

Stadt Finsterwalde



Begründung

zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ Teil A

(Entwurf)
Textbebauungsplan

Stand: 17. Oktober 2011

Stadtverwaltung Finsterwalde – Fachbereich
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Inhaltsverzeichnis

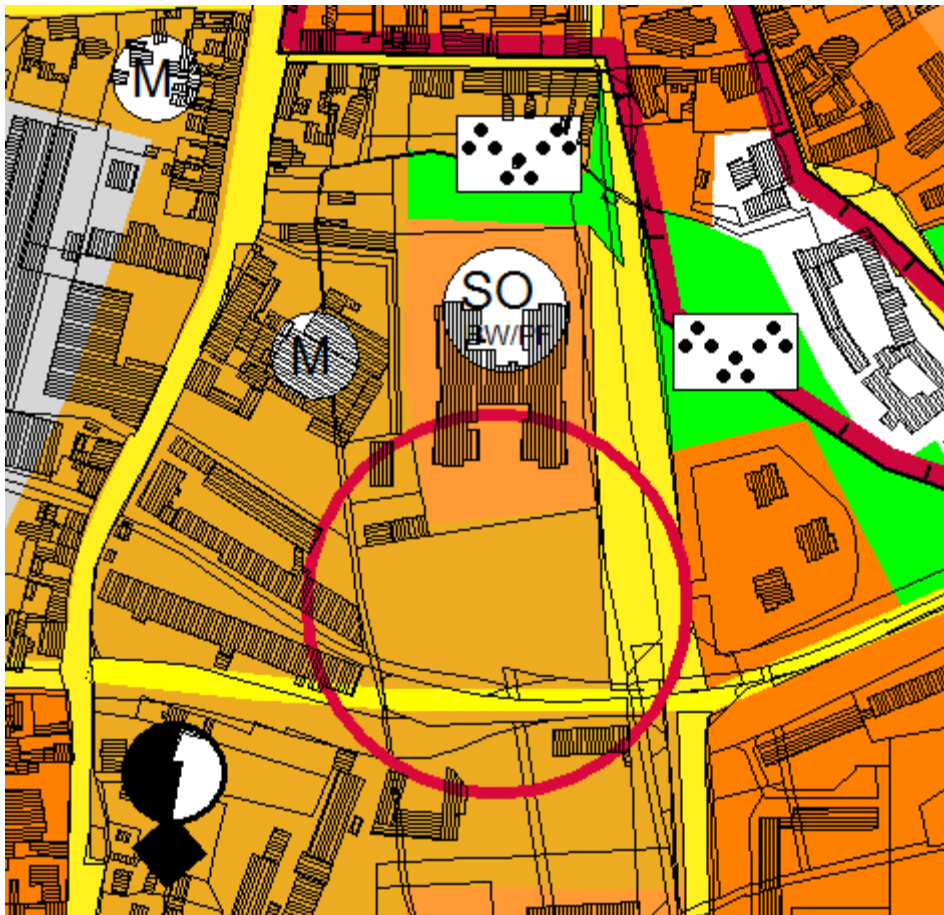
1. *Vorbemerkungen/Zielstellung*
2. *Rechtsgrundlagen/Übergeordnete Planungen*
3. *Verfahren*
4. *Beschreibung der Lage und Bestand*
 - 4.1. *Räumlicher Geltungsbereich*
 - 4.2. *Bestandserfassung*
5. *Inhalt der Teiländerung des Bebauungsplanes*
6. *Beschreibung der Umwelt*
7. *Schutzgebiete /Artenschutzrechtliche 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. *Bau- und Bodendenkmale*
9. *Altlastenflächen/Munitionsverdacht*
10. *Immissionsschutz*
11. *Eingriffe in Natur und Landschaft*
12. *Erschließung*
13. *Weitere Hinweise*

Anlage: Darstellung räumlicher Geltungsbereich für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A für das Mischgebiet 4

1. Vorbemerkungen/Zielstellung

Mit der Teilbebauungsplanänderung soll die im wirksamen Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A festgesetzte zulässige 3-geschossige Bebauung auf eine 5-geschossige Bebauung erhöht werden. Da das Grundstück sich an einer städtebaulich prägnanten Stelle (Kreisverkehrsplatz Finspångsgatan/Rue de Montataire/Brandenburger Straße) befindet, würde eine Bebauung mit markanten Baukörpern den Gesamteindruck des Quartieres erheblich aufwerten.

