

Stadt Finsterwalde



Begründung

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ergänzungssatzung für den Bereich

„Hertastraße“

(Vorentwurf)

Stand: 02. Februar 2017

Stadtverwaltung Finsterwalde
Fachbereich
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Zielstellung
3. Verfahren
4. Flächennutzungsplan
5. Beschreibung der Lage und Bestandserfassung
6. Rechtsgrundlagen
7. Inhalt der städtebaulichen Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
8. Umweltverträglichkeitsprüfung
9. Schutzgebiete / Artenschutzrechtliche Vorschriften
- 9.1 Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) - NATURA 2000
- 9.2 Weitere Schutzgebiete
- 9.3 Artenschutzrechtliche Vorschriften
10. Bau- und Bodendenkmale
11. Altlastenflächen / Munitionsverdacht
12. Immissionsschutz
13. Eingriffe in Natur und Landschaft
14. Erschließung
15. Bodenordnung
- 16. Weitere Hinweise**

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan mit Luftbild
 - 2 Auszug Flächennutzungsplan
 - 3 Übersichtsplan mit Darstellung der städtischen Kläranlage
 - 4 Foto angrenzendes Wohngebiet
 - 5 Fotos Gartenanlage - Erholungsgärten
 - 6 Liste gebietsheimischer Gehölze (Abl. I Nr. 44 vom 23.10.2013)

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Flächen, die in den Ortsteil einbezogen werden sollen, müssen an diesen angrenzen, und es muss, mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die zukünftige Bebauung ablesbar sein. Die noch in der früheren Fassung des BauGB zur Abrundungssatzung geforderte Abrundung und Begradigung ist durch die Neufassung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB überholt, weil die eine „Abrundung der Gebiete“ fordernde Fassung des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) nur bis zum 31. Dezember 1997 galt. Seit dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) am 1. Januar 1998 kommt es nur noch auf die Prägung durch den angrenzenden Bereich an (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Oktober 2011, 10 A 11.08) Diese Prägung liegt aufgrund der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke vor.

Der Erlass einer solchen Satzung erfordert weiter, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung bestehen.

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Es sind ergänzend der § 1a Abs. 2 und 3 und der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

2. Zielstellung

Ziel der Satzung ist, einzelne Flächen, die derzeit zum Außenbereich gehören und daher einer Bebauung nicht zugänglich sind, durch Ergänzung in den bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Das Erfordernis der Aufstellung der Satzung ergibt sich aus der in Finsterwalde gestiegenen Nachfrage ortsansässiger Bürger nach Baugrundstücken. Die prägende Bebauung die nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Innenbereich nach § 34 bestimmt besteht aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern, teilweise als Einzelhäuser, teilweise als Doppelhäuser errichtet. Die westlich liegende Kläranlage gehört bereits dem Außenbereich an. Daher wird mit dem Erlass der Satzung ausschließlich Baurecht ebenfalls zugunsten von Einfamilienwohnhäusern geschaffen. Die östlich angrenzenden Wohngebäude auf der südlichen Seite der Hertastraße können zur Beurteilung der Lage im Innenbereich nicht herangezogen werden, da sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und somit nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. IV Satz 1 Nr. 3 gelten. Mit dem Erlass der Satzung würden ca. 7 bis 8 Baugrundstücke entstehen.

3. Verfahren

Zur Erstellung einer Ergänzungssatzung sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend 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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat durch Beschluss am das Verfahren zur Aufstellung der Satzung eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.02.2017.

4. Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet straßenbegleitend größtenteils Wohnbaufläche dargestellt. Für die Grundstücke, die westlich der im Flächennutzungsplan noch dargestellten „Westentlastung“ liegen, ist eine Grünfläche mit dem Zweck Gärten dargestellt (Anlage 2). Der Flächennutzungsplan kann jedoch keine Parzellenschärfe beanspruchen. Die Westentlastung ist aufgrund der im Jahr 2009 aktualisierten und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanung nicht mehr erforderlich. Sie wird in einem späteren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes entfallen.

5. Beschreibung der Lage und Bestandserfassung

Als Grundlage des Planes wurden das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) verwendet. Der reale Bestand an Gebäuden wurde mit einem Luftbild abgeglichen. In Anlage 1 ist informativ das Satzungsgebiet auf der Grundlage des ALKIS in Überlagerung mit dem Luftbild aus dem Jahr 2013 beigefügt. Für die Planzeichnung wurde der Maßstab 1:1000 gewählt.

