

Stadt Finsterwalde



Begründung

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

Ergänzungssatzung für den Bereich

„Schacksdorfer Straße“

(Entwurf)

Stand: 06.02.2018

Stadtverwaltung Finsterwalde
Fachbereich
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen
2.	Zielstellung
3.	Verfahren
4.	Flächennutzungsplan
5.	Beschreibung der Lage und Bestandserfassung
6.	Rechtsgrundlagen/Ziele der Raumordnung
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 Potentialabschätzung zum Vorkommen europarechtlich geschützter Arten Mai 2017
	4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (05.01.2018)
	5 Verkehrserhebung Schacksdorfer Straße (14.12.2017)
	6 Schalltechnische Untersuchung Schacksdorfer Straße (06.02.2018)
	7 Liste gebietsheimischer Gehölze (Abl. I Nr. 44 vom 23.10.2013)
	8 Fotos angrenzende Gebiete
	9 Fotos Plangebiet

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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

„Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung einbezogen werden sollen, müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Es kommt darauf an, dass die einzubeziehenden Flächen an den Ortsteil, dem sie einverleibt werden, angrenzen. Auf eine Abrundung kommt es nicht mehr an. Die entsprechende Prägung ist natürlich nicht mit der des § 34 Abs. 1 BauGB vergleichbar, es ist weniger verlangt, aber doch so viel, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Die Ergänzungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches einsetzbar, was sich aus dem Begriff einzelne Außenbereichsfläche ergibt. Dies kann z. B. der Fall sein bei Grenzvereinfachung, bei Grundstücken, die als sogenannter Außenbereich im Innenbereich bewertet werden oder bei Flächen, die auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße liegen“ Zitat: aus Arbeitshilfe Difu: Die Satzungen nach dem BauGB 2. Auflage 2004 S. 78

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung liegen hier vor, die Satzungsfläche liegt auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße, es erfolgt zusätzlich auch eine Abrundung und Begradigung des Ortsrandes, was nach dem BauGB so nicht mehr erforderlich wäre. Die Prägung liegt aufgrund der westlich und südlich angrenzenden baulichen Nutzung eindeutig 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 es, 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 massiv gestiegenen Nachfrage ortsansässiger junger Bürger nach Baugrundstücken. Die prägende Bebauung die südlich und westlich den Innenbereich nach § 34 bestimmt, besteht aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern, teilweise als Einzelhäuser, teilweise als Doppel- oder Reihenhäuser errichtet. Darüber hinaus befinden sich auch vereinzelt nicht- oder

nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (z. B. Gärtnerei, Schlüsseldienst, Gerüstbauunternehmen und Gebäude und Räume für freie Berufe z. B. Arztpraxen) in diesem angrenzenden Gebiet. Eine eindeutige Zuordnung zu einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) scheint aufgrund der vorgefundenen Nutzungen eher nicht möglich. Geplante Vorhaben wären daher nach § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilen. Mit dem Erlass der Satzung würde demnach größtenteils Baurecht zugunsten von Einfamilienwohnhäusern geschaffen, darüber hinaus wären auch nicht und ggf. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig, die sich in den vorhandenen Rahmen einfügen. Mit dem Erlass der Satzung entstehen ca. 8 Baugrundstücke.

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 oben genannten Vorschriften festgelegt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat durch Beschluss am 27.09.2017 das Verfahren zur Aufstellung der Satzung förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte bereits mit Schreiben vom 21.02.2017, um möglichst vielen Informationen in den Planentwurf einfließen lassen zu können.

4. Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet bereits Wohnbaufläche dargestellt. Die noch im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellte 110-kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Sie wird in einem späteren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes entfallen.

5. Beschreibung der Lage und Bestandserfassung

Als Grundlage des Planes wurden das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS Stand 01.10.2017) verwendet. 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 östlichen Stadtrand von Finsterwalde und grenzt westlich und südlich unmittelbar an den vorhandenen bebauten Bereich nach § 34 BauGB. Östlich angrenzend befinden sich eine brach liegende Fläche sowie eine kleine Gartenanlage in Form von Erholungs- bzw. Freizeitgärten, danach schließt die Grenzstraße, als Teil der späteren „Osttangente“ an. Der Planungsraum grenzt unmittelbar an die Fahrbahn der Schacksdorfer Straße.

