

Stadt Finsterwalde

Fachbereich Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr



Textbebauungsplan nach § 13b BauGB

„Straße an der Erholung“ Begründung

Entwurf 09.03.2022



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen / Verfahrenswahl.....	1
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht.....	6
3. Ziele und Zwecke der Planung/Begründung zu den getroffenen Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	9
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	10
3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und.....	11
3.5. Örtliche Bauvorschrift nach (§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BbgBO)	11
3.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Abs. 6 BauGB)	13
4. Übergeordnete Planungen	13
4.1 Landes- und Regionalplanung:	13
4.2 Örtliche Planungen.....	14
4.2.1 Flächennutzungsplan	14
4.2.2. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan/Landschaftsprogramm	14
5. Auswirkungen.....	15
5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
5.2 Besonderer Artenschutz.....	17
5.3 Sonstige Auswirkungen.....	20
6. Hinweise	22
7. Verfahren	24
8. Rechtsgrundlagen.....	24
Anlagen	26
Anlage 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Straße an der Erholung“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)	26
Anlage 2: Brutvogel- und Reptilienkartierung, GUP Berlin 2021, Stand 07.01.2022	27
Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag, GUP Berlin 2022, Stand Februar 2022.....	29

Begründung

1. Vorbemerkungen / Verfahrenswahl

In der Stadt Finsterwalde besteht bereits seit längerer Zeit eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist aufgrund angrenzender Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Norden und Westen sowie dem Gemarkungsverlauf im Osten nur in einem beschränkten Ausmaß an den Rändern des Siedlungsbereiches (z. B. in Gebieten, die durch Erholungsgärten geprägt sind) möglich.

Darüber hinaus ist in der Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, dass Deutschland bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern möchte. Derzeit liegt die tägliche Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen bei täglich rund 52 Hektar. Der Begriff Flächenverbrauch ist nicht mit Versiegelung gleich zu setzen, sondern beinhaltet erstmalige Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehrsanlagen. Dies erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung ist in der Regel mit dem Verlust bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich verbunden.

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

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

Selbst die in den letzten Jahren vorgenommene Ausweisung von weiteren Wohngebieten, vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes oder durch maßvolle Abrundung, hat bisher nicht zu einer wesentlichen Entspannung auf dem freien Grundstücksmarkt beigetragen. Diese neu in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen ausgewiesenen Baugrundstücke sind, sofern sie auf dem freien Markt tatsächlich angeboten wurden, relativ schnell vergriffen und werden größtenteils von Zuzüglern oder Rückkehrern erworben, so dass insbesondere für junge einheimische Familien oft kein geeignetes Wohnbauland zur Verfügung steht. Dieser Trend spiegelt sich auch immer mehr in den Grundstückspreisen wieder.

Vor diesem Hintergrund müssen in der Stadt Finsterwalde zusätzlich auch sehr kleinräumige, durch angrenzende Bebauung gekennzeichnete, möglichst bereits erschlossene und baulich vorgeprägte Gebiete kurzfristig für Wohnbauzwecke mobilisiert werden. Dies soll auch hauptsächlich in den Bereichen, in denen bereits entsprechende Anfragen vorliegen, erfolgen. Dadurch kann verhindert werden, großflächige Planungen im Außenbereich mit erstmaligen Flächeninanspruchnahmen vornehmen zu müssen.

Augenmerk wird bei der Wahl der kleinräumigen Wohngebiete im Kontext einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere auf im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche und ergänzende Abrundungsflächen dazu gelegt. Weiterhin werden bei der Ausweisung der neuen Baugebiete die vorhandene bauliche

Vorprägung und auch möglichst bereits vollständig oder teilweise vorhandene Erschließung gewichtet.

Ein für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignetes kleines Gebiet zur Innenentwicklung nach dem BauGB befindet sich am Ende der „Straße an der Erholung“. Hier könnten ca. 8 Baugrundstücke entstehen. Die Fläche grenzt unmittelbar an einen überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bereich, der zweifelsfrei dem Innenbereich angehört. Teile der Planflächen sind bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung, der medizinischen Grundversorgung sowie der Kinderbetreuung ist gegeben. Ebenso besteht die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Bushaltestelle in der Rosa-Luxemburg-Straße.

Bei dem mit dem Bebauungsplan überplanten Gebiet lässt sich nicht zweifelsfrei feststellen, ob dies noch zum Innenbereich nach § 34 BauGB oder aber bereits zum Außenbereich nach § 35 BauGB zählt.

Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Einwand vorgetragen wurde, dass der Planbereich ggf. dem Außenbereich angehört und somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfüllt wären, wird das Planverfahren nach § 13b BauGB geführt, um Rechtsunsicherheiten vorzubeugen. Dies ist möglich, da der Gesetzgeber zwischenzeitlich die Anwendbarkeit von § 13b verlängert hat. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 27.04.2022 das Planverfahren nach § 13b BauGB erneut förmlich eingeleitet, nachdem bereits am 23.09.2020 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (unter Anwendung von § 13a BauGB) gefasst wurde.

Unstrittig handelt es sich bei der Planung jedoch um einen Bereich, der bereits jetzt zum Siedlungsraum gehört. Es erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiraum. Bei den größtenteils als Eigentümergeärten genutzten Grundstücken handelt es sich um s. g. „Sonstige Flächen“ innerhalb des Siedlungsraumes.

Eine weitere Entwicklung nach Osten in die bestehenden Klein- und Erholungsgärten hinein ist aufgrund der dort am Planrand als Sackgasse endenden Straße an der Erholung kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es auch möglich, die dringend an dieser Stelle benötigte Wendeanlage für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowohl planungsrechtlich als auch eigentumsrechtlich zu sichern.

Nach § 13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

In § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB heißt es weiter: Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern,

wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit im Zusammenhang bebaute Ortsteile sind bereits bebaute Gebiete gemeint, unabhängig davon ob sie unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB darstellen oder aufgrund eines Bebauungsplanes, eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder einer Ergänzungs- oder Abrundungssatzung tatsächlich entstanden sind. Nicht ausreichend für die Erfüllung der Voraussetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist bestehendes, aber noch nicht ausreichend ausgenutztes Baurecht. Den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, an den angeschlossen wird, bildet hier ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Anders als bei Bebauungsplänen nach § 9 oder § 13a BauGB ist für Bebauungspläne nach § 13b BauGB demnach ein förmlicher Einleitungsbeschluss Voraussetzung.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann demnach auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend § 13 Absatz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchzuführen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden. Die Stadt Finsterwalde hat, insbesondere auch um wichtige Informationen für die Abwägung zu sammeln, die frühzeitigen Beteiligungen zum Planverfahren im Jahr 2020 durchgeführt.

