungen der Ausgangssituation gegeben. Dies spielt insbesondere bei natürlichen/ naturnahen bzw. ungenutzten oder extensiv genutzten Biotoptypen eine Rolle. An sehr spezifische Standortbedingungen gebundene Biotoptypen (z.B. Wälder mit alten Bodenprofilen) sind zeitlich (in einem Zeitraum von 250 bis 10.000 Jahren) und räumlich kaum oder nicht wiederherstellbar.

Für die Vegetation im Plangebiet besteht aufgrund der Vorbelastung insgesamt eine geringe bis mittlere Eingriffsempfindlichkeit. Die Gehölzstrukturen sind als empfindlich einzustufen. Eine sehr geringe Empfindlichkeit besitzen Biotoptypen, deren Wiederherstellung zeitlich und räumlich kurzfristig in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren möglich ist. Dies trifft im Eingriffsraum auf die geringwertigen, naturfernen Biotoptypen Scherrasen und Wegeflächen sowie - ausgenommen der Gehölzbestände -, auf die Gartenflächen zu. Kurzfristig regenerierbar sind auch die übrigen Gras- und Staudenfluren im Plangebiet, wobei die standorttypische Ausprägung einen Erhalt des natürlichen gewachsenen Bodens voraussetzt.

5.4.4 Schutzgut Fauna

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde das Büro GUP Dr. Glöss Umweltplanung für faunistische Erfassungen und die Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) beauftragt.

Die Ergebnisse liegen dem Auftraggeber derzeit noch nicht vor und finden mit der Entwurfsplanung Berücksichtigung.

Neben den im Rahmen des besonderen Artenschutzes bzw. AFB zu betrachtenden Arten sind auch die sonstigen Arten entsprechend § 39 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere relevant. Für diese sonstigen Arten,

die nicht unter die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen bzw. die ungefährdet sind, liegen i.d.R. keine Erfassungsdaten vor. Hierbei erfolgt üblicherweise eine Abschätzung des Habitatpotenzials. Diese wird nach dem Vorliegen der Ergebnisse und Bewertungen der faunistischen Untersuchung mit der Entwurfsplanung erfolgen.

5.4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen

Neben der im vorher gehenden Kapitel 4.4 erfolgten Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Fauna als einfacher Umweltbelang ist die Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung dargestellt und berücksichtigt (s.o.).

5.4.6 Schutzgut Fläche

Mit der Novellierung des BauGB vom 03.11.2017 sind nunmehr auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ zu behandeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).

Das Schutzgut Fläche steht im engen Zusammenhang/ -spiel mit dem Schutzgut Boden. Ziel ist die Schonung anthropogen noch nicht bzw. in geringem Umfang überformter Flächen.

Die Plangebietsflächen erstrecken sich innerhalb des Siedlungsraumes; sie sind unmittelbar bzw. mittelbar vollständig von städtischen Siedlungsflächen umgeben. Unbeeinträchtigte, natürlich belassene Teilflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sämtliche Flächen unterliegen bereits einer anthropogenen Nutzung mit Beeinträchtigungen hohen Grades (Bebauungen, Befestigungen), überwiegend jedoch mittleren Grades (gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung).

5.4.7 Schutzgut Boden

Die Böden im Finsterwalder Raum sind aus pleistozänem Ausgangsmaterial entstanden. Das Plangebiet erstreckt sich im Bereich einer sandigen Grundmoräne, der von sickerwasserbestimmten Decklehmsanden der Platten bestimmt wird. Hier wurde der Talsand mit lehmigem Geschiebematerial überdeckt, so dass sich als Hauptbodenform Decksalm-Braunerden herausgebildet haben.

Dieser Boden ist insgesamt mäßig nährstoffhaltig, wobei der Oberboden durch ein gutes Speichervermögen

gekennzeichnet wird, welches mit zunehmender Tiefe aufgrund des sandigen Untergrundes abnimmt. Der Boden verfügt über ein mäßiges Puffervermögen, eine geringe Filterleistung sowie ein mittleres ökologisches Standortpotenzial.