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet bereits Mischbaufläche dargestellt. Die Teiländerung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den planerisch vorgegeben und abgewogenen sowie geordneten städtebaulichen Zielen der Stadt Finsterwalde. Die Bebauungsplanteiländerung bedarf deshalb auch keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.



Auszug Flächennutzungsplan

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, ändern oder ergänzen. 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 einem kürzeren Verfahren und der Einsparung von Verwaltungskosten. Des Weiteren lösen u. a. die Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis nach sich, ein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten ist daher bereits aus diesem Grund entbehrlich.

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

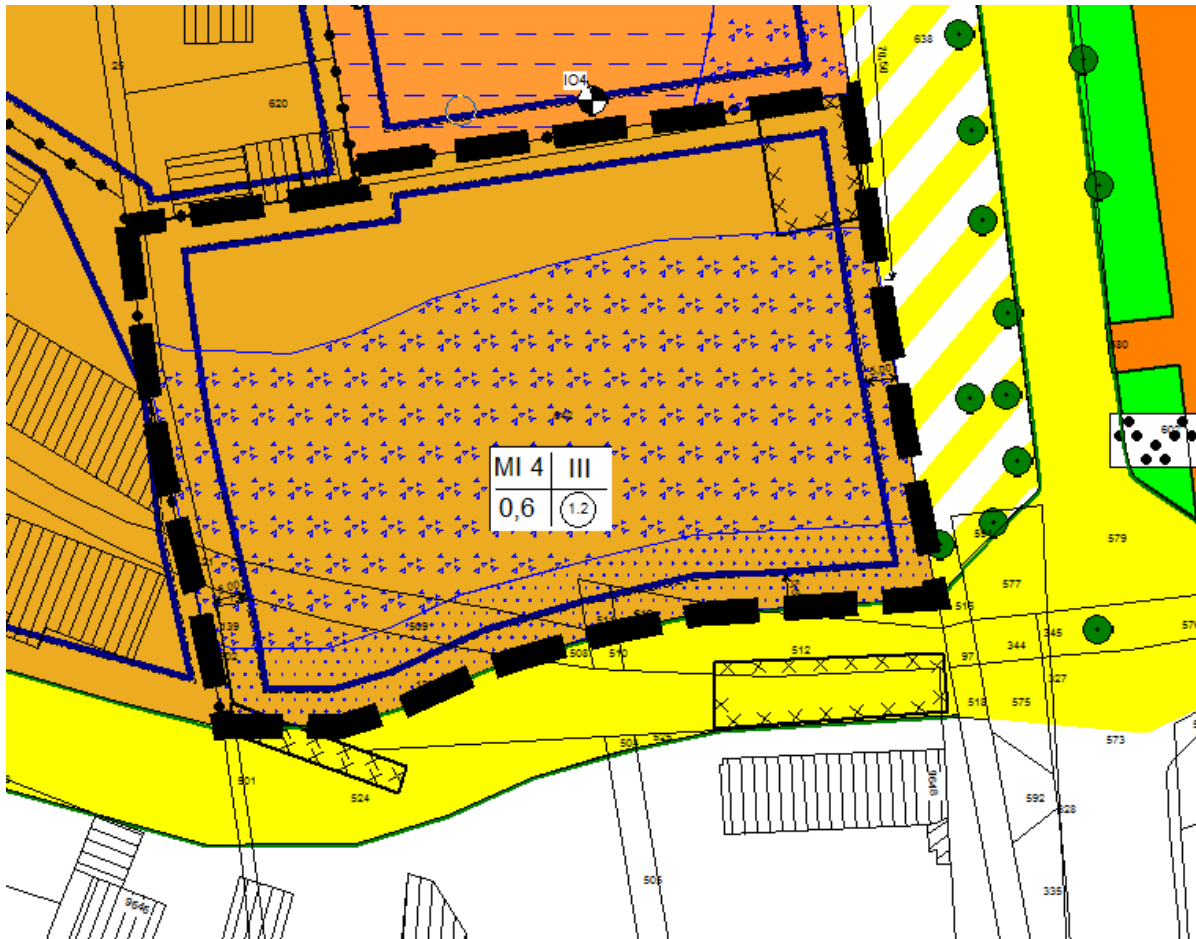
1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

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.