Laut § 13 Absatz 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auch von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 12.498 qm inklusive der vorhandenen und neu festgesetzten Verkehrsflächen von 1.354 qm, so dass eine Baugebietsfläche von 11.144 qm geplant wird. Daraus ergibt sich bei einer zulässigen GRZ von 0,4 eine zulässige

Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 4.460 qm. Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im Wesentlichen nach den Regelungen für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

In § 13a sind weitere Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens genannt, die ebenso bei Vorhaben nach § 13b BauGB zu prüfen sind:

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

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

(1) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

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

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

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

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

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

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

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

Auf der Gemarkung Finsterwalde befindet sich nachfolgendes Gebiet:

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

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung liegen in mehreren Kilometern Entfernung und werden durch ein Reines Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Ebenso sind bei der Umplanung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu befürchten, da ein Reines Wohngebiet ausgewiesen ist und auch in dessen Nähe keine Störfallbetriebe vorhanden sind.

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

Dies bedeutet, dass bei Vorlage aller 3 Voraussetzungen die Anrechenbarkeit für mehrere Bebauungspläne gilt. Dies ist hier nicht der Fall. Zum Bebauungsplan „Grenzweg“, der ebenso nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, liegt kein sachlicher Zusammenhang vor, er grenzt auch nicht unmittelbar an den Planungsraum und ist bereits seit einigen Jahren rechtskräftig und zu großen Teilen bereits umgesetzt, so dass auch kein zeitlicher Zusammenhang besteht.

Ein weiterer ggf. im räumlichen Zusammenhang liegender und derzeit aufzustellender Bebauungsplan „Erweiterung Grenzweg“ wird im Regelverfahren erstellt, so dass auch dieser nicht zur Anrechnung kommen kann.

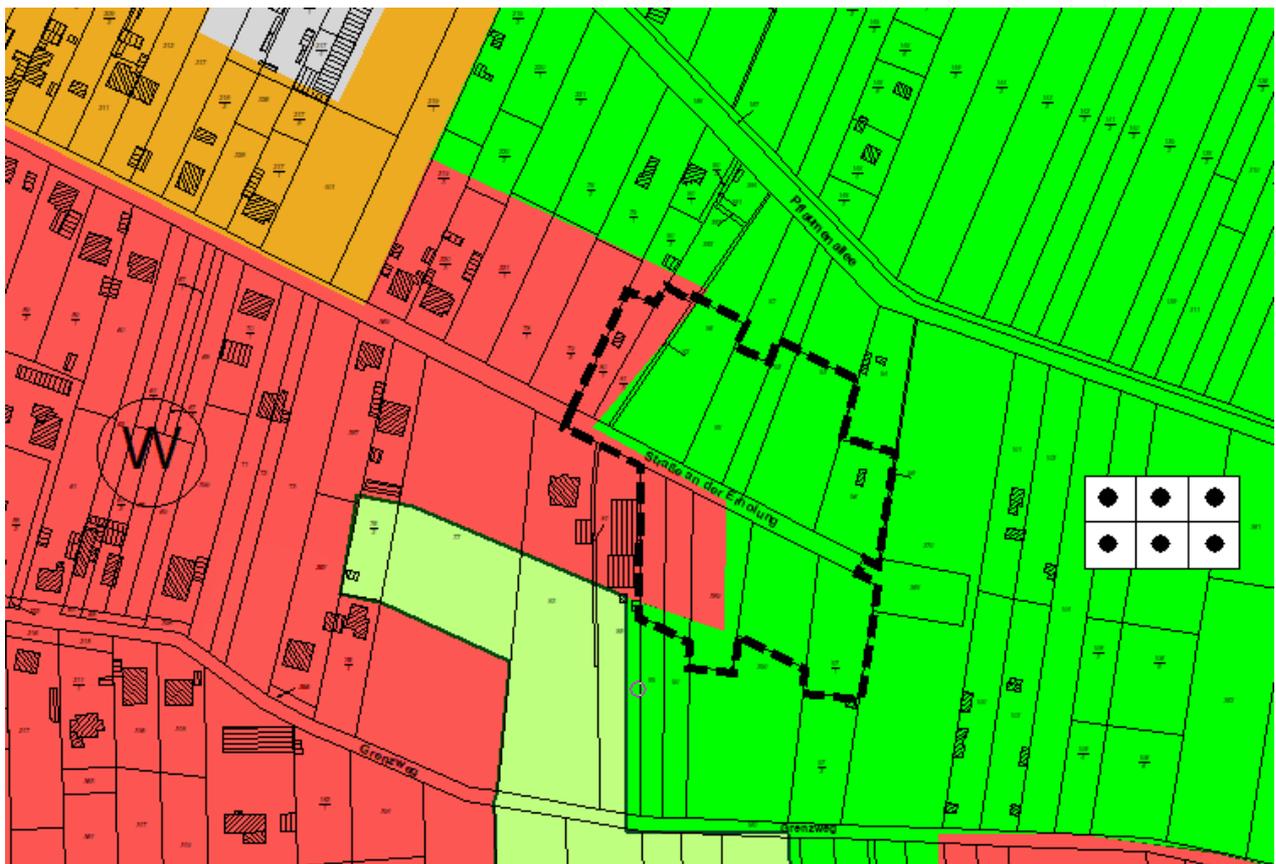
Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB für den Bebauungsplan „Straße an der Erholung“ sind gegeben.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht

Flächennutzungsplan:

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan, der in Teilbereichen zwischenzeitlich geändert oder berichtigt wurde. In diesem ist für das betreffende Gebiet teilweise bereits Wohnbaufläche dargestellt.

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



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Auszug wirksamer Flächennutzungsplan

Bestehendes Baurecht:

Der Planbereich gehört zusammen mit dem westlichen Teil der „Straße an der Erholung“ zum Siedlungsbereich, jedoch sind ab westlicher Plangebietsgrenze lediglich noch unterschiedlich große Wochenendhäuser und -bungalows sowie weitere der

Gartennutzung dienliche bauliche Anlagen, wie z. B. Garagen, Abstellräume und Ähnliches, bauaufsichtlich genehmigt.