Archäologische Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Vorbelastung

Die Vorbelastung des Bodens im Plangebiet ist aufgrund vorhandener Bebauungen/ Flächenversiegelungen/ Verdichtungen der Gartenbereiche sowie der mehr oder weniger intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen insgesamt als mäßig überprägt einzustufen.

Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Eingriffsempfindlichkeit

Für das Schutzgut Boden im Plangebiet besteht eine Empfindlichkeit gegenüber:

- weiteren Überbauungen/ Versiegelungen und Bodenbeseitigung, mit der Folge des Totalverlustes der Bodenfunktionen,
- weiteren Verdichtungen sowie
- Schadstoffeinträgen.

5.4.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Den Hauptgrundwasserleiter im Raum Finsterwalde bilden pleistozäne Sande und Kiese. Das Höhenniveau der Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet bei ca. 105 m über HN, so dass sich der Grundwasserflurabstand zwischen 3 und 4 m bewegt. Die jährliche mittlere Grundwasserneubildung beträgt 100 bis 150 mm und befindet sich damit im mittleren Bereich. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaften Schadstoffeinträgen nicht geschützt.

Das Grundwasserfließgeschehen im Raum Finsterwalde wird durch Zuflüsse aus den Hochflächen im Osten und Westen in das Stadtgebiet bestimmt. Das im Plangebiet anfallende Grundwasser fließt nach Norden in Richtung Wasserfassung Gröbitzer Bauernheide ab.

Dem Schutzgut Wasser kommt im Plangebiet als Wert- und Funktionselement eine allgemeine Bedeutung zu.

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen grundsätzlich mit bestehenden Bodenbefestigungen, die jedoch einen geringen Anteil an der gesamten Plangebietsfläche aufweisen. Damit sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vorauszusetzen. Mit der gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung sowie mit dem Verkehr des Grenzweges besteht grundsätzlich die Gefahr von Schadstoffeinträgen (Pestizide, Düngemittel, Reifenabrieb etc.).

Eingriffsempfindlichkeit

Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebiets als hoch empfindlich einzustufen, da es gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

5.4.9 Schutzgut Klima / Luft

Makro- und Regionalklima

Makroklimatisch liegt der Raum Finsterwalde in einem Gebiet des Übergangs zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas, woraus ein häufiger Wechsel der Großwetterlagen resultiert.

Das Regionalklima der Niederlausitz ist dem Ostdeutschen Binnenlandklima zuzuordnen. Da die vorhandenen Höhenunterschiede klimatologisch wenig relevant sind, können zur Darlegung des Regionalklimas im Finsterwalder Raum die Klimawerte der Beobachtungsstationen Doberlug-Kirchhain und Cottbus herangezogen werden. Die Jahresdurchschnittstemperatur (Bezugszeitraum 1951 - 1980) liegt zwischen 8,5 und 9°C. Der Juli als wärmster Monat des Jahres verzeichnet durchschnittliche Temperaturen zwischen 17,5 und 18,5 °C, der Januar als kältester Monat weist mittlere Temperaturen zwischen -1 und -0,5°C auf. Im Mittel wurden im Bezugszeitraum ca. 92 Frosttage (Lufttemperaturminima < 0°C) sowie 25 Eistage (Lufttemperaturmaxima <0°C) angegeben. Bezüglich der Niederschläge stehen Messdaten für Finsterwalde zur Verfügung. Dabei liegt die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 586 mm. Die Hauptwindrichtung ist Süd bis West.

In den vergangenen Jahren wurde jedoch eine deutliche Erhöhung der Extremwerte festgestellt. Neben länger anhaltender Trockenheit in warmen bis heißen Sommern sind häufiger auftretende Extremereignisse wie stärkere Stürme und Starkregen zu verzeichnen. Entsprechend der veröffentlichten wissenschaftlichen Ergebnisse werden sich diese Verhältnisse weiter verstärken und die globale Erwärmung an Tempo zunehmen. Ziel des Pariser Klimaabkommens (2015) ist es, die globale Erderwärmung auf <2 °C zu begrenzen.

