

# Stadt Finsterwalde



## Begründung zum Bebauungsplan „Südlich Bergmühle“

### 1. Entwurf

Stand: 27.11.2017

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass der Planung und Verfahren**
    - 1.1 Anlass
    - 1.2 Verfahren
    - 1.3 Verfahrensvermerke
    - 1.4 Rechtsgrundlagen
  
  - 2. Übergeordnete Planungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
  
  - 3. Räumlicher Geltungsbereich**
  
  - 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**
    - 4.1 Bestehende Nutzungen
    - 4.2 Geologie und Topografie
  
  - 5. Planung**
    - 5.1 Städtebauliches Konzept
    - 5.2 Verkehrserschließung
    - 5.3 Ver- und Entsorgung
    - 5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
      - 5.4.1 überbaubare Grundstücksflächen
      - 5.4.2 Bauweise
      - 5.4.3 Höhe baulicher Anlagen
    - 5.5. Immissionsschutz
    - 5.6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
      - 5.6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
      - 5.6.2 Altlasten / Munitionsverdacht
  
  - 6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse**
    - 6.1 Biotopkartierung
    - 6.2 Tiere
    - 6.3 Pflanzen
    - 6.4 Boden
    - 6.5 Wasser
    - 6.6 Klima
    - 6.7 Landschaft
    - 6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
  
  - 7. Prüfung der UVP-Pflicht**
- Anlagen
1. Eigentümerliste

## **1. Anlass der Planung und Verfahren**

### **1.1 Anlass**

Mit dem Bebauungsplan soll Planrecht für die Fläche beidseitig der Straße „Nach dem Horst“ geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan soll der Nachfrage an Baugrundstücken nachgegangen werden und das Angebot an Baugrundstücken im städtischen Bereich vergrößert werden, sodass ein Bevölkerungsverlust verhindert wird. Zusätzlich wird die Erschließung des Gebiets gewährleistet. Auf den Flurstücken 282 und 52 sind derzeit Wohngebäude erfasst.

### **1.2 Verfahren**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet werden.

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> festsetzen, wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind dahingehend gegeben, dass die Größe der Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) erheblich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sein wird und der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Prüfung der Größe der Grundfläche:

Plangebietsgröße ca. 11 ha

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße die bedeutend unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebiete erfolgt nicht (siehe Punkt 6.8).

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 7).

Die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, stellt nach dem Gesetzeswortlaut einen Fall der Innenentwicklung dar. Der Planungsraum gehört dem Innenbereich an, aufgrund der fehlenden Prägung ist der Bereich derzeit jedoch nicht mit Wohngebäuden bebaubar.

Verfahrensregelungen im Einzelnen:

#### a) beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung folgt gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 2 BauGB. Dahinter verbirgt sich die Freistellung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung.

b) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auch dann aufgestellt werden, wenn er nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt worden ist und trotzdem die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung, also zeitnah mit dem Satzungsbeschluss angepasst werden. Es ist keine Genehmigung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist im FNP Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Berichtigung erforderlich.

c) Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich

§ 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB 2007 stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20 000 m<sup>2</sup> - und nur diese - von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung frei, indem für diese Bebauungspläne fingiert wird, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Das bedeutet, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zu erfolgen hat.

### 1.3 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Bergmühle" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2017 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 19.05.2017 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 30.08.2017 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.10.2017 bis einschließlich 24.10.2017 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.08.2017 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans abzugeben.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 29.11.2017 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom .....an die Berührten mitgeteilt.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Zusätzlich erfolgte die Einstellung der auszulegenden Unterlagen in das Internet. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am ..... ortsüblich und darüber im Internet bekannt gemacht worden.

8. Die benachbarten Gemeinden sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden bis zum ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom ..... über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom ..... an die Berührten mitgeteilt.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel. 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, (BGBl. 2017 I. S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. (GVBl.I/13 [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 05])
- Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14).

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung, die die Grundlage der landesplanerischen Beurteilung bilden, insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Demographischen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang von Bevölkerung - § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG.
- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen – Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in Zentralen Orten mögliche – Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B
- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen sollen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden - § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B.