Außerhalb des Plangebietes, in Richtung „Rosa-Luxemburg-Straße“, wurden überwiegend Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Geschossen errichtet. Ein Gebäude wird als Zweifamilienhaus genutzt. Darüber hinaus befindet sich in diesem Teil der Straße eine kleine Pension bzw. ein Wohnhaus mit einer Ferienwohnung. Direkt an der Einmündung zur „Rosa-Luxemburg-Straße“ liegt eine größere gastronomische Einrichtung mit Pension, die Anfang des Jahres ihren Betrieb eingestellt hat. Südlich der Straße an der Erholung unmittelbar an den Planbereich grenzend ist eine zu Lagerzwecken in den 1990er Jahren errichtete Halle lokalisiert, die derzeit offensichtlich kleingewerblich (Hausmeisterservice) genutzt wird. Nicht alle Hauptnutzungen sind in der aktuellen ALKIS verzeichnet (siehe Luftbild). Eindeutige Baufluchten sind aus der angrenzenden Bebauung nicht abzuleiten. Teilweise liegen die Hauptnutzungen zur Straße hin orientiert oder in einer sogenannten 2. Baureihe auf den hinteren Grundstücksteilen, teilweise aber auch zwischen der 1. und der 2. Baureihe, so dass sich westlich des Plangebietes insgesamt sehr tiefe überbaubare Grundstücksflächen (faktische Baugrenze) ergeben.



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Übersicht Bautiefen Auszug Luftbild

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

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Straße an der Erholung“, die im Plangebiet als Sackgasse endet und westlich in die Landesstraße („Rosa-Luxemburg-Straße“) mündet. Sie verfügt über keine Wendeanlage.

3. Ziele und Zwecke der Planung/Begründung zu den getroffenen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

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

Dazu wird die textliche Festsetzung getroffen, dass es sich mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 369 und einer für die künftige ordnungsgemäße Erschließung für z. B. Müllentsorgung und Rettungsfahrzeuge erforderliche Wendeanlage auf dem Flurstück 86, um ein Reines Wohngebiet handelt.

Folgende Nutzungen nach § 3 BauNVO sind allgemein zulässig:

Wohngebäude,

Ausgeschlossen werden:

- *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO),*
- *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 6 BauNVO),*
- *sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und*
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*

Die in Reinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sind nicht zulässig. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 der BauNVO.

Die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher

Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben werden ebenso ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist hier § 1 Abs. 6 bzw. Abs. 5 BauNVO.

Der Ausschluss dieser Anlagen liegt darin begründet, dass aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation potentiell störende Nutzungen von vornherein nicht zugelassen werden sollen.

Ein Bedarf, im Planungsraum den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen zuzulassen (Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird aufgrund des kleinen Gebietes auch unter Einbeziehung der zu Fuß gut erreichbaren Umgebung an dieser Stelle nicht gesehen.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freiberuflich und ähnlich Tätige sind in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, welches die ansonsten eher ruhige Wohnlage entlang der Straße stören könnte.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind darüber hinaus nicht für ein größeres Verkehrsaufkommen geeignet; im öffentlichen Raum können auch keine Stellplätze angeboten werden, welche jedoch für die ausgeschlossenen Nutzungen regelmäßig zumindest in einem gewissen Umfang durch Besucherverkehr nachgefragt werden.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören nach § 3 Abs. 4 BauGB auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei handelt es sich um den in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert der GRZ für Reine Wohngebiete. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). § 19 Absatz 4 Satz 2 der BauNVO gestattet eine Überschreitung der zulässigen GRZ (Versiegelung, Überbauung) für z. B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen oder Anlagen für Ver- und Entsorgung sowie Einrichtungen für die Kleintierhaltung) oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % (hier 0,6)

Im Bebauungsplan können abweichenden Bestimmungen getroffen werden, wovon im vorliegenden Plan Gebrauch gemacht wird. Demnach sind auf den Baugrundstücken maximal 40 % der Grundstücksflächen versiegel-, über- oder unterbaubar.

Für das kleinste eigentumsrechtlich selbständig bebaubare Grundstück (Flurstück 96) bei einer Größe von ca. 990 qm ergibt sich eine maximale Versiegelung/Über- oder

Unterbauung von 396 qm. Dies ist ausreichend, um Wohnhaus, Stellplätze und weitere Nebenanlagen, wie Terrasse, Pool etc., unterzubringen. Die Flurstücke 80/4 und 81/3 sind bereits aus bauordnungsrechtlichen Gründen eigenständig nicht nutzbar und müssten ggf. vereinigt werden.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Das bedeutet, dass im Planbereich sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude zulässig sind, analog zu dem westlichen Wohngebiet. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf die landesrechtlichen Vorschriften:

In § 88 Absatz 2 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]) wird dazu ausgeführt: „Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort:

„Vollgeschosse sind alle oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an der im westlich außerhalb des Plangebietes vorliegenden orientiert und diese fortführt. Die überbaubare Grundstücksfläche definiert den Bereich, in dem die Hauptnutzung (hier Wohngebäude) untergebracht werden müssen. Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen sind ggf. zu den benachbarten Grundstücken zu beachten.

Für die überbaubare Grundstücksfläche gilt generell ein vorderer Abstand von 3 m zu den vorhandenen und auch zu den neu festgesetzten Verkehrsflächen. Daraus und aus den unterschiedlichen Grundstückstiefen heraus resultieren zwei unterschiedliche Bautiefen im Baugebiet, jeweils gemessen ab dem Abstand von 3 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen:

Bis zu einer Tiefe von 43 m auf den Flurstücken 80/4, 81/3, 82, 89 sowie 90 und bis zu einer Tiefe von 33 m auf den Flurstücken 86, 88, 92, 93, 96, 97/1, 389 sowie 390 ist ab einem Abstand von 3 m zu den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen eine Bebauung zulässig.

Zur Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der festgesetzten (vorhandene Verkehrsfläche und neue Wendefläche) Verkehrsfläche nachfolgend die bildliche Darstellung dazu. Die hinteren Bebauungstiefen von 33 m sind in einer dunkelblauen Strich-Punkt-Linie, die Tiefen von 43 m mit einer dunkelblauen durchgezogenen Linie und der Abstand der Bebauung zu den vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen mit einer hellblauen durchgezogenen Linie dargestellt. Seitliche Abstände richten sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Aus der bildlichen Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen ist erkennbar, dass die westlich vorhandenen Baufluchten fortgeführt werden und erst am Ende der Straße an der Erholung, die Hauptgebäude näher zur Verkehrsfläche orientiert sind.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Bodens und aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers wird aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 die besonderen Anforderungen an Befestigungen von Stellplatzflächen und deren Zufahrten festgesetzt:

Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

3.5. Örtliche Bauvorschrift nach (§ 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BbgBO)

Nach § 8 Absatz 1 der BbgBauO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der baubauten Grundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Versiegelungsverbot).