Der an das Plangebiet von 2 Seiten angrenzende bebaute Bereich wird größtenteils durch ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser geprägt, teilweise befinden sich darunter auch nicht oder nicht wesentlich störende gewerbliche und sonstige Anlagen (siehe 2.). An den nördlichen Planrand grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, in deren Mitte sich noch ein kleiner Erholungsgarten sowie die Reste (Gehölze) eines ehemaligen weiteren Gartens befinden. Weiter nördlich findet man den Bergheidergraben und weitere landwirtschaftliche Flächen. Die Tiefe der Satzungsgrundstücke wurde gegenüber dem Vorentwurf in etwa halbiert, sie beträgt nunmehr 63,00 m.

Der Planungsraum selbst setzt sich ebenso aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Jahr 2017 mit Mais bebaut waren, zusammen. Durch das Plangebiet führt ein schmaler unbefestigter privater Fußweg, der mit dichten Staudenfluren bewachsen ist und den nördlich nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches liegende Garten erschließt.

Die Planflächen sind völlig unbebaut, entlang der Schacksdorfer Straße sind auf dem straßenbegleitenden Grünstreifen, der nachrichtlich als Straßenverkehrsfläche in den Planungsraum mit aufgenommen wurde, Straßenbäume in Form einer Allee vorhanden. Die Einfahrt zum privaten Weg, der den hinter den Baugrundstücken liegenden Garten erschließt, ist befestigt. Auf der nachrichtlich übernommenen Verkehrsfläche befindet sich zudem eine Begrüßungstafel der Stadt Finsterwalde.

Der Planungsraum umfasst folgende Flurstücke in der Flur 18, Gemarkung Finsterwalde: 62, 63, 64, 65, 66, 67, 92, 93, 94, 95 (künftige Baugrundstücke) und 147 (Straßenbegleitgrün) je teilweise.

Das Satzungsgebiet ist medientechnisch bereits erschlossen. Mit Rechtskraft der Satzung wird ein Abwasserbeitrag fällig (Stellungnahme Stadtwerke Finsterwalde GmbH vom 27.02.2017). Die zu überplanenden Grundstücke werden verkehrstechnisch über die befestigte Schacksdorfer Straße (Landesstraße L 60) innerhalb der Ortsdurchfahrt angeschlossen.

6. Rechtsgrundlagen/Ziele der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Ziele der Raumordnung sind:

Die Siedlungsentwicklung soll nach § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Die Stadt Finsterwalde ist nach dem Ziel 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum festgelegt. Nach dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ist eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich. Festlegungen zum Umfang der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Zentralen Orten außerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam trifft der LEP B-B nicht. Eine Überschneidung des Satzungsgebiets mit dem Freiraumverbund, in dem raumbedeutsame Inanspruchnahmen gemäß Ziel 5.3 LEP B-B regelmäßig ausgeschlossen sind, ist nicht festzustellen.

Der Vorentwurf der Ergänzungssatzung „Schacksdorfer Straße“ (Stand 16.02.2017) steht daher nicht erkennbar im Widerspruch zu den derzeit maßgebenden Zielen der Raumordnung (Mitteilung der Gemeinsamen Planungsabteilung vom 13.03.2017).

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- 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 BauGB 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

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 (Anpflanzen 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 als Minderungsmaßnahme.

„Pro angefangener 100 qm versiegelter Fläche ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Weiterhin ist pro angefangener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Hecke nach Satz 2 beträgt 1 Strauch pro 2 qm Hecke. Die Heckenpflanzungen nach Satz 2 sind vorrangig an den nördlichen Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Für die Pflanzungen nach Satz 1 und 2 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. Alternativ können für die Baumpflanzungen auch die folgenden Obstbäume verwendet werden: Kulturapfel (*Malus domestica*) und Kulturbirne (*Pyrus communis*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).“

„Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).“

Es wurde eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Nebenanlagen wird nicht zugelassen. Demzufolge ist eine Versiegelung von 40 % anrechenbar. Die Begrenzung der GRZ erlaubt aber weiterhin ortsübliche Bebauungen und Versiegelungen.