Das Satzungsgebiet liegt am süd-westlichen Stadtrand von Finsterwalde und grenzt nördlich unmittelbar an den vorhandenen bebauten Bereich nach § 34 BauGB. Östlich angrenzend befindet sich weitere Wohnbebauung, diese ist jedoch auf der Grundlage eines Bebauungsplanes entstanden. Der nördlich angrenzende Bereich wird durch ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser geprägt. Westlich und Nordwestlich an den Planungsraum grenzt die städtische Kläranlage. Die minimale Entfernung des Plangebietes beträgt ca. 315 m zum Mittelpunkt des Belebungsbeckens und ca. 270 m zum Mittelpunkt des am nächsten gelegenen Nachklärbeckens. Südwestlich liegen in einer Entfernung größer 700 m eine Milchviehanlage sowie eine Biogasanlage. Südlich grenzen derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Planungsraum selbst setzt sich aus Eigentümergärten zusammen, die unterschiedlich intensiv genutzt werden. Teilweise erfolgt eine gärtnerische Nutzung ähnlich wie in Kleingartenanlagen, teilweise erfolgt lediglich eine Erholungsnutzung. Auf fast allen Flurstücken befinden sich dementsprechende bauliche Anlagen die von größeren Bungalows, die fast schon die Größe kleiner Einfamilienhäuser erreichen, über einfache Gartenhäuser und Lauben, Geräteschuppen und Gewächshäuser bis hin zu Swimmingpools, Vogelvolieren und Garagen reichen. Insbesondere auf den östlich gelegenen Parzellen, befinden sich die baulichen Anlagen in den hinteren Bereichen, außerhalb der Satzungs Grenze. Einige der Grundstücke sind aufgrund der oben genannten vorhandenen baulichen Anlagen teilweise bereits relativ hoch versiegelt. Der Planungsraum umfasst folgende Flurstücke in der Flur 46, Gemarkung Finsterwalde: 160/1, 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/7, 160/8, 160/11, 160/12, 160/13, 160/15, 160/16, 160/17 (jeweils nur die nördlichen Bereiche, mit Ausnahme von Flurstück 160/13, dieses befindet sich vollständig im Planbereich). Flurstück 160/8 befindet sich nur mit einem sehr geringen Teil im Geltungsbereich der Satzung gleiches trifft für Flurstück 60/11 zu. Die nur mit einem geringen Teil im Planungsraum liegenden beiden Flurstücke sind separat als Wohngrundstücke nicht nutzbar, es wäre eine Bodenordnung erforderlich. Alle künftigen Baugrundstücke befinden sich im Privateigentum.

Der Planungsraum ist medientechnisch entlang der Hertastraße erschlossen. Die zu überplanenden Grundstücke werden verkehrstechnisch ebenso über die befestigte Hertastraße erschlossen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße und als auch zur freien Landschaft wurden umfangreiche Heckenpflanzungen vorgenommen, so dass die Gärten kaum einsehbar sind. Neben typischen Obstgehölzen befinden sich auch zahlreiche gebietsfremde Nadelgehölze und

Koniferen und weitere der Gartengestaltung dienende nicht heimische Gehölze auf den Grundstücken. Die Einfriedungen wurden größtenteils mit Thuja und Liguster gestaltet.

6. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage folgender, wesentlicher Gesetze und Verordnungen erarbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Der Erlass einer Ergänzungssatzung erfordert, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt regelmäßig vor, wenn das Satzungsgebiet im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Darüber hinaus müssen aber auch die sich aus § 1 Abs. 3 bis 7 ergebenden Anforderungen erfüllt sein. Ausführungen dazu in der weiteren Begründung.

Weiterhin dürfen

2. die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden. Ausführungen dazu unter Punkt 8.

und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung bestehen. Ausführungen dazu unter Punkt 9.1.