Lokalklima

Das Lokalklima umfasst das Mesoklima (Geländeklima), welches durch Relief, größere Gewässer und zusammenhängende Siedlungskomplexe bestimmt wird sowie das Mikroklima (bodennahes Klima), welches durch Boden, Vegetation, Bebauungsform und Nutzungsart geprägt wird. Beide stehen in enger Wechselwirkung. Im Zusammenspiel mit den äußeren Bedingungen (Großwetterlagen) ergibt sich die Ausprägung geländeklimatischer Besonderheiten.

Das Plangebiet wird von Gartenflächen sowie von Offenlandflächen (Grasfluren) bestimmt und weist somit einen hohen Grünanteil auf. Die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Grasfluren stellen Kaltluftentstehungsflächen dar. Die nächtliche Ausstrahlung führt zur Auskühlung der bodennahen Luftschicht und somit zur Bildung von Kaltluft. Die höchste Kaltluftproduktion wird von Biotoptypen mit niedriger Vegetationsdecke erreicht. Flächen mit starker nächtlicher Abkühlung oder großer Reliefenergie tragen zur Ausbildung lokaler, thermisch induzierter Windsysteme bei. Diese Luftaustauschprozesse (Kaltluftflüsse) werden durch die nächtlichen Temperaturunterschiede benachbarter Räume bewirkt. Die gebildete Kaltluft fließt entsprechend des Geländegefälles (bereits ab 2° Geländeneigung) bzw. der Windrichtung ab.

Aufgrund der Lage der Plangebietsfläche am Stadtrand sowie geringfügiger Bebauung innerhalb des Plangebietes selbst wirkt auch das Stadtklima beeinflussend, welches aus kompensiert auftretenden anthropogenen Einflüssen resultiert, insbesondere den Veränderungen der Oberfläche (Bebauung, Versiegelung), der Luftverunreinigung und der zusätzlichen Wärmeabgabe. Bebaute/ versiegelte Bereiche werden insbesondere unter nächtlichen Ausstrahlungsbedingungen durch erhöhte Temperaturen gegenüber unbebauten Flächen gekennzeichnet; Verdunstung und Durchlüftung sind verringert.

Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen als bedeutende Sauerstoffproduzenten zur Frischluftversorgung bei. Gehölze filtern Staub, Ruß und gasförmige Verunreinigungen aus der Luft heraus, wodurch sie insbesondere bedeutend sind für die Reinigung belasteter Luft der Siedlungsbereiche. Da sie Kohlendioxid in Biomasse einlagern, stellen sie zudem eine mehr oder weniger dauerhafte Kohlenstoffsene dar.

Die Plangebietsflächen tragen somit zur Kalt- und Frischluftversorgung der Siedlungsbereiche bei, haben dabei jedoch keine besondere Bedeutung.

Das Schutzgut Klima/ Luft ist im Plangebiet ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Vorbelastung

Das Plangebiet unterliegt verhältnismäßig geringen Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm. Diese bestehen mit den emissionsverursachenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Gärten, Landwirtschaft, Verkehr) und in dessen Umgebung (Wohnnutzungen, Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft).

Hinsichtlich der Luftqualität kam es mit der Umstrukturierung der Wirtschaft Anfang der 90er Jahre zu einer deutlichen Reduktion der Einträge bzw. zu einer Verschiebung zwischen Emittentengruppen. Auch die Umstellung vieler Heizungen auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe führte zur Reduktion der Luftbelastungen. Seit mehreren Jahren tragen nun wiederum stark zunehmend private Holzfeueranlagen (Holzöfen zur sekundären Beheizung) in Einfamilienhaussiedlungen zur Erhöhung der Feinstaubbelastung bei. Insbesondere bei Inversionswetterlagen im Winter kann es zu Hausbrand bedingten, lufthygienischen Belastungen kommen.

Eingriffsempfindlichkeit

Die Vegetationsflächen im Plangebiet (Gehölzbestände, Grasland, sonstiges gärtnerisches Grün) erfüllen wichtige klimatische Funktionen insbesondere der Kalt- bzw. Frischluftentstehung. Für das Schutzgut Klima besteht im Plangebiet insgesamt eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen durch den Verlust von klimawirksamen Flächen infolge von Überbauung und Versiegelung mit der Gefahr der Änderung kleinklimatischer Verhältnisse.

