

Stadt Finsterwalde



Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käthe-Kollwitz-Straße – Wohnhaus Sauerbaum“

Satzung

GRUNDSTÜCK:

Käthe- Kollwitz- Straße

03238 FINSTERWALDE

Flur: 15

Flurstück: 183

BEARBEITER:

Dipl. – Bauing. A. Russig

Wiesensiedlung 8

OT Lichterfeld

03238 LICHTERFELD- SCHACKSDORF

Zul. – Nr.: 30935 / 98

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen / Zielstellung
2. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungen
3. Verfahren
4. Beschreibung der Lage und Bestand
 - 4.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 4.2. Baubestand / Vorhandene Nutzung
 - 4.2.1. Vorhandene Bebauung
 - 4.2.2. Sonstige Flächen
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1. Gesamtkonzept
 - 5.2. Verkehrskonzept
 - 5.3. Freiflächenkonzept
 - 5.4. Technische Erschließung
 - 5.5. Planungsrechtliche Festsetzung
 - 5.5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
 - 5.5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.5.5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhalt von Bepflanzungen
 - 5.5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 5.5.7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)
6. Beschreibung der Umwelt
 - 6.1. Biotopkartierung
 - 6.2. Tiere
 - 6.3. Boden
 - 6.4. Wasser
 - 6.5. Klima/Luft
 - 6.6. Landschaftsbild
 - 6.7. Zusammenfassung
7. Schutzgebiete /Artenschutzrechtliche Vorschriften
 - 7.1. Schutzgebiete nach der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) - NATURA 2000
 - 7.2. Weitere Schutzgebiete
 - 7.3. Artenschutzrechtliche Vorschriften
8. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung / Monitoring
9. Immissionsschutz
10. Bau- und Bodendenkmale
11. Altlastenflächen/Munitionsverdacht
12. Weitere Hinweise

Anlage: - Anlage A Flächenbilanz
- Anlage B Eigentümerverzeichnis

1. Vorbemerkungen/Zielstellung

Die zu überplanende Fläche liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Schaffung von Planungsrecht für ein Wohnhaus ist daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde liegt vor und weist diese Fläche bereits als *Wohnbaufläche (W)* aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf bereits aus diesem Grund keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Die Gemeinde kann aufgrund des am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung Bebauungspläne innerhalb bestehender Siedlungsbereiche in einem sogenannten beschleunigten Verfahren aufstellen. Dabei können auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die Vorzüge des beschleunigten Verfahrens liegen vor allem in einer kürzeren Aufstellungszeit und der Einsparung von Verwaltungskosten. Des Weiteren lösen Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis nach sich, ein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten ist daher entbehrlich.

Welche Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen müssen und welche sonstigen Verfahrensbedingungen bei der Durchführung dieses Verfahrens zu beachten sind, regelt der § 13a BauGB:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mizurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. 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. Das

beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die formulierten Voraussetzungen nach dem BauGB sind hier erfüllt. Der Planbereich hat eine Fläche von 1.018 qm. Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze der Grundfläche (20.000 qm) wird somit nicht erreicht. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, werden nicht zugelassen, da hier Baurecht ausschließlich für ein Wohngebäude geschaffen wird. Eine Beeinträchtigung der NATURA 2000 - Gebiete ist aufgrund der Entfernung zu diesen ebenso nicht gegeben, so dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch zur Anwendung kommen kann.

Das Plangebiet liegt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und könnte als Arrondierungsfläche in den Innenbereich einbezogen werden (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Demnach kann nach der Rechtsprechung und Kommentierungen zum BauGB auch diese Außenbereichsfläche Gegenstand eines Planaufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB sein. Das Plangebiet kann als Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung im Sinne vom Planansatz *Z 4.2 Satz 1 i.V.m. Z 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B* angerechnet werden, da im Grundsatzpunkt G 4.1 des LEP B-B klargestellt wird, dass eine Siedlungsentwicklung u.a. unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Hier werden keine zusätzlichen finanziellen Mittel für den Ausbau der technischen Infrastruktur, wie Abwasser / Trinkwasser / Elektro, der Gemeinde benötigt.

2. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Anwendung (keine Baugebietsfestsetzung nach dem Typenzwang der BauNVO). Im Planbereich gilt jedoch mit v. g. Ausnahme die Anwendung der Baunutzungsverordnung, insbesondere sind die Regelungen der §§ 12, 14 sowie 19 und 23 entsprechend anzuwenden.

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)
- Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15.05.2009

3. Verfahren

Der Antragsteller möchte über einen verbindlichen Bauleitplan Baurecht für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, mit Garage oder Carport, Stellplatz und Nebenanlagen, schaffen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung vom 24.02.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Käthe-Kollwitz-Straße - Wohnhaus Sauerbaum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtanzeiger per 19.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 29.03.2010 bis einschließlich 13.04.2010.

4. Beschreibung der Lage und Bestand

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Mittelzentrum Finsterwalde befindet sich im Süden Brandenburgs, im Landkreis Elbe – Elster. Finsterwalde ist direkt über die Bundesstraße B96 erreichbar, die Autobahn, BAB 13, befindet sich in ca. 15 km östlicher Richtung.

Das Plangebiet, das Flurstück 183, liegt im Süd- Westen der Stadt Finsterwalde, umfasst eine Größe von 1.018 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstück 725, als Wohngrundstück
- im Süden: Flurstücke 90 + 91 + 92, als landwirtschaftliche Nutzung (Wiese)
- im Osten: Flurstücke 94 und 182, als öffentliche Verkehrsfläche
- im Westen: Flurstück 189 Erholungsgarten

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich hauptsächlich Wohnhäuser im kleinstädtischen Charakter, einschl. Neben- und Stallgebäude auf entsprechend großen Grundstücken.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze ca. 3,4 km nordwestlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderlandeplatzes Finsterwalde/Schacksdorf und ca. 2,2 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderlandeplatzes Finsterwalde-Heinrichsruh.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes „Käthe- Kollwitz- Straße – Wohnhaus Sauerbaum“ ist auf dem Übersichtsplan dargestellt.



4.2. Baubestand / Vorhandene Nutzung

4.2.1. Vorhandene Bebauung

Auf dem Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen.

Nördlichen der Planfläche grenzt die benachbarte Wohnbebauung an, errichtet im kleinstädtischem Charakter, als Einfamilienhaus. Weitere bebaute Flächen befinden sich östlich der Planfläche. Auf Grund des benachbarten Wohnhauses, welches direkt auf der Grenze steht, wird die Planfläche mit einer Grunddienstbarkeit belastet.

Die Planfläche wird derzeit als Wiese bewirtschaftet.

4.2.2. Sonstige Flächen

Ein Teil des Grundstückes wird bereits jetzt als Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Für diese Fläche ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (nachrichtliche Übernahme) vorgesehen. Es sind keine sonstigen Flächen vorhanden.

Offene Wasser- oder Waldflächen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden. Unter Schutz stehende Flächen, wie z. Bsp. Naturschutzgebiete, grenzen ebenfalls nicht an das Plangebiet an.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Gesamtkonzept

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde wird festgesetzt, dass im Planbereich ein Wohngebäude inklusive der untergeordneten Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind.

Weiterhin wird als Abgrenzung zur freien Landschaft, an Teilen der südlichen Plangebietsgrenze, eine zu pflanzende Hecke festgesetzt.

5.2. Verkehrskonzept

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes wird über die Käthe-Kollwitz- Straße / Schafwiesen, als öffentliche Erschließungsstraßen, gewährleistet. Die Straße Schafwiesen grenzt unmittelbar an der Ostgrenze des Plangebietes an. Die Straße ist z. Zt. nur einfach befestigt und befahrbar

5.3. Freiflächenkonzept

Im Plangebiet ist ein Gehölzstreifen ausgewiesen. Dieser hat eine Fläche von ca. 45 m². Darauf sollen aus städtebaulichen Gründen einheimische und standortgerechte Sträucher angepflanzt werden. Diese Maßnahme dient u.a. auch dem Landschaftsbild und soll einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich bilden.

Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend § 7 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als Grünflächen anzulegen.