Dies bedeutet, dass bereits per Gesetz verboten ist, die nicht von baulichen Anlagen überbauten Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zu bedecken.

Darüber hinaus können diese Flächen auch als bauliche Anlagen angesehen und somit auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden (VG Hannover, Urteil vom 26.11.2019 - 4 A 12592/17). Im Umkehrschluss daraus folgt, dass bei einer durch die Anlage eines Schottergartens erfolgten Überschreitung der GRZ mit einer Beseitigungs- und Rückbauanordnung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu rechnen ist.

Zwar wurde in der letzten Novellierung vom 09. Februar 2021 der Brandenburgischen Bauordnung in §§ 87 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ein neues Satzungsrecht zum Verbot von Schottergärten eingeführt, jedoch kann die Gemeinde nach Satz 2 die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nr. 1 und 2 nur erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist.

Regelmäßig sind zum Schutz des Ortsbildes und der Baukultur daher nur die in Nr. 1 und 2 des Absatzes 1 Satz 1 der BbgBO erfassten Anlagen einer gemeindlichen Regelung durch Satzung zugänglich, sofern baugestalterischer oder städtebaulicher Absicht verfolgt werden.

Nicht erfasst sind vom Satzungsrecht zum Verbot von Schottergärten demnach die hinterliegenden Grundstücksteile, die baugestalterisch oder städtebaulich nicht relevant sind, da sie in der Regel vom öffentlichen Raum aus nicht eingesehen werden können.

Großflächige Schottergärten in Vorgartenbereichen sind für den Straßenzug an der Erholung untypisch, sie werden daher aus städtebaulichen Gründen in den Vorgartenbereichen durch Festsetzung ausgeschlossen.

Im Reinen Wohngebiet ist die Gestaltung von Vorgärten als Schottergärten (großflächig mit Schotter, Geröll, Kies oder Splitt bedeckte Flächen) nicht zulässig; als Vorgärten gelten die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht der Hauptnutzung, nicht aber Flächen für notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder und Müllcontainer.

Für die übrigen Grundstücksteile gelten die zuvor getroffenen Aussagen.

Beim Schottergarten handelt es sich um großflächig mit Steinen (Schotter, Geröll, Kies oder Splitt) bedeckte Fläche, in der das Hauptgestaltungsmittel die verwendeten Steine, manchmal auch Skulpturen, Gitterkörbe oder Säulen, sind. Pflanzen sind entweder nicht oder nur in geringer Anzahl, meist im Formschnitt vorhanden.

Nicht erfasst vom Verbot der Schottergärten sind traditionelle Steingärten, die mit einem modernen Schottergarten nichts gemein haben. Diese Form der Vorgartengestaltung bleibt zulässig. Bei traditionellen Steingärten, die seit Anfang des 20. Jahrhunderts zur Kultur europäischer Gartengestaltung gehören, handelt es sich in der ursprünglichen

Bedeutung um Gärten, bei denen eine üppige Vegetation trockenheitsresistenter Pflanzen zwischen größeren und kleineren Steinansammlungen gedeihen.

3.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

Die im Planbereich bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Straße an der Erholung wird nachrichtlich aus öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist es erforderlich, für die Ver- und Entsorgung eine geeignete Wendestelle planungsrechtlich zu sichern. Zu diesem Sachverhalt teilt der zuständige öffentlich-rechtliche Entsorger mit, dass die Straße beim Abfallentsorgungsverband bereits aufgrund einer fehlenden Wendeanlage als Problemstelle bekannt ist. Nach telefonischer Mitteilung durch den Abfallentsorgungsverband ist es nicht zwingend erforderlich, diese Wendeanlage am Ende der Straße planungsrechtlich zu sichern.

Um perspektivisch den bereits seit Jahrzehnten vorhanden Missstand beseitigen zu können, wurde eine dafür geeignete Fläche als öffentliche Verkehrsfläche definiert. Da alle Grundstücke entweder baulich vorgeprägt oder in sonstiger Nutzung sind, verbleibt als einzige Möglichkeit, die Anlage auf dem Flurstück 86 anzuordnen. Der Eigentümer der Fläche hat seine Bereitschaft bereits signalisiert, die benötigte Fläche der Stadt Finsterwalde zur Verfügung zu stellen.

Somit kann der Eingriff in Privateigentum auf ein Minimum begrenzt werden, weil es sich um eine unbebaute und momentan auch ungenutzte Fläche handelt.

Grundlage für die Flächenermittlung dieser Wendeanlage ist die Bemessung eines Wendehammers für ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit einer Länge bis 10,00 m nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 unter Mitnutzung der bereits vorhandenen Verkehrsfläche.

Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes fallen an, sobald die planungsrechtlich gesicherte Wendeanlage erworben und realisiert werden soll. Für die notwendige Erweiterung des Kanalnetzes sowie die Erweiterung der anderen Medien fallen Kosten für die Ver- und Entsorger (Stadtwerke und Entwässerungsbetrieb der Stadt Finsterwalde) an. Nach deren Auskunft ist eine Ver- und Entsorgung aber möglich.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung:

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

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35) in Kraft getreten mit der Wirkung vom 01. Juli 2019

Ziele bezogen auf das Plangebiet

Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind:

„... Finsterwalde...“ – (Z) 3.6 Abs. 1 LEP HR

Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich. – (Z) 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. – (Z) 5.2 Abs. 1 LEP HR

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

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

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

Grundsätze bezogen auf das Plangebiet

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzial innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. – (G) 5.1 Abs. 1 LEP HR

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt – (G) 8.1 Abs. 1 LEP HR

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

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan, der in Teilbereichen geändert oder berichtigt wurde. In diesem ist für das betreffende Gebiet teilweise bereits Wohnbaufläche dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Planungsraumes sind jedoch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2.2. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan/Landschaftsprogramm

Die Planflächen sind im Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde (2. Entwurf 2004) als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Grenzweg“ erfolgt, obwohl § 13b lediglich die Berichtigung des Flächennutzungsplanes verlangt, auch eine Fortschreibung der Landschaftsplanung für den hier aufgestellten Bebauungsplan „Straße an der Erholung“.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster

Das Plangebiet zählt gemäß dem Fachbeitrag Biotopverbundplanung (LK Elbe-Elster Fortschreibung 2010) nicht zu den Gebieten mit nationaler / länderübergreifender, überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund (2010).