7. Inhalt der städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Für die Grundstücke, die westlich der im Flächennutzungsplan noch dargestellten „Westentlastung“ liegen, ist im Flächennutzungsplan zwar noch eine Grünfläche mit dem Zweck Gärten dargestellt, die Westentlastung ist aufgrund der im Jahr 2009 aktualisierten und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanung jedoch nicht mehr erforderlich. Sie wird in einem späteren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes entfallen. Es scheint daher städtebaulich zweckmäßig, eine Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich bis an den vorhandenen Weg vorzunehmen.

Bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 zulässig. Es sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 (An-

pflanzen von Bäumen und Sträuchern) als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe getroffen worden und weiter eine Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für die Stellplätze und deren Zufahrten.

Darüber hinaus ist durch Baugrenzen der Bereich festgelegt, der für die Errichtung der Hauptnutzungen vorgesehen ist.

Ansonsten ist weiterer Inhalt der Satzung lediglich die Abgrenzung der Grundstücke, die zukünftig planungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB beurteilt werden sollen.

Weitergehende Festsetzungen, wie z. B. Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht erforderlich, da das Gebiet ausreichend durch den angrenzenden Bereich geprägt wird und das künftig Zulässige auf den Grundstücken sich dadurch zweifelsfrei ermitteln lässt.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Erlass einer Ergänzungssatzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Aufgrund der umgebenden prägenden Bebauung, die ausschließlich aus Wohngebäuden besteht und den Rahmen für die im Satzungsgebiet zulässigen Nutzungen bildet, wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet, es entsteht ausschließlich Baurecht für Wohngebäude. Die westlich angrenzende Kläranlage ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, so dass diese an der Prüfung des Maßstabes der Zulässigkeit künftiger Vorhaben nicht teilnimmt. Auch der in der Anlage 1 des UVPG unter 18.8 mit Verweis auf 18.7.2 genannte Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche, ab dem eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG erforderlich ist, kann aufgrund der Plangebietsfläche von 7.122 qm nicht erreicht werden.

9. Schutzgebiete / Artenschutzrechtliche Vorschriften

Hierzu zählen insbesondere auch nachfolgende Schutzgebiete/Schutzobjekte:

- Trinkwasserschutzgebiete
- FFH/SPA-Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Nationalparks
- Biosphärenreservate
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparks
- Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile

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

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB dürfen beim Erlass einer Ergänzungssatzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Die Gemarkung Finsterwalde berühren folgende FFH-Gebiete: „Grünhaus“ (direkt), „Kleine Elster und Niederungsbereiche Ergänzung“ (nördlich). Auf der Gemarkung Finsterwalde befindet sich zudem das Vogelschutzgebiet (SPA) „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“.

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

Durch das geplante Vorhaben wird keines dieser Gebiete beeinträchtigt.

9.2 Weitere Schutzgebiete/-objekte

Trinkwasserschutzgebiete

Die Gemarkung von Finsterwalde berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

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-Drößiger 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)

Die genannten Gebiete befinden sich in einigen Kilometern Entfernung. Durch die geplanten Vorhaben wird keines dieser Gebiete beeinträchtigt.

Geschützte Alleeen nach § 31 BbgNatSchG

Im Satzungsgebiet befinden sich keine geschützten Alleeen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG

Im Satzungsgebiet befinden sich derzeit keine geschützten Biotope.

9.3 Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

Der Schutz von Bäumen nach den Vorschriften der Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO EE) vom 12.02.2013 sowie artenschutzrechtliche Belange nach § 39 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Die zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen erforderlichen Baumfäll- und Schnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG zum Schutz der Nist-, Brut- und Lebensstätten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.

Im Planbereich eventuell vorhandene Kellerräume sind vor dem Rückbau auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren.

10. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

11. Altlastenflächen / Munitionsverdacht

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Altlastenflächen bekannt.

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

12. Immissionsschutz

Flugverkehr

Süd-östlich der Hertastraße liegt der Sonderlandeplatz Finsterwalde-Schacksdorf in einer Entfernung von ca. 2,4 km. Dadurch können Lärmbelastigungen im Gebiet nicht völlig 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 Baubeschränkungsgebiet aufgehoben. Ein luftrechtlicher Schutz auf Grund dieses ehemaligen Baubeschränkungsgebietes besteht somit nicht.

Die Genehmigung zum Betrieb eines Landesplatzes 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.