5.4. Technische Erschließung

In der Käthe- Kollwitz- Straße sind bereits die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand vorhanden:

- Elektroversorgung
- Trinkwasseranschluss
- Abwasser – Kanalisation, als Mischwasserkanal
- Erdgas

Für die geplanten Neubauten auf dem Plangebiet sind die erforderlichen Hausanschlüsse entsprechend neu zu verlegen.

Das anfallende unbelastete Regen- und Schmelzwasser wird auf dem eigenem Grundstück, nach § 54 Abs. 4 BbgWG., zur Versickerung gebracht. Eine Ableitung des Regen- bzw. Schmelzwassers ist nicht vorgesehen.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt gem. § 15 KrW- / AbfG i.V.m. § 3 BbgBodG dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger.

Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“ Hüttenstraße 1c in 01979 Lauchhammer.

Das Abholen der Abfälle bzw. das Entleeren der Behälter muss für die Entsorgungsfahrzeuge leicht und gefahrlos möglich sein.

5.5. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde wird das Plangebiet als:

Wohnhaus mit Garage (gem. § 12 BauNVO) **und Nebenanlagen** (gem. § 14 BauNVO)

festgesetzt.

5.5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und in Anbetracht des kleinstädtischen Charakters wird die

Grundflächenzahl auf **0,4** festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wird zugelassen.

Für die Gebäudehöhen werden folgende Festlegungen getroffen:

- max. Traufhöhe: 110,91 m über DHHN
 - als Höhenbezugspunkt: HP- Nagel: = 105,41 m über DHHN
hier angenommen: auf der Käthe-Kollwitz-Straße
- = somit ergibt sich eine absolute Traufhöhe von ca. 5,50 m über Gelände

Das Höchstmaß der Geschossigkeit ist, in Abhängigkeit von der maximalen Traufhöhe, in 2 Vollgeschosse möglich.

5.5.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Festlegung der Baugrenzen resultiert aus der geplanten Nutzung und der erforderlichen Mindestabstandsfläche gem. § 6 BbgBO zu dem nördlichen Nachbargrundstück mit seiner direkt angrenzenden Wohnbebauung. Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt und weiterhin, dass ein Einzelhaus mit Garage und Nebengebäude zulässig ist. Mit der Bauweise werden Festsetzungen zur Stellung der Hauptbaukörper zu den Grenzen des Baugrundstückes festgelegt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung in den Charakter des angrenzenden Gebietes einfügt.

Die offene Bauweise ist dadurch gekennzeichnet, dass das Gebäude einen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze einhält und die Länge des Gebäudes maximal 50 m beträgt. In der offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen möglich.

5.5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung) sind unzulässig.

5.5.5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im Plangebiet nicht erforderlich. Es wird im vorliegenden Bebauungsplan aber aus städtebaulichen Gründen (Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich) eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Am südlichen Planungsrand sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern je angefangener 25 qm Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen nach Satz 1 sind ausschließlich Arten die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 29.10.2009 (Abl. Nr. 46 vom 19.11.2008, S. 2527) Tabelle 1 genannt werden, zu verwenden.

5.5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Flächen mit Geh-, und Fahrrecht und einem unterirdischen Leitungsrecht zur Führung einer Trinkwasserleitung zugunsten der Finsterwalder Stadtwerke GmbH festgesetzt. Die vorhandene Trinkwasserleitung dient der örtlichen Versorgung und ist daher zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. Auf dieser Fläche dürfen von den zulässigen Anlagen nur Zuwegungen und Stellplätzen errichtet werden, um einen Zugang zur Leitung bei eventuellen Wartungs- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten.

5.5.7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Am östlichen Planungsrand wird ein Teil des Grundstückes bereits jetzt als Verkehrsfläche genutzt. Diese wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

6. Beschreibung der Umwelt

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des BauGB, sind Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung freigestellt, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Dies bedeutet, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §

13a Baugesetzbuch darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen sind im Planbereich nicht zulässig, da hier lediglich Baurecht für ein Wohngebäude mit Zubehör und Nebenanlagen begründet wird.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht durchzuführen bzw. aufzustellen. Des Weiteren werden keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c Baugesetzbuch durchgeführt.