Landschaftsprogramm Brandenburg

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

5. Auswirkungen

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 13b BauGB nach den §§ 13a und 13 BauGB durchzuführen.

Wie unter Punkt 1. dargestellt, liegen die Anwendungsvoraussetzungen dafür vor. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die durch die Planung erfolgen, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Die Umweltbelange sind auch bei Verfahren nach §§ 13a oder 13b BauGB materiellrechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht entfällt, sofern die Verfahrensvoraussetzungen dafür erfüllt sind.

In § 1 Abs. 5 BauGB ist verankert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In § 1a BauGB ist ergänzend dazu ausgeführt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Eine erstmalige Inanspruchnahme von Freiraum ist mit der vorliegenden städtebaulichen Planung nicht verbunden. Mit dem Bebauungsplan wird ein baulich vorgeprägter Bereich überplant, der bereits zum Siedlungsgebiet gehört, jedoch nicht zweifelsfrei dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen ist. Es handelt sich somit um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Wald oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen, es handelt sich bei den Grundstücken im Planungsraum überwiegend um Erholungsgärten.

Der vorliegende Bebauungsplan weist neue Bauflächen in maßvollem Umfang, mit Anbindung an ein vorhandenes Wohngebiet, am Ende einer Sackgasse und in städtebaulich integrierter Lage, aus. Zur Schaffung von Planungsrecht soll der Bebauungsplan aufgestellt werden, um Zweifel bei der Zugehörigkeit des Planungsraumes zum Innen- oder Außenbereich auszuräumen.

Da der westliche Straßenzug bereits durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ähnlichen Grundflächen geprägt wird, fügt sich das neue Wohngebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Lufthygienischen Situation sowie des Kleinklimas ist durch die geringe Erweiterung des Wohngebietes an dieser Stelle nicht zu befürchten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen, weder direkt noch indirekt, da diese allesamt in einigen Kilometern Entfernung liegen.

Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Die noch im Landschaftsplan 2. Entwurf 2004 dargestellte geschützte Streuobstwiese ist in der ehemals erfassten Form nicht mehr vorhanden. Sie wurde durch Viertel- und Halbstämme ersetzt, erreicht jedoch auch nicht die Größe von 0,25 ha. Dies wurde im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes im Juli 2020 durch Begehung des Büros GUP Umweltplanung Berlin festgestellt, bei der auch benachbarte Biotope auf einen möglichen Schutzstatus hin überprüft wurden.

Geschützte Pflanzenarten wurden nicht erfasst. Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen (siehe 5.2).

Da die Flächen bereits durch bauliche Anlagen für die Gartennutzung geprägt sind, ist der natürliche Bodenaufbau in weiten Bereichen des geplanten Wohngebietes nicht mehr vorhanden.

Mit dem Ausschluss der Überschreitung der GRZ erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Da nach § 54 (4) des Brandenburgischen Wassergesetzes anfallendes Niederschlagswasser, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, grundsätzlich zu versickern ist, ist auch mit Eingriffen in das Schutzgut Wasser nicht zu rechnen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB liegen vor.

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

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

5.2 Besonderer Artenschutz

Zum Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten beinhaltet der § 44 BNatSchG ein Verbot bestimmter Handlungen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster hat in ihrer Stellungnahme vom 17.08.2020 darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme zum besonderen Artenschutz erst nach Vorlage entsprechender Untersuchungen erfolgen kann.

Aus diesem Grund wurden vom März bis September 2021 durch das Büro GUP, Berlin entsprechende Erfassungen (Stand 07.01.2022) durchgeführt und im Anschluss ein entsprechender Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Der Erfassung vorausgegangen wurde eine Potentialanalyse erstellt. Im Ergebnis dieser Abschichtung konnten Betroffenheiten verschiedener Arten bereits ausgeschlossen werden. Nähere Ausführung sind den Fachbeiträgen zu entnehmen.

Beide Planwerke sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

Die Brutvogelfauna wurde durch GUP im Rahmen von sechs flächendeckenden Begehungen untersucht. Diese fanden morgens/vormittags im Zeitraum von März bis Juli 2021 statt. Nachfolgend wiedergegeben sind die Ergebnisse der Brutvogelkartierung in Tabelle und Karte:

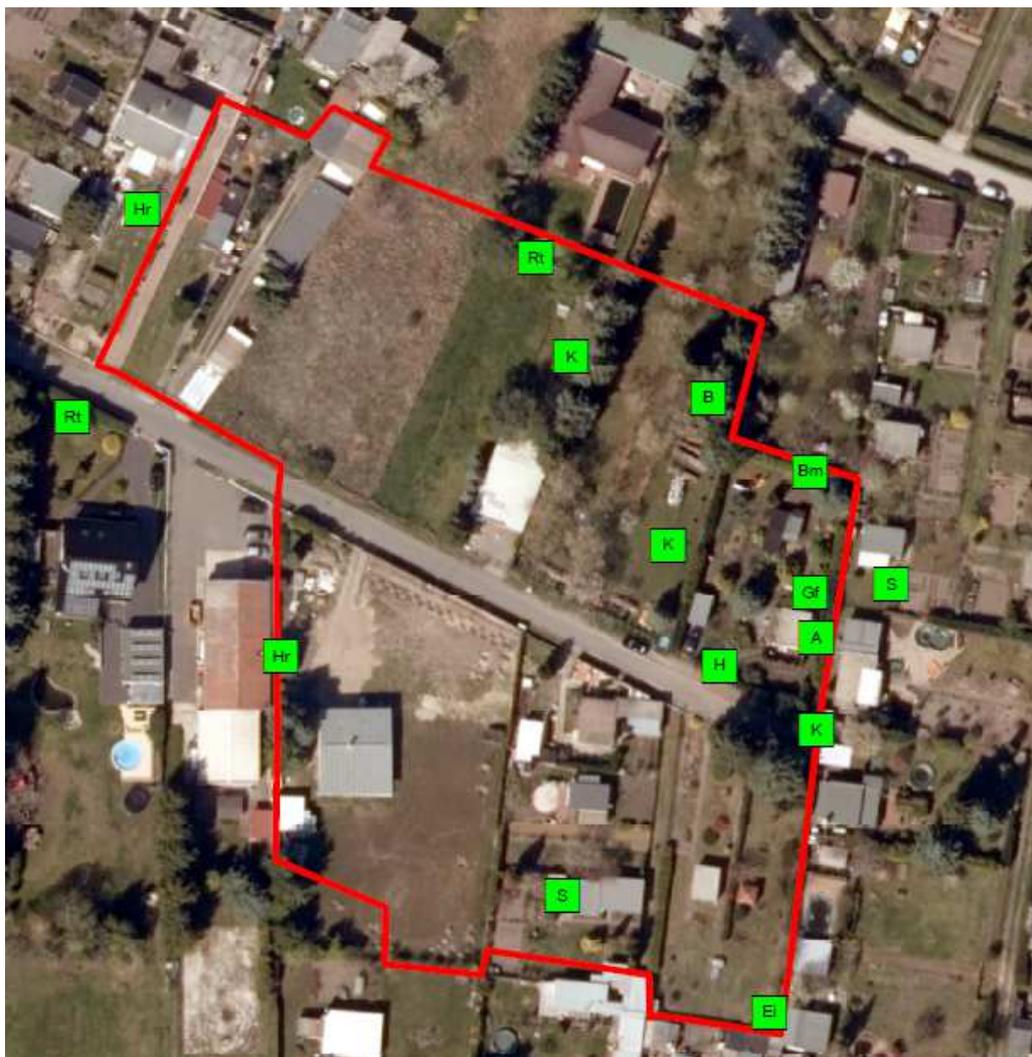
Qualitative und quantitative Angaben zur Brutvogelfauna, NG und DZ mit Schutzstatus