Für das angezeigte Plangebiet enthält die Festlegungskarte 1 des LEP B-B- keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die Stadt Finsterwalde ist gemäß LEP B-B Mittelzentrum.

Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans trägt den landesplanerischen Erfordernissen zur Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte Rechnung. Eine quantitative Beschränkung der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist in Zentralen Orten nach 4.5 (Z) Abs. 1 LEP B-B nicht vorgesehen. Der nach Ziel 4.2 LEP B-B geforderte siedlungsstrukturelle Anschluss der neuen Wohnsiedlungsfläche an vorhandenes Siedlungsgebiet ist erfüllt.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht entgegen.

Zwischenzeitlich liegt der Entwurf des LEP HR mit Stand vom 19.07.2016 vor. Aufgrund des erfolgten Beteiligungsverfahrens gelten die darin enthaltenen Ziele als eingeleitet. Auch diese eingeleiteten Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan derzeit nicht entgegen.

### **Regionalplanung**

Aus der Regionalplanung sind derzeit keine konkreten Ziele abzuleiten.

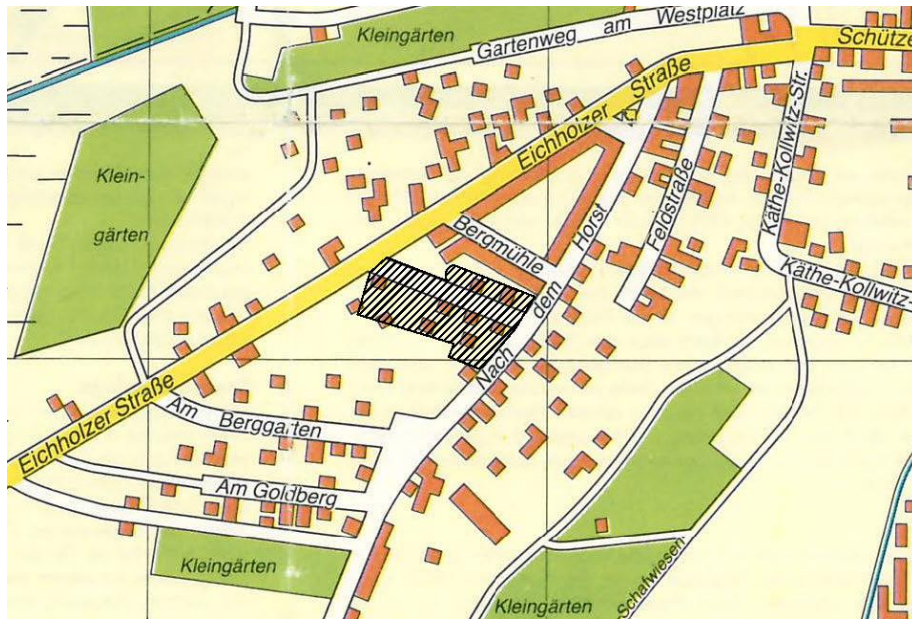
### **2.2 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im FNP der Stadt Finsterwalde ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Berichtigung erforderlich.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan "Südlich Bergmühle" liegt südwestlich in der Stadt Finsterwalde. Die Landesstraße 601 „Eichholzer Straße“, westlich des Plangebiets, bildet eine Verbindung zur Innenstadt.



Auszug aus der Liegenschaftskarte – Rechtsinhaber: Land Brandenburg  
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 10.933 m<sup>2</sup>  
Es sind folgende Flurstücke betroffen:

- Flur 15: 281, 282, 283, 284
- Flur 21: 47, 48/2, 48/3, 48/4, 49, 50, 51, 52, 53,

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**

### **4.1 Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet ist locker bebaut und weist derzeit lediglich zwei Wohngebäude mit zwei Geschossen an der östlichen Gebietsseite auf. Auf den beiden Wohngrundstücken befinden sich zudem Scheunen und sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Schuppen. In der Mitte und im westlichen Teil befinden sich Gartengrundstücke (Eigentümergeärten in Form von Erholungsgärten), die hauptsächlich mit Gartenlauben, Schuppen und Garagen bebaut sind. Der Planungsraum ist eingebettet in einen Bereich der sowohl im Norden, im Osten, im Süden als auch im Westen durch Wohngebäude mit einigen gewerblichen Nutzungen geprägt wird.