Da die Anwendung des § 13a für diesen Bebauungsplan zutrifft, wird nachfolgend eine Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft wiedergegeben, jedoch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt:

6.1. Biotopkartierung

Die Erhebung der Biotope wurde anhand der „Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand: 11.01.2007)“ durchgeführt. Im Planungsbereich und in der näheren Umgebung sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

05150 Intensivgrasland
10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland
12260 Einzel- und Reihenhausbebauung
12610 Straßen

Kurzbeschreibung der Biotope:

Intensivgrasland (05150)

Intensiv genutzte Wiesenflächen stellen artenarme Lebensräume dar. Eine solche Fläche stellt die Planfläche, sowie die angrenzenden südlichen Flächen dar. Auf diesen Intensivgraslandflächen herrschen vor allem einzelne bzw. wenige Süßgras- Arten, welche als Nutzpflanzen dienen.

Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (10110)

Westlich und zum Teil nördlich der Planfläche grenzen die bewirtschafteten Gärten der Nachbarn an. Es sind vor allem typische Gemüsearten angepflanzt, wie: Bohnen, Möhren, Zwiebeln usw. In den Gärten sind Laub-, Obst- und Nadelbäume vorhanden.

Einzel- und Reihenhausbebauung (12260)

An der Käthe- Kollwitz-Straße, im nördlichen Bereich und östlich der Planfläche, stehen Einfamilienhäuser, direkt an der Straße, bzw. um einige Meter zurückgesetzt. Ziergärten mit Gehölzen runden das Gesamtbild ab.

Straßen (12610)

Die Straße Schafwiesen bildet die östliche Grenze des Planungsgebietes. Sie ist eine einfach befestigte Anliegerstraße

6.2. Tiere

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung bestehen weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht und auch nicht die Pflicht zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Zuge der Bestandserfassung im Plangebiet wurde aber eine Verdachtsprüfung durchgeführt.

Ausgehend von den dargestellten Biotoptypen und der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsraum ist der Standort Lebensraum für ein eingeschränktes Artenspektrum von Insekten, Spinnentieren, niederen Tieren und somit auch beschränkt für Vögel und Säuger. Die Fläche hat als Nist-, Brut- und Nahrungshabitat aufgrund ihrer Nutzung (intensiv bewirtschaftete Wiese) nur eingeschränkte Bedeutung. Bäume und Sträucher sind im

Plangebiet nicht vorhanden. Die umliegenden Wohn- und Gartengrundstücke mit ihren teilweise umfangreichen Bewuchs mit Nadel-, Laub- und Obstgehölzen sind jedoch Lebensraum für einige Vogelarten. Auch die südlich des Plangebietes vorhandenen brachliegenden Wiesen stellen einen potentiellen Lebensraum insbesondere für Insekten dar.

1. Vögel: Es erfolgte im Mai - August 2010 eine mehrmalige Begehung des Plangebietes. Es konnten keine Nester festgestellt werden. Es wurden auch keine Beobachtungen gemacht, wonach das Gebiet von Vögeln zur Nahrungssuche frequentiert wird. Bei Vorortbesichtigungen konnte lediglich das Überfliegen des Plangebietes, insbesondere durch Spatzen festgestellt werden. Deren Lebensräume befinden sich in den in der Umgebung vorhandenen Wohn- und Gartengrundstücken mit ihrem Nadel-, Laub- und Obstbaumbestand.

2. Amphibien: Im Plangebiet wurden keine Amphibien gesichtet. Es liegen auch keine Biotope in der Nähe, die auf das Vorhandensein von Amphibien schließen könnten.

3. Säugetiere: Es konnten keine Anhaltspunkte ermittelt werden, die auf das Vorhandensein von kleineren Säugetieren, z. B. Mäuse, schließen lassen. Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum für Fledermäuse.

4. Insekten: Im Plangebiet wurden einige fliegende Insekten bei der Vorortbegehung gesichtet.

Es liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte vor, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Somit ergibt sich auch weder eine planungsrechtliche noch eine artenschutzrechtliche Pflicht, weitere Ermittlungen anzustellen.