Vorkommende Arten		Art-Kürzel	Vorkommen als			Anzahl Reviere	RL D	RL BB	BNatSchG	Anhang I
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		BV/Rev	NG	DZ					
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	x			1				
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bm	x			1				
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	x			1				
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	x			1				
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	x			1				
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	x			2				
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	x			1	V			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	x			3				
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	x			2				
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	x			2	3			
Summe der Nachweise		10	10			15	2			

Legende:
 BV/R = Brutnachweis /Revier, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler

RL D: Rote Liste Deutschland (Grüneberg et al. 2015)
 RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavý et al. 2019)
 Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,
 R = extrem selten, V = Vorwarnliste
 BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz, s = streng geschützt
 Anhang I = europarechtlich geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie, (79/409/EWG)
 BV mit einem Schutzstatus sind hellgrün hinterlegt

Brutvogelkartierung



Legende

 Untersuchungsgebiet

Brutvögel

 Brutvögel (mit Artkürzel)

Erläuterung der Artkürzel

- A Amsel (*, *, -, b)
- B Buchfink (*, *, -, b)
- Bm Blaumeise (*, *, -, b)
- Ei Eichelhäher (*, *, -, b)
- Gf Grünfink (*, *, -, b)
- H Haussperling (*, V, -, b)
- Hr Hausrotschwanz (*, *, -, b)
- K Kohlmeise (*, *, -, b)
- Rt Ringeltaube (*, *, -, b)
- S Star (*, 3, -, b)

Erläuterungen:

RL BB und RL D:

1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,
4 = potenziell gefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, R = extrem
seltene Arten/ Arten mit geographischer Restriktion,

V = Arten der Vorwarnliste, * = in BB / D derzeit nicht gefährdet;

Schutzstatus gemäß VSchRL: I = Anhang I der VSchRL;

Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG: b = besonders geschützt,

s = streng geschützt

Im weiteren Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Wirkprognosen für die potenziell betroffenen Arten erstellt. Nähere Angaben sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen eine Maßnahme zum Schutz und zur Vermeidung durchgeführt werden muss.

Hierbei handelt es sich um eine Bauzeitenregelung:

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 1 (baubedingte Tötung/Verlegung von Individuen) wird eine mit den ökologischen Erfordernissen der Fauna abgestimmte Terminierung des Vorhabens erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann damit wirksam verhindert werden. **V1 (ASB)**

Die Bauzeitenregelung gilt für die Arten:

- Haussperling, Star
- ungefährdete gehölbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise) und
- ungefährdete gehölbewohnende Frei- und Bodenbrüter I

Zu den Frei- und Bodenbrütern I zählen Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Grünfink und Ringeltaube.

V1 (ASB): Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Die erfassten Arten und Rückschlüsse auf die betroffenen Bereiche sind der Anlage 1 der Brutvogelkartierung und dem Textteil des ASB zu entnehmen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung oder auch bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden besteht die Gefahr der Zerstörung von bis zu 6 geschützten Fortpflanzungsstätten von Höhlen- und Nischenbrütern.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust von Niststätten ist die Schaffung von Ersatzquartieren vorzusehen.

A1 (CEF): Anbringen von Nisthilfen

Der Ersatz ist im Verhältnis von 1:2 (Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte bedingt die Neuschaffung von 2 Fortpflanzungsstätten) flurstücksbezogen erforderlich.

Die erfassten Arten und Rückschlüsse auf die betroffenen Bereiche sind der Anlage 1 der Artenschutzrechtlichen Erfassung und dem Textteil des ASB zu entnehmen.

Der Haussperling wurde auf dem Flurstück 96 als Brutvogel erfasst.

Der Star ist auf Flurstück 390 kartiert worden.

Die Kohlmeise wurde auf den Flurstücken 92, 93 und 96 erfasst.

Auf Flurstück 96 erfolgte ebenso die Erfassung der Blaumeise.

Je nach betroffener Art sind bei notwendiger Fällung der betreffenden Bäume bzw. Abriss der Gebäude die folgenden Nistkästen zu verwenden:

- Haussperling: Fluglochweite 32 mm
- Star: Fluglochweite 45 mm
- Kohlmeise: Fluglochweite 32 mm
- Blaumeise: Fluglochweite 26 mm

Die Kästen sind spätestens vor Beginn der auf die Baumfällung bzw. Gebäudeabriss folgenden Brutperiode anzubringen.

Im Rahmen der Erfassung wurde der Planungsraum auch auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Dazu wurden durch den Gutachter drei Begehungen zwischen April und Mai sowie eine weitere Anfang September durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine Nachweise der Zauneidechse erbracht werden konnten und die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Habitate größtenteils als ungeeignete Lebensräume für ein Vorkommen der Zauneidechse eingeschätzt werden. Auch auf dem potentiellen Zauneidechsenhabitat auf der Grünlandbrache (Flurstück 86) konnte ein Nachweis von Zauneidechsen nicht erbracht werden.