Nach § 13a Abs. 4 gilt § 13 Abs. 1-3 entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A im s. g. beplanten Innenbereich. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Das Plangebiet hat eine Fläche von 9.733 qm. Aus der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,6 ergäbe sich eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 5.839,80 qm. Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze der Grundfläche (20.000 qm) wird nicht erreicht. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen werden ebenso nicht zu zugelassen, da hier kein neues Baurecht für UVP-pflichtige Vorhaben geschaffen wird.



Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A

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.

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39).

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

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

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182 für Berlin, GVBl. II S. 186 für Brandenburg)

Die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind:

2.10 (G) LEP B-B - Konzentration Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen in den Mittelzentren,

4.1 (G) LEP B-B - Vorrang Innenentwicklung,

4.4 (G) LEP B-B - bedarfsgerechte Nachnutzung ziviler Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten.

3. Verfahren

Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind insbesondere die Vorschriften nach § 13a i. V. mit § 13 Baugesetzbuch anzuwenden. Folglich sind die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen. Die Form der Beteiligung kann durch die planende Gemeinde entsprechend der o. g. Vorschriften festgelegt werden. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt in der Zeit vom 01.11.2011 bis einschließlich 18.11.2011.

4. Beschreibung der Lage und Bestand

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst das im Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ Teil A festgesetzte MI 4, liegt unmittelbar südlich des Stadtzentrums und wird durch die Brandenburger Straße und die Finspångsgatan erschlossen. Es liegen folgende Flurstücke ganz oder teilweise innerhalb des Planänderungsbereiches:

Flur 16 ; Flurstücke 25 (Teil), 137/1 (Teil), 138, 139, 502, 509, 511, 513, 523, 640 (Teil), 642



Darstellung Planbereich (Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg, Orthofoto - Rechtsinhaber: Stadt Finsterwalde)



Lage in der Stadt (Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg, Orthofoto - Rechtsinhaber: Stadt Finsterwalde)

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes einer im Jahr 2007 abgebrochenen Tischfabrik. Nördlich des Plangebietes befindet sich das im Jahr 2008 errichtete Wohn- und Pflegeheim, westlich vor allem Büro und Schulungsräume, Nordwestlich die Gebäude der ehemaligen Tuchfabrik in der Leipziger Straße. Östlich liegen die s. g. Würfelhäuser und noch weiter östlich das Schloss. Im Südosten beginnt der Wohnkomplex Süd. Im Süden grenzt das Gebiet an die ehemaligen Flächen der Firma Schweißtechnik, die teilweise bereits mit einem Einkaufszentrum und einem weiteren kleinflächigen Markt neu bebaut wurden und teilweise zur Zeit keiner Nutzung unterliegen.

4.2 Bestandserfassung

Das Plangebiet ist völlig unbebaut und wird derzeit lediglich durch Rasen bedeckt. Gehölze sind keine vorhanden.

5. Inhalt der Teiländerung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan wird lediglich die zulässige Geschossigkeit auf maximal 5 erhöht. Alle weiteren im wirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

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 kein neues Baurecht geschaffen wird, es bei der Festsetzung Mischgebiet bleibt.

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 erforderlich sowie kein Monitoring nach § 4c Baugesetzbuch durchgeführt.

Da die Anwendung des § 13a für die Teiländerung des Bebauungsplanes gegeben ist, wird nachfolgend eine Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft vorgenommen, jedoch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, zumal dies ohnehin nicht erforderlich wäre, da die bereits im Bebauungsplan festgesetzte GRZ nicht geändert wird und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erstellt wurde.