6.3. Boden

Die zu betrachtende Fläche hat ein Niveau von ca. 105,55 m – 105,20 m ü. DHHN und kann als relativ eben eingeordnet werden.

Die Bodenoberfläche weist keine Fehlstellen auf.

6.4. Wasser

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer oder Gräben, sowie keine Trinkwasserschutzzonen. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Eventuell ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Bebauung ist danach zu richten und bei eventuellen Kellerbauten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung, da ein Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nicht vorgesehen ist.

6.5. Klima / Luft

Da auf großen Teilen der Grünflächen keine Versiegelung vorgenommen wird und die Siedlungsdichte des Umlandes nicht sehr hoch ist, besteht im Planungsgebiet gegenwärtig eine vergleichsweise gute Luftqualität mit geringer Schadstoffkonzentration.

6.6. Landschaftsbild

Angrenzend an die vorhandenen Siedlungsbereiche entsteht das geplante Vorhaben auf einer für die städtebauliche Verdichtung prädestinierten Fläche.

Zurzeit ist eine teilweise Blickbeziehung über die Grünflächen gegeben.

6.7. Zusammenfassung

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes oder anderen Schutzgebieten (z.B. Natura 2000) und grenzt auch nicht an ein derartiges Gebiet an. Das Plangebiet dient nicht als Rückzugsgebiet für Kleintiere, während der Intensivnutzung der Wiesenflächen.

Fazit:

Die ökologische Bedeutung des gesamten Planungsgebietes befindet sich nach Beendigung der Wiesen-Nutzung in einem Prozess der laufenden Aufwertung, so dass die gesamte unbebaute Fläche als Lebensraum der Flora und Fauna wieder an Bedeutung gewinnt und als unbebautes Landschaftselement nicht zu unterschätzen ist.

7. Schutzgebiete /Artenschutzrechtliche Vorschriften

Hierzu zählen insbesondere auch nachfolgende Schutzgebiete/Schutzobjekte:

- Trinkwasserschutzgebiete
- FFH / SPA- Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Nationalparks

- Biosphärenreservate
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparks
- Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile

7.1. Schutzgebiete nach der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) - NATURA 2000

Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB dürfen bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Durch das geplante Vorhaben wird keines dieser Gebiete beeinträchtigt.

7.2. Weitere Schutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete

Durch das geplante Vorhaben werden keine Trinkwasserschutzgebiete berührt.

Landschaftsschutzgebiete + Naturschutzgebiete

Durch das geplante Vorhaben wird keines der v. g. Gebiete berührt.

Geschützte Alleen nach § 31 BbgNatSchG

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine geschützten Alleen.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 Abs. 1 Nr. 3 - 5 BbgNatSchG

Im Satzungsgebiet befinden sich derzeit keine geschützten Biotop.

7.3. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Zum Schutz der besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten beinhaltet der § 44 BNatSchG ein Verbot bestimmter Handlungen. Ausführungen dazu sind bereits unter Punkt 6.2. enthalten.

Da auf dem Plangebiet keine Bäume vorhanden sind, sind Baumfäll- und / oder Schnittmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz der Nist-, Brut- und Lebensstätten in der Zeit vom 01. März bis 30. September, hinfällig

8. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung / Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung / Monitoring

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen sind im Planbereich nicht zulässig, da hier lediglich Baurecht für ein Wohngebäude mit Zubehör und Nebenanlagen begründet wird.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht durchzuführen bzw. aufzustellen. Des Weiteren werden keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c Baugesetzbuch durchgeführt.

9. Immissionsschutz

Flugverkehr

Südlich der Stadt Finsterwalde liegt der Sonderlandeplatz Finsterwalde- Schacksdorf. Durch den Flugverkehr, besonders im Landeanflug, können Lärmbelastungen im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Vom Bundesministerium für Verteidigung wurde mit Erlass U 11 1, Az.: 56-50-10/0 vom 06.06.1995 der ehemalige Militärflugplatz entwidmet und der Baubeschränkungsbereich aufgehoben. Ein luftrechtlicher Schutz auf Grund dieses ehemaligen Baubeschränkungsgebietes besteht somit nicht.