5.3 Sonstige Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine sonstigen Auswirkungen erwartet. Es werden weder landwirtschaftliche noch zu forstwirtschaftliche Zwecke genutzte Flächen erstmalig in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Erstaufstellung des Landschaftsplan 2004 wurde im Planbereich eine geschützte Streuobstwiese festgestellt. Diese ist nicht mehr vorhanden, eine entsprechende Prüfung hat bereits im Jahre 2020 im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes stattgefunden.

Nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises geschützte Bäume oder Hecken sind im Planbereich ebenso nicht anzutreffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind vermeidbar.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des damit in Verbindung stehenden geringen Entwicklungspotentials (ca. 8 Grundstücke) sowie der bereits vorhandenen gärtnerischen Nutzung der Flächen ist weder mit erhöhtem Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand noch mit sonstigen erheblichen Störungen in der Nachbarschaft zu rechnen. Benachbarte Planverfahren, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind ebenso nicht zu erkennen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandene Straße gegeben. Für Wendemanöver wird eine Fläche gesichert. Medien zur Erschließung der Grundstücke müssen erweitert werden. Die nächsten Feuerlöschbrunnen befinden sich laut Mitteilung

des zuständigen Fachbereiches in der Straße „Pflaumenallee“ (nordwestlich) und „Grenzweg“ (südwestlich).

6. Hinweise

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

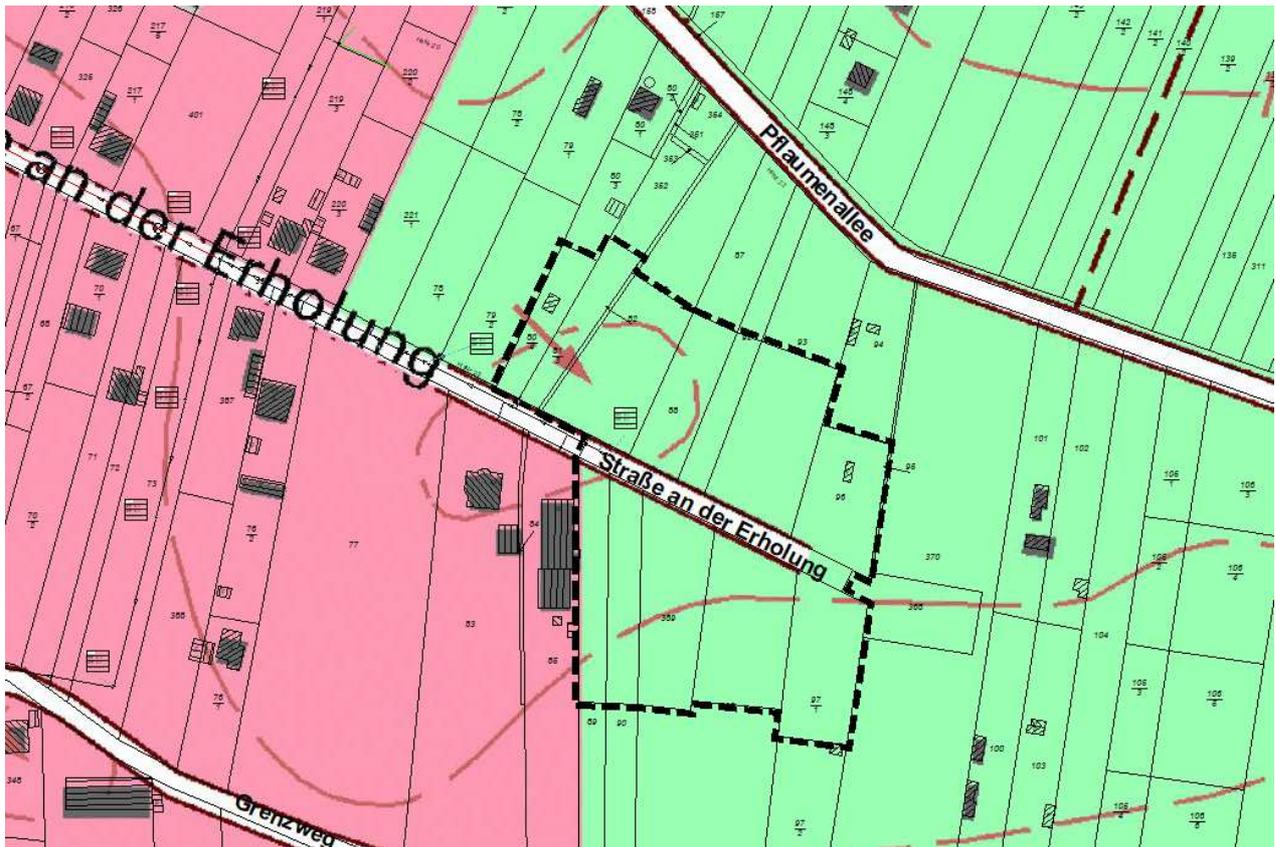
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Leitungsauskünfte der Medienträger einzuholen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass Auskünfte Anlagen der SpreeGas betreffend über an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg über das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest – Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgen muss (www.infrest.de). Der Zugang zum Leitungsauskunftsportal kann unter www.infrest.de beantragt werden.

Nach Mitteilung des Landesamtes für Umwelt liegt der Planbereich in einem Gebiet das naturräumlich dem Lausitzer Becken- und Heidefeld zuzuordnen ist und sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit Kirchhain – Finsterwalder Becken befindet. Es liegt in einem Bereich von Hydroisohypsen zwischen 105 und 106 m NHN. Standortsspezifische Bemessungsgrundwasserstände sind von Sachverständigen, z. B. Baugrunderkundern, unter Zuhilfenahme von Erhebungen am Standort (Bohrungen, ggf. auch älteren Datums) und langjährigen hydrologischen Beobachtungen zu ermitteln. Informationen zu Bohrungen können beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe abgefragt werden. Darüber hinaus weist das Landesamt für Umwelt darauf hin, dass im Gebiet in unterschiedlichen Teufenbereichen bindige Einlagerungen auftreten können und dass es deshalb über wasserstauende Schichten, die als Hemmer einer Versickerung von Niederschlags- und Schmelzwasser entgegenwirken, in niederschlagsreichen Zeiten zur Ausbildung von Schichtwasserhorizonten kommen kann.