Das Plangebiet ist nach der „Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand: 11.01.2007)“ als 05162 artenarmer Zierrasen (GZA) einzustufen.

Aufgrund der vorgefundenen Biotope und der fehlenden Bebauung ist nicht mit dem Vorkommen von geschützten Tierarten zu rechnen.

Der Boden im Plangebiet ist teilweise in seinem natürlichen Schichtenaufbau durch die ehemals vorhandene Bebauung gestört. Die Böden im Plangebiet haben einen geringen Bestandwert. Dies liegt vor allem an der starken anthropogenen Überformung in Form von Abtragungen, Aufschüttungen sowie Stoffeinträgen durch die ehemals ansässigen Gewerbe.

Im Plangebiet sind generell hohe Grundwasserstände anzutreffen. Sie liegen im Bereich des ehemaligen Schackeverlaufes (jetzt verrohrt) bei < 2 m.

Das Plangebiet befindet sich in einer dicht bebauten Fläche nahe dem Stadtkern. Diese dicht bebauten Ortslagen stellen Flächen mit höherer Wärmespeicherung dar. Strahlungsaufnahme und Wärmeaustausch des bebauten Stadtkörpers, Strahlungsmodifikation durch Luftverunreinigungen besonders bei windschwachen Wetterlagen und die vom Menschen verursachte Energiezufuhr sind Ursache für die starke Erwärmung des Stadtkerns. Tagsüber wird mehr Wärme aufgenommen als auf den umliegenden offenen Flächen, in der Nacht wird die Wärme langsamer wieder abgegeben. Durch die Bremswirkung der Bauwerke wird in der Innenstadt die Windgeschwindigkeit herabgesetzt und somit der Luftaustausch verringert.

Das Landschaftsbild an dieser innerstädtischen Stelle kann durch eine Bebauung aufgewertet werden. Die Erlebnisqualität ist im Planänderungsbereich zum Teil eingeschränkt (Brachfläche), wengleich diese durch den Abbruch der vorhandenen Industriebauten bereits aufgewertet wurde

Kultur- und Sachgüter sind durch die Teiländerung nicht betroffen.

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. Die brachliegende Fläche wird gepflegt. Mit der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet und der

damit verbundenen landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Grundstücke wird das Plangebiet insgesamt aufgewertet.

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 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.

Von den in den Amtsblättern Nr. 11 vom 13.03.2002 und Nr. 41 vom 19.10.2005 in Brandenburg bekannt gemachten 620 FFH-Gebieten berühren 4 die Gemarkung Finsterwalde. Dabei handelt es sich um die Gebiete „Grünhaus und Erweiterung“, „Koyne“, „Grünhaus Ergänzung“ und „Kleine Elster und Niederungsbereiche Ergänzung“.

Im Amtsblatt Brandenburg Nr. 34 vom 31.08.2005 sind 27 Vogelschutzgebiete (SPA) bekannt gemacht worden. Den Raum Finsterwalde betrifft das Gebiet „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“.

Die genannten NATURA 2000-Gebiete befinden sich in einigen Kilometern Entfernung.

Auch die in Nachbargemeinden liegenden FFH- und SPA-Gebiete liegen in einigen Kilometern Entfernung

Durch das geplante Vorhaben wird keines dieser Gebiete beeinträchtigt.

7.2 Weitere Schutzgebiete/-objekte

Trinkwasserschutzgebiete

Die Gemarkung von Finsterwalde berührt kein Trinkwasserschutzgebiet mehr, die Schutzzonen für Wasserfassung Gröbitzer Bauernheide und die Wasserfassung Bürgerheide wurden aufgehoben.

Durch das Vorhaben werden keine Trinkwasserschutzgebiete berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Im Gemarkungsgebiet von Finsterwalde befinden sich 3 Landschaftsschutzgebiete.

- LSG „Bürgerheide“ (Unterschutzstellung 1968, Beschluss Nr. 03-2/68)
- LSG „Hohenleipisch-Sornoer Altmoränenlandschaft“ (Unterschutzstellung 1996)
- LSG „Rückersdorf-Dröißiger Heidelandschaft“ (Unterschutzstellung 1996)

Naturschutzgebiete

Im Gemarkungsgebiet von Finsterwalde befindet sich ein Naturschutzgebiet.