### **4.2 Geologie und Topografie**

#### *Geologie*

Die vor etwa 230.000 Jahren einsetzende Saale Kaltzeit führte zu einer zweimaligen Überführung des Gebietes durch die Gletscher, wobei der erste Vorstoß noch nahezu die Ausdehnung der Elster Kaltzeit erreichte, während der zweite Vorstoß nur noch bis auf die Höhe von Bad Muskau reichte. Die größte Bedeutung für das Plangebiet erreichte jedoch die dritte Kaltzeit. Die Weichsel Kaltzeit erreichte in einem ersten Vorstoß die Gegend um Guben, sodass sich im Bereich um Forst ein breites Urstromtal herausbilden konnte. Finsterwalde liegt südlich des Baruther Urstromtales im Bereich eines warthestadialen Endmoränenhöhenzuges. Im Untergrund sind daher Hochflächensande und -kiese mit kleinräumig eingelagerten Mergel- und Torflinsen zu erwarten. Die Lagerung dürfte eher unregelmäßig bzw. lateral und vertikal stark variierend sein. Glazigene Lagerungsstörungen liegen ebenso im Rahmen der Erwartungen.

#### *Topografie*

Das Plangebiet stellt sich als relativ eben bis schwach wellig dar, die Höhenunterschiede sind eher gering. Lediglich Flurstück 282 nördlich des Planungsgebiets liegen die Geländehöhen zwischen ca. 105,50 m im Osten und 106,67 m über NHN etwas ansteigend zum Westen. Die ansteigende Höhe wird durch einen östlich gelegenden Wall unterbrochen.

Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Schaffung aller planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen werden künftige Wohngrundstücke erschlossen, auf denen die Errichtung von Wohnhäusern zulässig sein soll.

Für einen kleinen Teil der Flurstücke 53 und 52 wird eine weitere Verkehrsfläche von insgesamt 135 m<sup>2</sup> vorbehalten. Dadurch würde sich die vorhandene Verkehrsfläche des südlich den Planbereich tangierenden Weges dort auf insgesamt 6 m verbreitern. Diese Festsetzung erfolgt, um bei einer späteren Planung am südlichen Weg, auch dort eine



den Anforderungen für Wohngebiete erfüllende verkehrliche Erschließung zu ermöglichen. Auch diese Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde als Wohnbauflächen dargestellt.

Auf dem Flurstück 53 sind derzeit zwei Pachtverträge unbefristet vergeben. Eine Kündigung noch laufender Gartenpachtverträge sollte möglichst nicht erfolgen. Die Verwaltung hat jedoch darauf zu achten, dass für potentielle Baugrundstücke keine neuen bzw. nur kurzfristig kündbare Pachtverträge zur Gartennutzung eingegangen werden.

## **5.2 Verkehrserschließung**

Die Verknüpfung des Planungsgebietes mit dem städtischen Straßennetz erfolgt über die Straßen „Nach dem Horst“, Eichholzer Straße“ (L 601) und die quartierquerende Straße, die ebenfalls den Namen „Nach dem Horst“ trägt. Flurstücke 52 und 53 liegen zudem an einen zweiten, südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Weg an. Für den erforderlichen späteren Straßenausbau wird die benötigte Fläche entlang dieses ansonsten außerhalb des Bebauungsplan liegenden Weges als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die Objekte die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei neu zu schaffenden Zufahrten oder Änderung bestehender Zufahrten zum Planungsgebiet ist die Zustimmung der jeweiligen Straßenbaulastträger erforderlich.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 können Flächen für Versorgungsanlagen nur für Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Kommunikation dienen festgesetzt werden.

Solche Flächen werden im Bebauungsplangebiet nicht festgesetzt.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums von Finsterwalde und überplant hauptsächlich vorhandene Erholungsgärten sowie zwei Wohngrundstücke.