Mit Antragstellung zum Betrieb eines Sonderlandeplatzes erfolgten Lärmschutzberechnungen für den lageungünstigsten Punkt, den südlichen Rand des Ortsteils Nehesdorf. Selbst bei einem Ansatz von 19875 Starts im Jahr 2011 wird nur ein äquivalenter Dauereärmpegel von 55,7 dB erreicht.

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 Lärmbelastigung auszuschließen.“

Diese Zumutbarkeitskriterien werden an keinem Immissionsort überschritten.“

Die tatsächlichen Flüge liegen jedoch wesentlich niedriger, als bei der Berechnung angesetzt. Im Jahr 2005 wurden 449 und seit Genehmigung bis Ende 2015 wurden insgesamt 5.305 Flüge durchgeführt.

Eine Lärmbeeinträchtigung durch den Luftverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Ein Problem bezüglich der Geräuschemissionen könnte auch die im Flächennutzungsplan noch dargestellte sogenannte „Westentlastung“ darstellen. Diese Straße ist aufgrund der im Jahr 2009 aktualisierten und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanung nicht mehr erforderlich. Sie wird in einem späteren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes entfallen.

Lärmbelastigungen aufgrund vorhandener Straßen sind nicht zu erwarten. Die Hertastraße ist in diesem Abschnitt eine reine Anliegerstraße.

Geruchsimmission und gewerbliche Lärmimmissionen

Nordwestlich des Planungsraumes befindet sich die städtische Kläranlage. Das Land Brandenburg verfügt über keinen Abstandserlass mehr. In der bis zum Jahr 2014 geltenden Abstandsleitlinie waren für Kläranlagen Abstände von 300 m zur Wohnbebauung angegeben. Nach Auskunft der Stadtwerke war bei der Errichtung der neuen Kläranlage im Jahr 1997 ein Mindestabstand von 300 m zur Bebauung einzuhalten. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass es zu Geruchsbelastigungen auf den neuen Wohngrundstücken kommen kann. Die zuständigen Behörden werden daher gebeten, Hinweise zu geben, welche Entfernungen zur geplanten Wohnbebauung einzuhalten sind, welche Anlagen Grundlage für die Ermittlung des Abstandes sind und welche Vorschriften hier zur Anwendung kommen, damit die Kommune einschätzen kann, ob die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf diesen Punkt vereinbar wäre.

13. Eingriffe in Natur- und Landschaft

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 18 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 1a BauGB regelt das Verhältnis von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Bauleitplanung im Hinblick auf die Abwägung. Für Satzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 4 sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. Nach § 1a Abs. 2 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen um Ausgleich im Geltungsbereich der Satzung oder auch an anderer Stelle festgesetzt werden. Im konkreten Fall werden die Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich der Satzung festgesetzt, um direkt am Eingriffsort den Ausgleich zu ermöglichen.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene Maßnahmen z. T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgischen Ausführ-

zungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz erfüllt sind. Im Plangebiet sind vorgenannte Voraussetzungen nicht erfüllt.

Da vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden werden und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber den anderen Belangen nicht überwiegen, ist der Eingriff zulässig.

Für die Stadt Finsterwalde liegt der 2. Entwurf des Landschaftsplanes mit Stand vom Juni 2004 vor. Dieser sowie eine genaue Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft durch Vor-Ortbegehung dienten als Grundlage für die Ermittlung der Eingriffsschwere. Das Plangebiet wird im Landschaftsplan größtenteils als durchschnittliches Biotop der frischen Standorte eingeordnet und als Kleingärten kartiert. Ein kleiner Bereich wurde als Frischwiese kartiert. Es handelt sich dabei jedoch um eine Teilfläche eines der Erholungsgärten. In der Planungskonzeption wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit mittlerem Grünanteil benannt. Als Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des Siedlungsraumes werden Begrünungsmaßnahmen E 57 und Baum- und Strauchpflanzungen E 54 benannt. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Verwendung teildurchlässiger Beläge aufgezählt.

Bestandserfassung und Bewertung

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes als sickerwasserbestimmte Decklehmsande der Platten kartiert und in seiner Eigenschaft mäßig nährstoffhaltige, durchlässige Sande und eingestuft. Die im Planungsraum liegenden Grundstücke werden teilweise intensiv gärtnerisch genutzt, teilweise dienen sie ausschließlich als Erholungsgärten. Es sind durch vorhandene Gartenlauben und sonstige Anlagen bereits versiegelte Flächen in erheblichem Umfang vorhanden. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Offene Gewässer befinden sich nicht im Planungsraum. Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücken. Östlich angrenzend befindet sich der teilweise offene Tollegraben, der dann jedoch verrohrt in Richtung Nord das Plangebiet umgeht.