- NSG „Bergbaufolgelandschaft Grünhaus“ (Verordnung vom 14.10.2006, GVBl. Bbg. Nr. 28 Teil II vom 27.11.2006, in Kraft getreten am 28.11.2006)

Weitere Naturschutzgebiete befinden sich im Verfahren bzw. sind geplant.

- „Eierpieler“ (geplant)
- „Zinswiesen“ (im Verfahren)
- „Kostebrauer Heide“ (geplant)

Alle Schutzgebiete befinden sich in einigen Kilometern Entfernung, so dass hier keine Berührungspunkte gegeben sind.

Geschützte Alleen nach § 31 BbgNatSchG

Im Planbereich befinden sich keine geschützten Alleen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG

Im Planbereich befinden sich derzeit keine geschützten Biotope.

7.3 Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge der Baumaßnahme ggf. nach § 38 BbgNatSchG zu berücksichtigen.

Da im Plangebiet keine Gehölze und Gebäude vorhanden sind, ist mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nicht zu rechnen.

8. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Die das ursprüngliche Plangebiet berührenden Bodendenkmale Nr. 20266 (Mittelalterlicher Stadtkern von Finsterwalde) und Nr. 20267 (Mittelalterliche Burg, Schloss) liegen außerhalb der Teiländerung.

Da auch im Planänderungsbereich 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, Holpfähle 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.

9. Altlastenflächen / Munitionsverdacht

Im Geltungsbereich der Teiländerung sind keine Altlastenflächen bekannt. Die noch im wirksamen Bebauungsplan gekennzeichneten 2 Flächen und eine weitere Fläche südlich des Änderungsbereiches wurden saniert bzw. im Rahmen der Bauausführung konnten die gutachterlich festgestellten Belastungen auf Teilflächen nicht belegt werden. Eine entsprechende Mitteilung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 30.01.2011 dazu liegt vor. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A ist lediglich noch eine Altlastenfläche vorhanden. Diese befindet sich nördlich des Planänderungsbereiches im Sondergebiet.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

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.

10. Immissionsschutz

Ausführliche Darlegungen zum Immissionsschutz sind der Planbegründung des Gesamtbebauungsplanes zu entnehmen. Insbesondere gelten die im Gesamtplan getroffenen Festsetzungen fort, die hier zur Verdeutlichung für das Mischgebiet 4 nochmals erwähnt werden:

Im Mischgebiet 4 müssen aufgrund der Immissionsbelastungen aus der SSKES Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden durchgeführt werden. Weiterhin sind aufgrund der Lage des Mischgebietes in der Nähe zum Sondergebiet Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung flächenbezogene Schalleistungspegel für Vorhaben innerhalb des MI 4 einzuhalten.

11. Eingriffe in Natur- und Landschaft

Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis nach sich, ein Eingriffs- und Ausgleichsgutachten ist daher entbehrlich. Entsprechend § 13a Absatz 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff durch das Vorhaben erfolgt auch nicht.