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist generell über die vorhandenen Leitungen in der Eichholzer Straße und Nach dem Horst möglich. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind Netzerweiterungen notwendig.

Der Brandschutz wird mit den 2 vorhandenen Brunnen mit der erforderlichen Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.

Folgende Flachspiegelbrunnen befinden sich im 300 m - Bereich:

- Gartenweg am Westplatz / Eichholzer Straße
- Bergmühle

Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG oberflächlich zu versickern.

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Vegetationsflächen, begrünte Hofflächen und teilweise wasserdurchlässige Befestigungsflächen als Versickerungsflächen zu nutzen. Nach § 54 (4) BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Dazu wird festgesetzt:

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die untere Wasserbehörde ist über die Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Nach § 71 Abs. 1 BbgWG sind Erweiterung für die Erschließung des Baugebiets oder wesentliche Änderungen des Schmutzwasserkanals der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### Fernmeldetechnische Versorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet sein.

Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen auch außerhalb des Satzungsgebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Eine Notwendigkeit zur Erweiterung der vorhandene linientechnische Infrastruktur besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH nicht. Derzeit liegen keine Bedarfsanforderungen mit Kundenbeziehungen vor.

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Sind Kabelumverlegungen erforderlich, benötigt die Deutsche Telekom AG detaillierte Angaben zur Baumaßnahme (Lage, Querschnittspläne, Bauablauf) und Darstellung der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht

Der Vorhabenträger hat unter Berücksichtigung der Belange der Telekom sein Bauvorhaben abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 20 Wochen benötigt.

#### Abfallentsorgung

Für die weiterführende Planung wird auf die Satzung über die Abfallentsorgung hingewiesen, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung des Sperrmülls und der Restabfälle geregelt ist. Des Weiteren sind, gemäß § 21 der genannten Satzung, die Anforderungen an Standplätze und Zugänge für Abfallbehälter zu beachten.

## **5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit einen der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des Baulandes.

#### **5.4.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird angestrebt, ein Gebiet zu schaffen, in dem vorwiegend Wohnen und die unten genannten Nutzungen entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nach § 1 Abs. 9 und 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sind.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die Stadt Finsterwalde hat in den Jahren 2008 und 2009 entsprechende Untersuchungen zum Einzelhandelsbesatz durchführen lassen in deren Ergebnis das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde am 22.04.2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Es erfolgt eine Auseinandersetzung der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes innerhalb des Planverfahrens. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben 2 Wohnhäusern derzeit lediglich Gärten vorhanden. Das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde empfiehlt, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generell keinen neuen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen. Das Plangebiet selbst bietet nicht die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen, insbesondere nicht von größeren Einrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, aber auch nicht für kleine gebietsversorgende Läden, da die vorhandene Grundstücksstruktur, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie der Einzugsbereich nicht den Anforderungen entsprechen wie sie üblicher Weise für die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsvorhaben notwendig wären.

Es soll aber den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gefolgt werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden werden nicht mehr Gegenstand der allgemein zulässigen Nutzungen sein. Um ggf. kleinere Vorhaben zu ermöglichen, die eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche nicht erwarten lassen, werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden in die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen.

### **5.4.3 überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Baugrundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze entlang der östlichen öffentlichen Verkehrsflächen „Nach dem Horst“ wird bis an die Plangebietsgrenze herangeführt damit wird die Gebäudestruktur, die optimale Bebaubarkeit des Geltungsbereichs und die Bauweise (außerhalb B-Plan) berücksichtigt.

Die Baugrenzen zu den rückwärtigen Grundstücken wurden in einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgelegt. Teile des Wohngebäudes Nr. 16 liegen außerhalb der Baugrenze. Das Gebäude besitzt Bestandsschutz. Bei einem späteren Neubau sind jedoch die abstandsrechtlichen Vorschriften einzuhalten und das Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Damit soll ermöglicht werden, vorhandene Gartenhäuser, die sich in den mittleren und hinteren Grundstücksteilen befinden, bei einem Ausbau zum Wohngebäude nutzen zu können. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben davon unberührt.