Die Genehmigung zum Betrieb eines Landeplatzes für besondere Zwecke mit der Bezeichnung „Sonderlandeplatz Finsterwalde / Schacksdorf“ wurde mit Datum vom 15.07.1999 erteilt. Bei heranrückender Bebauung sind die veröffentlichten Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen über die Hindernisfreiheit für Start- / Landebahnen auf Flugplätzen zu beachten. Die An- und Abflugbereiche vom und zum Sonderlandeplatz sowie alle anderen Sicherheitsflächen entsprechend der genannten Richtlinien sind hindernisfrei zu halten.

Das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau stellt in der Genehmigung zum Sonderlandeplatz fest:

„Für die Festlegung von Zumutbarkeitsgrenzen von Fluglärm bestehen keine gesetzlichen Regelungen. Aufgrund der Lärmwirkungsforschung kann die Lärmbelastung, welche von Flugplätzen ausgeht, als unerheblich eingestuft werden, wenn ein Mittelungspegel von tags 55 dB (A) und ein Maximalpegel von tags 75 dB (A) nicht überschritten werden. Grundsätzlich sollte in Siedlungs- und Wohngebieten ein Mittelungspegel von 65 dB (A) und ein Maximalpegel von 85 dB (A) nicht erreicht werden, um eine unzumutbare Lärmbelastung auszuschließen.

Diese Zumutbarkeitskriterien werden an keinem Immissionsort überschritten.“

Die tatsächlichen Flüge liegen jedoch wesentlich niedriger, als bei der Berechnung angesetzt. Im Jahr 2008 wurden 309 und seit Genehmigung bis Anfang April 2009 insgesamt 3.126 Flüge durchgeführt.

Eine Lärmbeeinträchtigung durch den Luftverkehr ist daher nicht zu erwarten. Aufgrund der Nähe des Sonderlandeplatzes Finsterwalde - Schacksdorf kann jedoch eine Lärmbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Straßenverkehr

Die anliegende, einfach befestigte Straße Schafwiesen dient den dortigen Bewohnern, sowie den Nutzern der Garten- und Wiesenflächen als Erschließungsstraße. Eine Nutzung der Straße als Durchfahrtsstraße kann ausgeschlossen werden.

Durch die nur „private“ Nutzung der Straße kann von einer sehr geringen Lärmbelastung ausgegangen werden.

10. Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt oder vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u. ä. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

11. Altlastenfläche/Munitionsverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenflächen bekannt. Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes- Bodenschutzgesetz und die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Nach der vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg herausgegebenen Kampfmittelbelastungskarte (Stand Januar 2001) liegt das Gebiet nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

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

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sollten Kampfmittel gefunden werden, es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu

verändern. Es besteht die Verpflichtung die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

12. Weitere Hinweise

Bohrungen, Erkundungen oder andere Aufschlüsse

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen oder andere Aufschlüsse wird durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001, BGBl. I S. 2992) hingewiesen, die gegenüber dem LBGR zu erfüllen ist.

Brandschutz

Löschwasser steht aus den nördlich des Plangebietes in der Käthe-Kollwitz-Straße vorhandenen 3 Hydranten (1280 l/min bis 1500 l/min) zur Verfügung (< 300 m Entfernung).

Anlage A

FLÄCHENBILANZ

Gesamt B – Planfläche, Brutto	1.018,0 m²
abzügl. Verkehrsfläche:	<u>- 29,0 m²</u>
	989,0 m ²

Maximal zulässige Fläche der Bebauung:

- aus der Hauptnutzung:	989 m ² * 40 % =	359,6 m ²
- aus der Nebennutzung:	989 m ² * 20 % =	197,8 m ²

Pflanzfläche – als Sträucher: (2,0 m * 22 m) ~ 45,0 m²

Anlage B

EIGENTÜMERVERZEICHNIS

Gemarkung: Finsterwalde, Flur 15

Flurstück	Größe im Plangebiet (m ²)	Eigentümer
183	1.018	Klaus & Gerda Maye