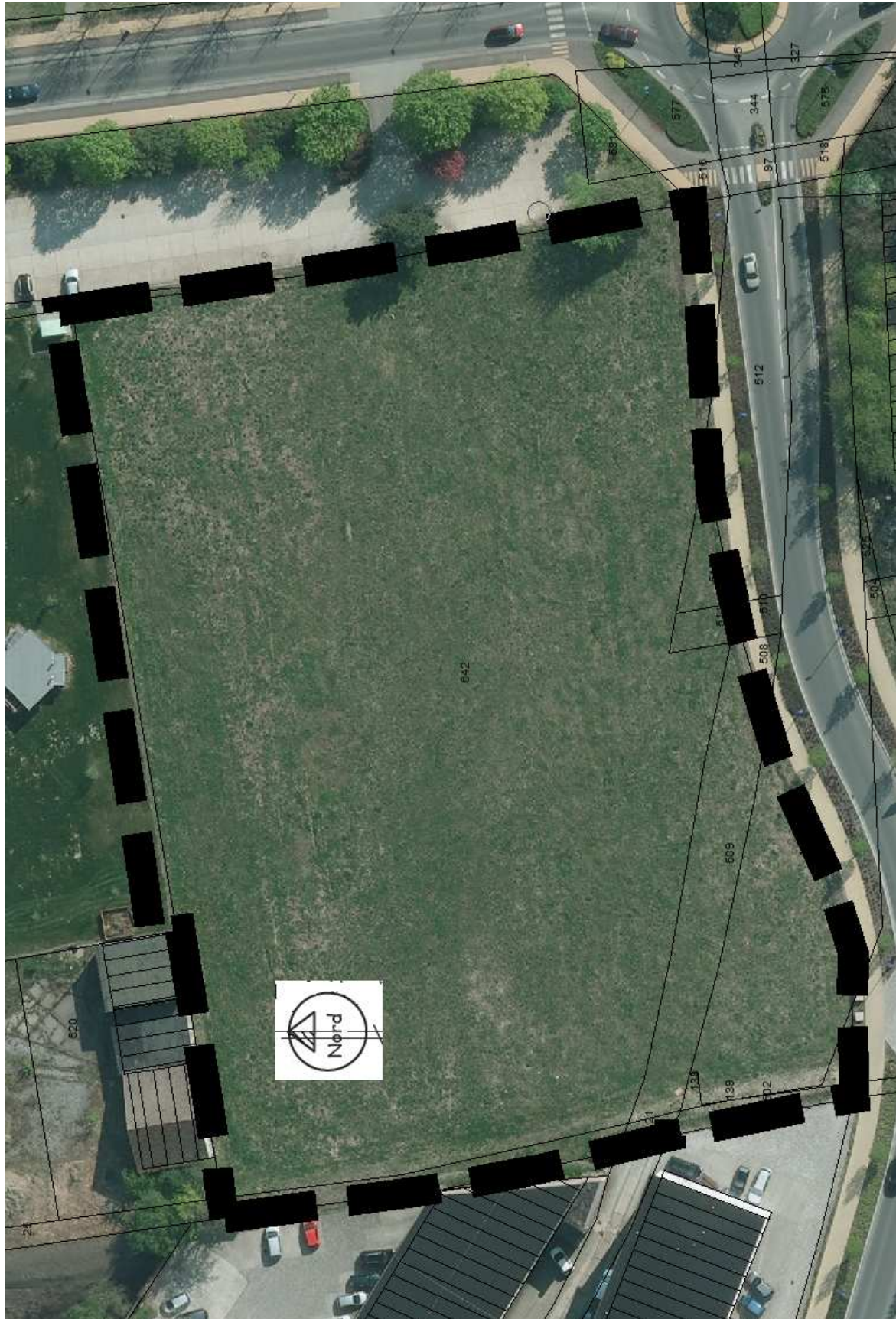
12. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Brandenburger Straße und über die Finspångsgatan möglich. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

13. Weitere Hinweise

Mit dem vorliegenden Textbebauungsplan wird lediglich die maximal zulässige Geschossigkeit im Mischgebiet 4 (Festsetzung Nr. 7) von bisher 3 auf nunmehr 5 geändert. Alle anderen zeichnerischen und textlichen (Nr. 1 - 6) Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A bleiben auch weiterhin wirksam.

Anlage: Darstellung räumlicher Geltungsbereich für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A für das Mischgebiet 4



1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil A für MI 4

Teil B Text

Textliche Festsetzungen

7. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 4 sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

Hinweis:

Mit Ausnahme der vorgenannten Änderung bleiben alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (1. - 6.) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ Teil A (in Kraft getreten am 21.10.2006) gültig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39).

Stadt Finsterwalde



**Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde**

Entwurf 17.10.2011

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ amerfolgt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Textteil wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss vomgebilligt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

(Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B ist am in Kraft getreten.

Finsterwalde, den

Jörg Gampe (Siegel)
Bürgermeister