### **5.4.4 Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung gehören Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl spiegelt die Überbauung der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m<sup>2</sup>, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wurde eine Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an einer flächensparenden Bauweise, aber dennoch der Nachfrage entsprechenden Ausnutzung der Grundstücke.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde sich an den nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen orientiert. Die damit gewährte Bebaubarkeit liegt in der städtebaulichen Planungsabsicht der Stadt Finsterwalde.

Demzufolge wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da eine Festsetzung der Geschossigkeit ausreichend ist.

Die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50%, wird für das Allgemeine Wohngebiet nicht ausgeschlossen. Somit ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung bis zu 60 % möglich.

Belange der Luftfahrtbehörde des zivilen Luftverkehrs werden vermutlich nicht berührt, wenn die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen sowie durch zu deren Errichtung zum Einsatz kommende Baumaschinen und -geräte nicht wesentlich überschritten werden.

Bei wesentlicher Überschreitung der ortsüblichen Bebauung, beispielsweise durch Masten, Antennenträger, Türme bzw. während der Errichtung derselben durch Baugeräte, ist die zivile Luftfahrtbehörde in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bezüglich des Einsatzes von Baugeräten großer Höhe (z. B. Kran) ist ggf. die Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde erforderlich.

Die Genehmigungspflicht bezieht sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

#### **5.4.5 Bauweise**

In einem Bebauungsplan kann eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Es kann auch auf die Festsetzung einer Bauweise gänzlich verzichtet werden.

Im Plangebiet ist vorgesehen, keine Bauweise festzusetzen.

#### **5.4.6 Flächen für Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In allen Baugebieten sind solche untergeordneten Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung eines Grundstückes dienen. Das sind bei einem Wohnbaugrundstück z. B. Fahrradschuppen, Gartengerätehäuschen, Sitzplatz, Mauern und Wege etc.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine speziellen Regelungen zu diesen untergeordneten Nebenanlagen getroffen werden, können diese untergeordneten „Grundstücksnebenanlagen“ auf allen Flächen zugelassen werden.

### **5.5 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem von Wohnbebauung geprägtem Gebiet. Insgesamt ist das Quartier dem Allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO zuzuordnen. Es ist von gewerblichen Immissionen nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

### **5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

#### **5.6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird fortgeschrieben.

#### Baudenkmale

Im B-Plangebiet „Südlich Bergmühle“ sind keine Baudenkmale vorhanden. Das Denkmal „Wohnsiedlung Bergmühle mit Innenhof, Vorgärten und Gartenparzelle“ grenzt nördlich an das Plangebiet „Südlich Bergmühle“. Auf Grund dessen ist der Umgebungsschutz zu beachten.

Bauanträge sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum abzustimmen.

## Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und 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.

### **5.6.2 Altlasten / Munitionsverdacht**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 12], S.262, 266), verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei Notwendigkeit ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

## **6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im Fall einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen jedoch auf grobe überschlägliche Angaben zu den voraussichtlichen Umwelteinwirkungen beschränken.

Nachfolgend wird der Zustand von Natur und Landschaft erfasst, bewertet und der Eingriff zwar ermittelt, aber keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **6.1 Biotopkartierung**

Das Plangebiet liegt nicht in Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde als Kleinsiedlung (OSE 12124) kartiert. Die bebauten Flächen beschränken sich auf die Wohngebäude und Nebenanlagen, die Erholungsgärten bilden die überwiegende Fläche. Desweiteren quert die untergeordnete Straße „Nach dem Horst“ das Plangebiet und bildet eine Verbindung von der übergeordneten Straße „Nach dem Horst“ zur „Eichholzer Straße“.

Kleinsiedlungen sind locker bebaute Ortsbereiche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (30-60%). Sie sind häufig von strukturreichen Gartenflächen umgeben und weisen flache Bebauung auf.

Der Geltungsbereich weist beschränkte Biotopstrukturen auf und wird mit einem beschränktem Biotopwert eingestuft.