Schutzgut Klima/Luft

Eine besondere Bedeutung für das Klima oder die Luft hat das Plangebiet nicht. Es wurde im Landschaftsplan als klimatisch relativ unbelasteter oder zeitweise belasteter Raum kartiert. Es besitzt aufgrund des vorhandenen Grünanteils eine relativ gute Durchlüftung.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet grenzt an Gebiete bestehend aus Einzel und Doppelhäusern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Landschaftsplanes wurde für das Plangebiet das Biotop 10150 Kleingartenanlage in Siedlungen ohne großflächige Bebauung mit einer Wertstufe von 3 (durchschnittlich) kartiert.

Wertstufe 3:

- Nutzflächen sowie anthropogen beanspruchte Abstandsflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen oder großflächige Monokulturen vorherrschen
- die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften
- Potentiale ohne besondere Ausprägungen, entwicklungsbedürftig und –fähig

Innerhalb der Gärten sind sowohl Obstgehölze und weitere Laubgehölze vorzufinden, der überwiegende Anteil der Gehölze besteht jedoch aus nichtheimischen Nadelbäumen und Koniferen (siehe Anlage 5).

Ausgehend von den dargestellten Biotoptypen und der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsraum ist der Standort Lebensraum für ein eingeschränktes Artenspektrum von Blüten suchenden Insekten, Spinnentieren, niederen Tieren und somit auch für Vögel und Säuger. Vorhandene Gehölze stellen potentiell Brutplätze dar. Vorkommen von Fledermäusen ist möglich.

Konfliktanalyse

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden bereits bestehende Konflikte und die mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen ermittelt und beschrieben. Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend § 14 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Bereits vorhandene Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen. Die geplanten Eingriffe werden in ihren Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes nach Art, Umfang und Lage untergliedert aufgezeigt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind bereits Flächenversiegelungen vorhanden, es erfolgt eine Erhöhung der Bodenversiegelung (anlagebedingter Konflikt).

Durch die Neuversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen behindert oder zerstört. (anlagenbedingter Konflikt).

Aufgrund der späteren Nutzung (Gartendüngung, Fahrzeugverkehr o. ä.) können zudem Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag und Verdichtung oder Bodenverschmutzungen entstehen (betriebsbedingter Konflikt).

Durch die festgesetzten Maßnahmen sind die o. g. Konflikte jedoch ausgleichbar bzw. werden diese minimiert.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Flächenversiegelung ist mit einem erhöhten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und damit einer Verringerung der Grundwasserzuführung (anlagenbedingter Konflikt) zu rechnen. Da das anfallende Niederschlagswasser aber auf den Grundstücken verbleibt, ist dieser Konflikt nicht als schwerwiegend zu betrachten.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der vorgesehenen Versiegelung kann es zu Veränderungen der klimatischen Bedingungen im Gebiet kommen. Es besteht die Möglichkeit, dass es tagsüber zu einer stärkeren Erwärmung und nachts zu einer geringeren Abkühlung über den versiegelten Flächen kommt (anlagebedingter Konflikt). Die klimatisch wirksamen offenen Flächen werden verringert (anlagebedingter Konflikt). Durch die Nutzung kann es außerdem zu erhöhten Emissionen durch Verkehr, Abgase und Lärm kommen (betriebsbedingte Konflikte).

Da hier eine offene Wohnbebauung mit Gartennutzung geplant ist, wird der Konflikt auch unter Beachtung bereits vorhandener umgebender Bebauung als nicht erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung wird Lebens- und Naturraum vernichtet (anlagebedingter Konflikt). Die natürlichen Vorkommen werden auf die verbleibenden Freiräume beschränkt. Es erfolgt eine Einengung der bestehenden Standorte für Pflanzen und Tiere, äußere Einflüsse