Für das Schutzgut Luft besteht generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen - unabhängig von der bestehenden, lokalen Vorbelastung -, da es ein sehr weitreichendes Transportmedium darstellt. Luftbelastungen durch Lärm werden unter dem Schutzgut Mensch betrachtet.

5.4.10 Schutzgut Landschaftsbild

„Als Schutzgut „Landschaftsbild“ wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes einbezogen. Ausschlaggebend dafür sind ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft...“ (§ 1 Abs. 4 NatSchG LSA) sowie Struktureichtum und Naturnähe. Hinzu kommen weitere Sinneswahrnehmungen wie Geräusche und Geruch. In der Beschreibung und Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Empfinden des Landschaftsbildes ein sehr subjektives Erleben darstellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Finsterwalde. Es erstreckt sich beidseitig des Grenzweges zwischen einem Wohngebiet im westlichen und einem Garagenkomplex im östlichen Anschluss.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans werden durch Nutz- und Erholungsgärten sowie Grasfluren geprägt. Nördlich des geschotterten Grenzweges dominieren typische Gartenflächen mit vielfältigen Vegetations-/ Nutzungsstrukturen, insbesondere verschiedenen Zier- und Nutzpflanzen sowie Scherrasen. Unter den Bäumen sind v.a. Obstgehölze sowie Nadelbäume bestimmend. Zudem wurden Gartenlauben und Bungalows errichtet sowie teil- und unbefestigte Wegeflächen angelegt. Südlich des Grenzweges sind nur im mittleren Teil Gartenflächen vorzufinden, die jedoch größer parzelliert/ strukturiert sind. Besonders auffällig sind in mehreren Gärten vorhandene, hochgewachsene Fichten. Die übrigen Flächen des Plangebiets werden von gräserdominierten Offenlandflächen eingenommen. Das westlichste Grundstück nördlich des Grenzweges ist als Intensivwiese ausgeprägt. Südlich des Grenzweges sind im östlichen Randbereich Scherrasen vorzufinden. Westlich und östlich des Gartenlandes weisen die Grasfluren unterschiedliche Ausprägungen auf, auf Teilflächen kommen hier neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzen vor. Mittig der Kleingartenparzellen erstreckt sich ein mit Hochstauden bewachsener Brachestreifen. Ausgenommen der Grünfläche am Garagenkomplex sind sämtliche Grundstücksflächen umzäunt.

Das natürliche Relief innerhalb des Plangebietes ist eben und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf (107,9 bis 109,2 m NHN).

Die Umgebung des Plangebiets wird durch relativ stark durchgrünte Siedlungsflächen geprägt. Nördlich erstrecken sich weitere Gärten, westlich und südlich Wohnsiedlungen mit vorwiegend Einfamilienhäusern, östlich ist ein Garagenkomplex angesiedelt. Zwischen Plangebietsgrenze und Wohnbebauungen im Westen erstrecken sich

Gehölzriegel; zu den Wohngebäuden im Süden an der Margaretenstraße führen Offenlandflächen und Gärten zu größeren Abständen.

Die Plangebietsflächen sind durch Gehölzbestände und Bebauungen von außen her kaum einsehbar, Einblicke in die Plangebietsflächen bieten sich lediglich unmittelbar vom Grenzweg aus. Daher besteht für den Vorhabenstandort eine geringe visuelle Transparenz.

Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere Wertigkeit und stellt somit ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung dar.

Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist infolge der nutzungsbedingten Überprägung als mittelmäßig vorbelastet einzuordnen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets unterliegt aufgrund ähnlicher Nutzungen/ Strukturierung ebenfalls mittleren Vorbelastungen; lediglich der östlich angrenzende Garagenkomplex stellt eine stärkere landschaftsästhetische Beeinträchtigung dar.

Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild am Vorhabenstandort besitzt infolge der bestehenden Vorbelastungen sowie der geringen visuellen Transparenz der Plangebietsflächen insgesamt eine geringe bis mittlere visuelle Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.