## **6.2 Tiere/Artenschutz**

Besonderheiten beim Umgang mit dem Artenschutz gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auszuschließen. Besonders geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es ist verboten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG):

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Im Plangebiet befinden sich zwei in Benutzung stehende Wohngebäude und mehrere im Betrieb stehende Schuppen und Nebengelasse sowie Gartenlauben und Garagen.

Vor Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden sowie Nebengelasse (Schuppen, Gartenlauben etc.) sind diese auf Vorhandensein von Gehölz- und Gebäudebewohnende Arten zu untersuchen. Des Weiteren ist vor Bearbeitung und/oder Beseitigung von Gehölz die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster zu beachten.

## **6.3 Pflanzen**

An den Flurstücksgrenzen befinden sich einige Hecken und partiell dichter Bewuchs, sowie einige verteilte unterschiedliche Obst- und Nadelbäume.

Die Einzelbäume wurden im Rahmen der aktuellen Vermessung des Gebietes erfasst und bezeichnet.

## 6.4 Boden

Im Gebiet ist das Filter-, Puffer- und Speichervermögen des Bodens durch vorhandene Bebauung/Versiegelung beeinträchtigt.

Die Böden im Plangebiet haben einen beschränkten Bestandwert. Dies liegt vor allem an der anthropogenen Überformung in Form von Versiegelungen und Bebauung.

Die im Gebiet vorhandene Versiegelung beträgt 1.708 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 und eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50% zulässig.

Es ergibt sich eine mögliche maximale Versiegelung von **6.781 m<sup>2</sup>**.

Fläche	Mögliche Versiegelung in m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Versiegelung zu 70 %)	126,55
Bestand-Verkehrsfläche (Versieglung zu 80%)	662,80
Reines Wohngebiet (GRZ 0,4) + 50%	3.994,72 + 1.997,36
	<b>6.781,43 m<sup>2</sup></b>

Damit ergibt sich eine Fläche von 5.073 m<sup>2</sup> die durch das Vorhaben zusätzlich versiegelt werden könnte.

## 6.5 Wasser

Den Hauptgrundwasserleiter im Raum Finsterwalde bilden pleistozäne Sande und Kiese, die im Bereich der Endmoräne, Grundmoräne, Becken und holozänen Niederungen ausgebildet sind. Das Grundwasserfließgeschehen wird durch Zuflüsse aus den Hochflächen im Osten und Westen in das Stadtgebiet bestimmt. Auf der Höhe der Bahnlinie ist eine von Ost nach West verlaufende Grundwasserscheide ausgebildet. Das Wasser fließt nach Norden in Richtung Wasserfassung Gröbitzer Bauernheide bzw. nach Süden zum Schacketal ab.

Da sich die Versickerungszone aus überwiegend nicht bindigen Texturen (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %) zusammensetzt, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Für das Gebiet wird eine mittlere Niederschlagssumme von durchschnittlich 590 mm/a und eine Verdunstungshöhe von 460 mm/a angegeben. Somit beträgt die mittlere Abflusshöhe 170 mm/a. Diese Wassermenge wird allerdings aufgrund der zu erwartenden Versiegelung im Plangebiet abfließen und nur teilweise versickern und somit dem Naturhaushalt nicht zur Verfügung stehen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

## 6.6 Klima

Die Witterung im Gebiet Finsterwalde wird durch den Übergang vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas geprägt (meist milde Winter, mäßig warme Sommer).

Das Plangebiet befindet sich in einer locker bebauten Fläche in Stadtkernnähe. Diese Ortslagen befinden sich noch in einem Bereich mit einer höheren Wärmespeicherung. 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 in der Stadt. 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 Stadtkernnähe die Windgeschwindigkeit herabgesetzt und somit der Luftaustausch verringert.

Das Jahresmittel der Temperatur liegt in Finsterwalde bei 9°C. Die dominierende Windrichtung ist Süd bis West. Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Belüftung sind nicht zu erwarten. Somit sind konkrete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes nicht erforderlich.