(Emissionen) werden verstärkt (betriebsbedingter Konflikt). Es besteht jedoch Ausweichmöglichkeit in angrenzende gleichwertige Biotope. Durch das Anpflanzen einheimischer Gehölze wird neuer Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger geschaffen. Durch das Anlegen von Hausgärten in Verbindung mit der Aufgabe der teilweise vorhandenen intensiven kleingärtnerischen Nutzung wird zudem weiterer neuer Lebensraum für verschiedene Tierarten geschaffen. Insgesamt entsteht somit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine erhebliche Verschlechterung im Vergleich zur bisherigen Nutzung. Für die Pflanzungen werden einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Quartier, das vorwiegend aus Einfamilienwohnhäusern sowie Nebengelass und Gärten mit entsprechenden baulichen Anlagen besteht (siehe Fotos Anlage 4), der Übergang zwischen dem Baugebiet und den Gärten ist fließend und stellt sich zum Teil als unstrukturierte Ortsrandlage dar. Das Landschaftsbild einer Stadt stellt sich nicht nur als Erscheinung von Natur und Landschaft dar, auch der Zusammenhang baulicher Anlagen ist von Bedeutung. Durch die räumliche Anordnung von Gebäuden und deren Form und den Freiraumstrukturen (Höfe, Gärten) wird die Gestaltung des Stadtraumes bestimmt. In die Bewertung müssen sowohl die Bebauungsstruktur im Einzelnen als auch die charakteristisch verbundenen Freiräume einfließen. Diese Einbeziehung trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich bei dem Eingriffsraum um einen Stadtraum handelt. An das „Landschaftsbild“ sind daher die entsprechenden Maßstäbe anzulegen. Das Vorhaben schließt an vorhandene Bebauung an, die zu überplanenden Grundstücke sind bereits durch Gartenhäuser unterschiedlicher Größe, Nebengebäude, sonstige bauliche Anlagen und Zuwegungen geprägt. Das Vorhaben rundet die vorhandene Wohnbebauung lediglich ab und schafft einen neuen Übergang zwischen Wohnsiedlung und Freiraum.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Erläuterungen

Zur Beurteilung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgte die Erarbeitung einer Ermittlung der Eingriffe. Zur Orientierung über Inhalt und Umfang der Planunterlagen sind die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) vom April 2009 berücksichtigt worden.

So war es möglich, die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf Vermeidung, Minimierung und Kompensation im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Eingriff zu berücksichtigen und in die Satzung aufzunehmen.

Darstellung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG erheblich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen tragen der Forderung der Vermeidung Rechnung:

- Mit der Zuordnung des neuen Siedlungsgebietes zu bereits bestehenden wird die Inanspruchnahme unbelasteter oder wenig vorgelasteter Räume vermieden.
- Standorte mit Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen
- Minderung der Inanspruchnahme von Bauflächen, z. B. Reduzierung notwendiger Baustraßen und Lagerplätze, gezielte Auswahl von Aufschüttungs- und Zwischenlagerplätzen unter Arten- und Biotopschutz-Gesichtspunkten
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden, der temporär entnommen und zwischengelagert werden muss, z. B. Minimierung der Entnahmemengen, separate Entnahme und Lagerung unterschiedlicher Bodentypen, Lagerung und Widereinbau in ursprünglicher Schichtung, Sicherung des gelagerten Bodens vor Erosion durch Aussaat

- Beschränkung der Arbeiten mit schweren Baumaschinen auf Perioden trockener Witterung und geringe Bodenfeuchte und Minimierung der Aktionsradien zur Vermeidung von Bodenverdichtung
- Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit
- Durchführung von Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. bis 29.02.
- **Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.**

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Die Maßnahmen greifen mit Beginn des Eingriffs bzw. mit der erteilten Baugenehmigung.

Im Gebiet erfolgt der Eingriff hauptsächlich durch Versiegelung von Flächen. Als Ausgleich der Eingriffe werden neue einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt, die neben einem Angebot an neuen Lebens- und Nahrungsstätten gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken.

Der Eingriff, der durch die neue Versiegelung entsteht, wird durch diese Maßnahme ausgeglichen.

Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 400 qm bebauter Grundfläche zwei Bäume der Qualität 12/14 und 10 Sträucher der Qualität 60-80 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze ist die auf den Flächen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bereits vorhandene Grundfläche von der beantragten Grundfläche abzuziehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Gehölze einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich Arten, die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 18.09.2013 (Abl. I Nr. 44 vom 23.10.2013) genannt werden, zu verwenden bzw. anzurechnen. Alternativ können für die Baumpflanzungen auch die folgenden hochstämmigen Obstbäume verwendet bzw. angerechnet werden: Kulturapfel (*Malus domestica*) und Kulturbirne (*Pyrus communis*).