5.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine landesgeschichtlich bedeutsamen Kulturgüter bekannt; denkmalpflegerische Belange werden vom Vorhaben nicht berührt.

Als wertvolle Sachgüter im Plangebiet sind die baulichen Anlagen anzusprechen.

Eingriffsbewertung

Die Bebauungen im Plangebiet, die wertvolle Sachgüter darstellen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Der Eigentümer verfügt weiterhin über die vorhandenen Sachgüter.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Planvorhaben demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Um die Umweltherheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt auf einen zeitlich absehbaren Horizont von 20 - 25 Jahren.

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans impliziert, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den gleichen Nutzungen unterworfen sein werden wie gegenwärtig. Bauliche Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen ihrer Zulässigkeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu erwarten. Somit wären nur bestimmte privilegierte Vorhaben zulässig. Da am Standort die Errichtung privilegierter Vorhaben unwahrscheinlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Umweltzustand im Plangebiet gegenüber dem Status Quo weder verbessern noch verschlechtern würde.

5.6 Kompensation

5.6.1 Rechtliche Grundlagen

Über die Vermeidung sowie den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB beinhalten:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich oder Ersatz erheblicher, nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung auf Grundlage der Eingriffsbewertung festgelegt.

5.7 Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger die Überwachungspflicht (Monitoring) über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichsmaßnahmen von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen festgelegt. Sofern darüber hinaus keine erkennbaren Risiken bestehen, beschränkt sich die Überwachungspflicht auf die Einhaltung und Umsetzung der Planfestsetzungen sowie der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

An der Planung sowie deren baulicher Realisierung besteht ein hohes öffentliches Interesse. Der Bebauungsplan beinhaltet als Angebotsplanung allgemeine Wohngebiete. Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden für nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke. Ausnahmsweise können auch bestimmte andere Nutzungen zugelassen werden.

Die Erschließung der Baugebiete ist über die öffentliche Straße Grenzweg in Baulastträgerschaft der Stadt Finsterwalde zu sichern. Die Straßenverkehrsfläche bedarf des Ausbaus und der Verbreiterung. Dazu ist der Grundstückserwerb von benachbarten Privatgrundstücken erforderlich.

Die Baugebiete sind medientechnisch nur teilweise erschlossen. Es machen sich Erweiterungen und Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Kostenträger sind die Stadt Finsterwalde bzw. die Stadtwerke Finsterwalde GmbH.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegungsverfahren) werden durch den Bebauungsplan nicht zwingend begründet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen ziehen Anpassungen der Bodenordnung nach sich. Diese sollen einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorgenommen werden. Kostenträger ist die Stadt Finsterwalde.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und weitere damit im Zusammenhang stehende Kosten sowie die Kosten für die Erschließung des Baugebietes, einschließlich Grunderwerb, trägt die Stadt Finsterwalde. Über die Höhe der Kosten können gegenwärtig keine seriösen Angaben gemacht werden.

7.0 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete	WA 1	17.567	1,756	
	WA 2	11.519	1,152	
Bauflächen	Summe	29.086	2,908	88,0%
öffentliche Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	3.968	0,397	
Verkehrsflächen	Summe	3.968	0,397	12,0%
Plangebiet gesamt	Summe	33.054	3,305	100,0%

Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen

8.0 Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Grenzweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 18.06.2019 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis durch Auslegung und Erörterung der Vorentwurfsplanung sowie ergänzend im Internet. Die Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die frühzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
5. Die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat am den Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Grenzweg“ in der Fassung vom mit Begründung und Umweltbericht beschlossen (Beschluss Nr.) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Grenzweg“ in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:
Montag + Mittwoch 07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag 07.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Donnerstag 07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag 07.00 Uhr bis 11.30 Uhr
öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.
9. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft (Beschluss Nr.:). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan „Erweiterung Grenzweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde unter der Beschluss-Nummer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
12. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde, 2006 einschließlich 6. Berichtigung 2019
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])
- Landschaftsplan Stadt Finsterwalde, 2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Bbg. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)
- Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013