## **6.7 Landschaft**

Zu den Zielen dieses Schutzgutes zählen, das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit und ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume. Daraus lässt sich die landschaftsästhetische Funktion ableiten. Das Gebiet wird bisher durch seine Kleinsiedlung mit hohem Grünanteil geprägt.

Durch die Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als Beeinträchtigung einzustufen ist.

## **6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Das Gemeindegebiet von Finsterwalde betreffen nachfolgende Gebiete:

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

Mit Inkrafttreten des brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNat-SchAG) vom 1. Juni 2013 sind alle Europäischen Vogelschutzgebiete im Land Brandenburg durch Gesetz oder Verordnung geschützt. Die Stadt Finsterwalde betrifft das SPA-Gebiet „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ (DE 4450-421).

Da das Plangebiet einige Kilometer entfernt von den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung entfernt liegt, ist eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete nicht zu erwarten.

## **7. Prüfung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Welche Anlagen im Einzelnen einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer diesbezüglichen Vorprüfung bedürfen, ergibt sich aus der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 1 BbgUVPG. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird sich eine UVP-Pflicht dabei in der Regel nur für Projekte der Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG ergeben können.

Die Vorhaben der Nummern 1-17 aus der Anlage 1 zum UVPG sind im B-Plangebiet nicht zu realisieren, da sie größtenteils Investitionsvorhaben beinhalten, hier jedoch Baurecht für vorwiegend Wohngebäude geschaffen werden soll.

Die unter Punkt 18 (18.1-18.7) genannten Vorhaben werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

Auch Vorhaben, die nach dem Landesrecht einer UVP-Pflicht unterliegen, werden mit dieser Planung nicht zugelassen.

Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

### Anlage 1: Eigentümerliste entsprechend Vermessungsplan

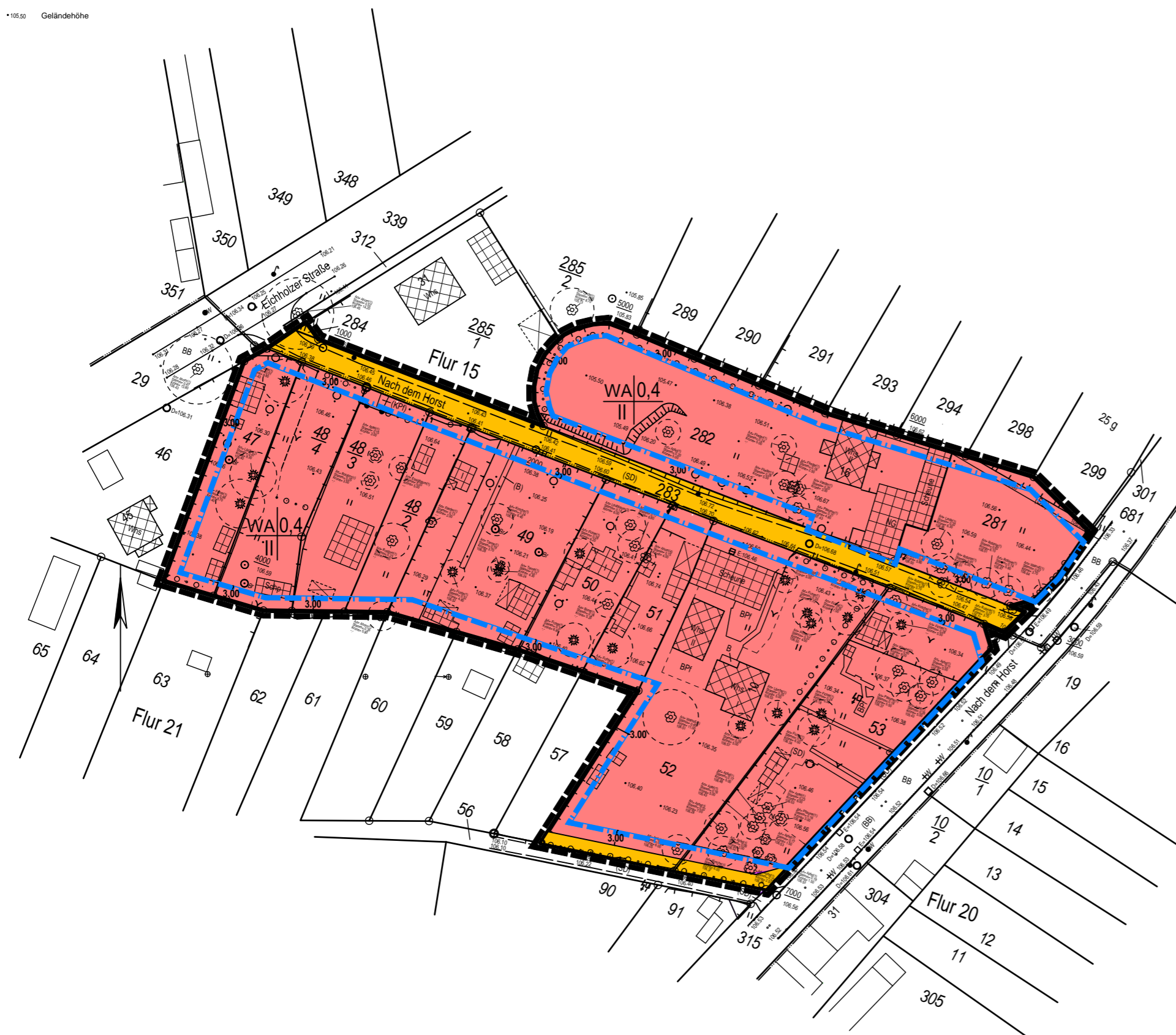
<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eigentümer</b>
15	284	6	Stadt Finsterwalde
15	283	830	Stadt Finsterwalde
15	282	1864	privat
15	281	691	privat
21	53	1371	Stadt Finsterwalde
21	52	2086	privat
21	51	385	privat
21	50	518	privat
21	49	1075	privat
21	48/2	348	privat
21	48/3	571	privat
21	48/4	668	privat
21	47	520	privat
		<b>10.933</b>	