Sollten aufgrund von Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich sein, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Forderungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster zu folgen. Das bedeutet, dass für ggf. unter die Gehölzschutzverordnung fallende Gehölze im Rahmen der Vorhabenrealisierung Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind.

Zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen erforderliche Baumfäll- und Schnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG zum Schutz der Nist-, Brut- und Lebensstätten in der Zeit vom 01. März bis 30. September unzulässig.

Im Planbereich eventuell vorhandene Kellerräume sind vor dem Rückbau auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren.

Die o. g. Maßnahmen führen zu einer Reduzierung der potentiellen Beeinträchtigungen. Des Weiteren werden mittels auf den Naturraum abgestimmter Maßnahmen zum Ausgleich die vom Bauvorhaben betroffenen Schutzgüter aufgewertet. So wird eine Kompensation des Eingriffs ermöglicht und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich der einzelnen Schutzgüter erhalten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach der Flächenbilanz und dem Ausgleichsansatz ergibt sich folgende Pflanzverpflichtung:

Flächenbilanz	Größe in m ²
Plangebiet	7.122 qm
Maximal mögliche Versiegelung Annahme GRZ 0,4 + 0,2 Überschreitung für Nebenanlagen	4.273 qm
- vorhandene Bebauung pro Grundstück (konkret zu ermitteln im Baugenehmigungsverfahren)	-

Die maximal mögliche Versiegelung ist nicht mit einer Neuversiegelung gleichzusetzen, da die Grundstücke teilweise schon relativ hoch versiegelt sind. Erst über die vorhandene Versiegelung hinausgehende Versiegelungen erfordern die festgesetzten Pflanzungen. Insbesondere auf den westlichen Grundstücken ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung die Errichtung von Wohnhäusern nur unter Einschluss vorhandener Bauten und Nebenanlagen möglich.

Hier sind pro 400 qm Neuversiegelung 2 Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Um zu verhindern, dass Gehölze entfernt werden, damit die erforderlichen Neupflanzungen vorgenommen werden können, dürfen vorhandene Gehölze sofern sie erhalten werden und den Vorgaben der Pflanzliste entsprechen, auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Diese Regelung ist insofern sinnvoll, da somit die bereits vorhandene Durchgrünung erhalten werden kann.

In den nachfolgenden Tabellen ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargestellt:

Art des Eingriffs	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl)	Weitere Angaben (z. B. Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Maßnahmen zur Minderung, Ausgleich,
Schutzgut Boden			
Verdichtung des Bodens während der Bauphase	ca. 3.500 qm	vorübergehend, baubedingt	Ausgleich durch Maßnahmen zur Bodenlockerung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen
Bodenversiegelung durch Bebauung sowie Zuwegungen, Stellplätze etc.	ca. 2.500 qm	dauerhaft, anlagebedingt	Minderung durch wasser- und luftdurchlässige Beläge für Stellplätze und deren Zufahrten, Ausgleich durch das Anlegen von Hausgärten und Pflanzung heimischer Gehölze
Bilanz: Durch die o. g. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich wird ein Ausgleich des Eingriffs erzielt.			