Nach Auskunft des Landkreises Elbe-Elster befindet sich der Planungsraum nicht in einem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

Geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen sind anzeige-, mitteilungs- oder auskunftspflichtig (§ 8 ff. Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG).

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

Auszug topografische Karte mit Höhenlinien

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, sind die Belange des Bodendenkmalschutzes nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

Der Landkreis, untere Denkmalschutzbehörde teilt dazu ergänzend mit:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Tonscherben, Knochen, Metallsachen, Münzen, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holpfähle/ -bohlen Erdverfärbungen u. ä.), sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 03535469102 oder 469101, Fax 03535462657) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege (Tel. 0355 797969, Fax 0355 797975) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

2. Die 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 zu schützen; Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 3 und 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG):

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

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

Der Planungsraum befindet sich ca. 1,8 km nordwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes Finsterwalde-Schacksdorf. Dieser verfügt über keinen Bauschutzbereich im Sinne der §§ 12 und 17 des Luftverkehrsgesetzes.

Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln (temporäre Luftfahrthindernisse) ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Infolge der Nähe des Plangebietes zum Sonderlandplatz sind Lärmbelästigungen nicht völlig auszuschließen.

Im späteren Baugenehmigungsverfahren müssen ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 5 Abs.1 der Brandenburgischen Bauordnung auf den Grundstücken rechtlich gesichert werden, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

7. Verfahren

1. *Aufstellungsbeschluss*

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Textbebauungsplan „Straße an der Erholung“ nach § 13a BauGB gefasst. Mit Beschluss vom wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Verfahren nach § 13b BauGB zu führen

2. *Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange*

Mit Schreiben vom 15.07.2020 sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt worden.

3. *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Planauslegung und Erörterung in der Zeit vom 01.11.2020 bis einschließlich 19.11.2020.

5. *Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange*

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

6. *Öffentliche Auslegung*

Der Entwurf des Textbebauungsplanes „Straße an der Erholung“ wurde in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Finsterwalde sowie auf den Landesplanungsportalen zur Verfügung gestellt.

8. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

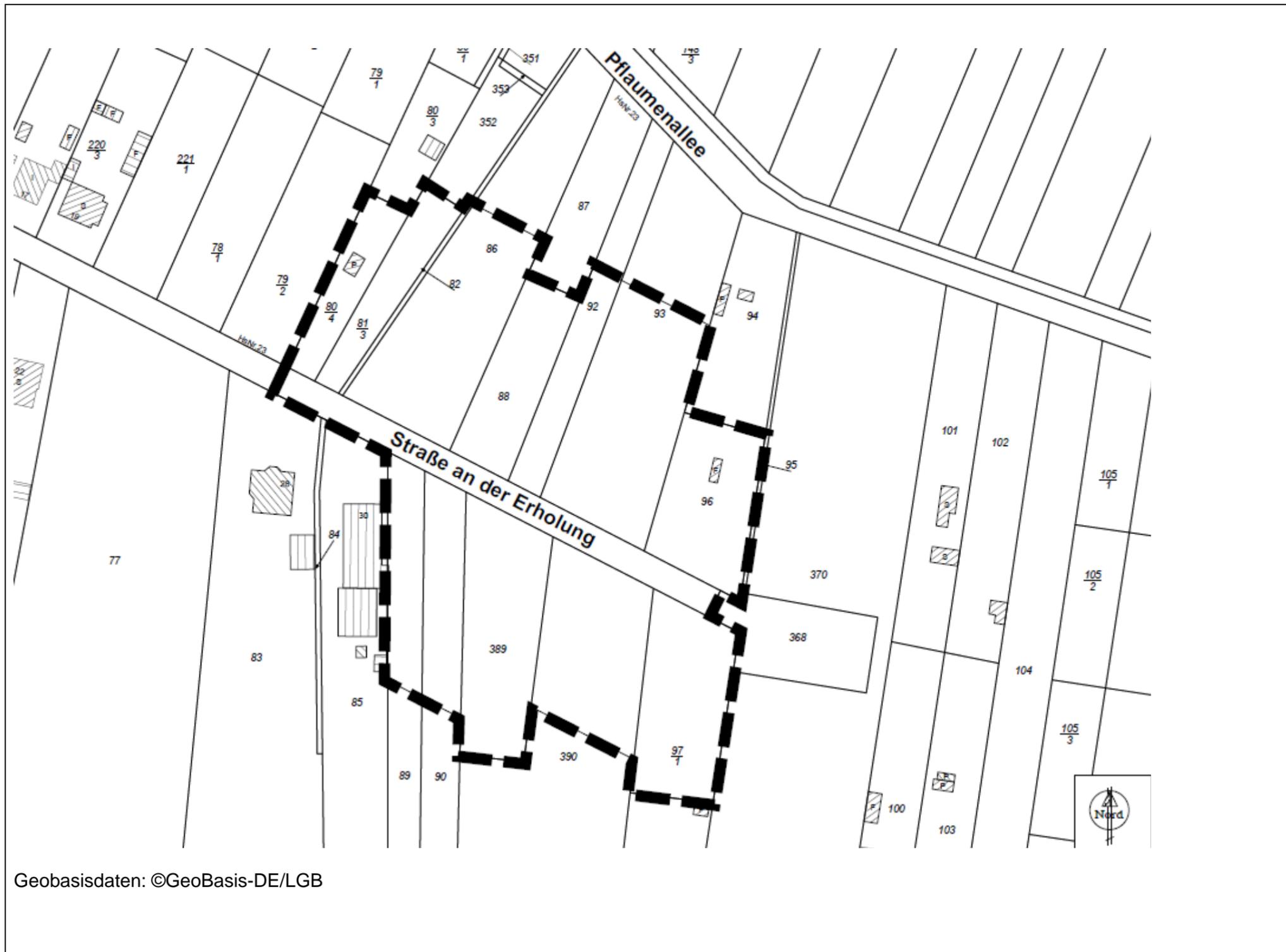
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147 geändert worden ist (insbesondere §§ 13a, 13)

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Anlagen

Anlage 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Straße an der Erholung“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Katasterstand vom September 2020



Anlage 2: Brutvogel- und Reptilienkartierung, GUP Berlin 2021, Stand 07.01.2022

Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag, GUP Berlin 2022, Stand Februar 2022