# Bebauungsplan "Südlich Bergmühle" der Stadt Finsterwalde

## Teil A: Planzeichnung

### Erläuterungen des Bestandes

	vorhandene bauliche Anlagen, Wohn- / öffentliches Gebäude		Schacht		B - Beton
	vorhandene bauliche Anlagen, Nebengebäude		Schaltkasten		S - Sand/ unbef.
	Böschungsoberkante		Straßeneinlauf		BPf - Betonpflaster
	vorhandene Bäume, Nadelbaum		Mast (Holz, Beton, Stahl)		PB - Plattenbeton
	vorhandene Bäume, Laubbaum		Mast mit Lampe (Holz, Beton, Stahl)		SD - Schotterdecke
	vorhandene Baumreihe		Verkehrsschild		KP - Kleinpflaster
	vorhandene Hecke		Steigung		BB - Bituminöser Belag
	Flurstücksgrenze				
	Flurstücksnummer				
	Geländehöhe				



### Legende

	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)		Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		öffentliche Straßenverkehrsflächen		Baugrenze
	Grundflächenzahl		Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse		Nutzungsschablone		



## Teil B: Text

### Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nach § 1 Abs. 9 und 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltung nicht zulässig sind.

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

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, (BGBl. 2017 I. S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. (GVBl.I/13 [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 05])
- Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14).

### Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Finsterwalde, den .....

Salzmann  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Südlich Bergmühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.  
Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die Satzung des Bebauungsplanes "Südlich Bergmühle" wird hiermit ausgefertigt.  
Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan "Südlich Bergmühle" sowie die Stelle bei 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" 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. Der Bebauungsplan "Südlich Bergmühle" ist am ..... in Kraft getreten.  
Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan "Südlich Bergmühle" Stadt Finsterwalde		
Maßstab: 1 : 500	Datum: 27.11.2017	Phase: 1. Entwurf
<b>Auftraggeber:</b> Stadtverwaltung Finsterwalde		
<b>Planung:</b> BABEST Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH Massower Straße 19, 10315 Berlin Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092		Format: DIN A2  Bearbeiter: M.A. F.Thater