Schutzgut Wasser			
Verlust der Grundwasseranreicherungsfunktion durch Bodenversiegelung	ca. 2.500 qm	dauerhaft, anlagebedingt	Ausgleich da Wasser auf den Grundstücken verbleibt
Bilanz: Da das Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt, wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.			
Schutzgut Klima/Luft			
Baubedingte Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen	Im Plangebiet und im Umfeld	vorübergehend, baubedingt	Minderung, da nur zeitlich begrenzte Auswirkung
Bodenversiegelung wirkt sich ungünstig auf das Kleinklima aus	ca. 2.500 qm	dauerhaft, anlagebedingt	Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen, wie Anlage von Hausgärten und Neupflanzungen heimischer Gehölze
Bilanz: Es verbleibt nach Durchführung o. g. Maßnahmen kein Defizit. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.			
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften			
Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Bodenversiegelung	ca. 2.500 qm	dauerhaft, anlagebedingt	Minderung durch Erhalt vorhandener einheimischer Gehölze und so Sicherung der Lebensräume für Tiere Ausgleich durch Schaffung neuer Lebensräume für Tiere (Pflanzung einheimischer Gehölze) und Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für Pflanzen durch Aufgabe der intensiven gärtnerischen Nutzung
Bilanz: Nach Durchführung aller Maßnahmen und verbleibt kein Defizit. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.			
Schutzgut Landschaftsbild /Erholungsnutzung			
Errichtung von zusätzlichen Baukörpern	ca. 1.000 qm	dauerhaft, anlagebedingt	Da die angrenzenden Grundstücke bereits einer baulichen Nutzung unterliegen und auch die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke bereits zu einem erheblichen Anteil bebaut sind wird, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.
Bilanz: Keine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.			

14. Erschließung

Der Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfordert das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Alle Medien (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Straßenbeleuchtung) liegen in der Hertastraße an.

Somit kann festgehalten werden, dass die medientechnische Erschließung der Grundstücke als gesichert gilt. Die Hertastraße ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche und wird bereits derzeit durch die Anwohner und Gartenbesitzer sowie für die Erschließung des städtischen Klärwerkes genutzt.

15. Bodenordnung

Einzelne Grundstücke im Plangebiet dürfte die bauordnungsrechtlich erforderliche Breite zur Errichtung eines Wohnhauses fehlen, dies betrifft insbesondere die Flurstücke 160/3, 160/4

und 160/13. Es ist daher zu prüfen, ob der Zusammenlegung mit Nachbargrundstücken und entsprechendem Kauf, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden können, alternativ käme eventuell auch die Errichtung von Doppelhäusern in Betracht, z. B. auf den Flurstücken 160/2 mit 160/3 und 160/4 mit 160/5.

16. Weitere Hinweise

wird im Verfahren fortgeschrieben

Anlage 1 Übersichtsplan mit Luftbild



Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes	Bearbeiter:	
	geprüft:	
	Maßstab:	
	Druckausgabe	02.02.2017

Anlage 2 (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Planbereich)



Anlage 3 Übersichtsplan mit Darstellung der städtischen Kläranlage



Stadt Finsterwalde		
Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg		
Übersichtsplan mit Darstellung der städtischen Kläranlage	Bearbeiter:	
	geprüft:	
	Maßstab:	
	Druckausgabe	01.02.2017

Anlage 4 Fotos nördlich angrenzendes Wohngebiet







Anlage 5 Fotos Gartenanlage – Erholungsgärten

























Anlage 6 Liste gebietsheimischer Gehölze

Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten

Für Gehölzarten, die nicht dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebiets-einteilung gemäß Anlage 2. Für Gehölzarten, die dem FoVG unterliegen, gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.

Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus monogyna</i> ¹	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i> ²	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus Hybriden</i> agg. ^{3,4}	Weißdorn	
<i>Cytinus scoparius</i>	Besen-Ginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenblüthen	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Malus sylvestris</i> agg. ⁵	Wild-Äpfel	
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	x
<i>Prunus avium</i> ⁶	Vogel-Kirsche	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i> ⁷	Schlehe	
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg. ⁸	Wild-Birne	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i> agg. ⁹	Hunds-Rose	
<i>Rosa corymbifera</i> agg. ¹⁰	Hecken-Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i> agg. ¹¹	Wein-Rose	
<i>Rosa elliptica</i> agg. ¹²	Kettblättrige Rose	
<i>Rosa tomentosa</i> agg. ¹³	Filz-Rose	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grün-Weide	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Salix x rubens</i> (<i>S. alba</i> x <i>fragilis</i>)	Hohe Weide	
<i>Sambucus nigra</i> ¹⁴	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	x
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

¹ Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen

² Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete

³ C. x macrocarpa, C. x media, C. x subspicata, C. monogyna x laevigata x rhipidophylla

⁴ Rosa canina, R. subcanina, R. dumalis

⁵ R. corymbifera, R. subcollina, R. caesia

⁶ R. micrantha, R. columifera, R. rubiginosa

⁷ R. agrestis, R. inodora, R. elliptica

⁸ R. tomentosa, R. pseudocathartica, R. sterardii