„Die Anwendung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.“

Darüber hinaus sind innerhalb des Satzungsgebietes Baugrenzen festgesetzt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen und ein zu dichtes Heranrücken von Wohngebäuden an die Schacksdorfer Straße und die Grenzstraße zu verhindern.

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

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

Um den nachfolgenden Planungen im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Hinweise zu geben, wurden die ermittelten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet, Festsetzungen dazu sind nicht erforderlich, siehe Punkt 12. Darüber hinaus sind Hinweise zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung und weiteren lärmoptimierten Maßnahmen in der Begründung unter Punkt 12 dargelegt.

Die im Geltungsbereich liegende Straßenrandbegründung zur Landesstraße wurde nachrichtlich als Verkehrsfläche in den Plan übernommen. Die darauf vorhandenen Bäume sind Teil einer Allee und unterliegen dem Schutz nach § 17 BbgNatSchAG.

Mit der Festlegung der Ergänzungssatzung entstehen entsprechend der vorgefundenen Eigentümersituation 8 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit einer Größe von jeweils um die 1.200 qm, was im Mittelbereich des Rahmens der in der Umgebung vorhanden Grundstücke liegt. Dort werden bei freistehenden Einfamilienhäuser Grundstücksgrößen von teilweise erheblich mehr als 2.000 qm erreicht. Lediglich die im Westteil des Straßenzuges vorhanden Reihen- und Doppelhäuser wurden auf kleineren Grundstücken errichtet.

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 und sonstigen kleineren nicht störenden gewerblichen Nutzungen (siehe 2. und 5.) 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. 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 10.463 qm nicht erreicht werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne von 18.7.2 UVPG im Plangebiet erreicht nach Abzug der nachrichtlich übernommenen Verkehrsfläche nur einen Wert von ca. 3.873 qm.

9. Schutzgebiete / Artenschutzrechtliche Vorschriften

Hierzu zählen insbesondere auch nachfolgende Schutzgebiete/Schutzobjekte:

- Trinkwasserschutzgebiete
- FFH/SPA-Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Nationalparks
- Biosphärenreservate
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- 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.

Naturdenkmale

Im Satzungsgebiet befindet sich kein Naturdenkmal.

Geschützte Alleeen nach § 29 Abs. 3 BNatSchG i. v. mit § 17 BbgNatSchAG

Im Satzungsgebiet befindet sich entlang der Schacksdorfer Straße eine Allee nach § 17 BbgNatSchAG. Hier ist zu beachten, dass die geplanten Grundstückszufahrten so zu legen sind, dass keine Bäume beseitigt werden müssen. **Die Grundstückszufahrten sollten zudem als Wurzelbrücken gebaut werden, so dass kein Wurzelraum der Bäume verloren geht.**

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG

Im Satzungsgebiet befinden sich derzeit keine geschützten Biotop

9.3 Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster hat in einer Stellungnahme vom 21.03.2017 die Bewertung des Artenschutzes gefordert. Dazu ist für das Plangebiet eine Potentialabschätzung zum Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten mit Schwerpunkt Reptilien und Brutvögel vorgenommen worden.

Die Potentialeinschätzung (GUP Berlin) mit Stand vom Mai 2017 kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsraum nicht von einem Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten auszugehen ist.

10. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Planungsraum sind Bodendenkmale derzeit nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten (Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 21.02.2017).

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

12. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als Belang zu berücksichtigen.

Im nachfolgenden Punkt erfolgt daher eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionen und eventuell daraus resultierender Festsetzungen und Empfehlungen.

Flugverkehr

Südlich der Schacksdorfer Straße liegt der Sonderlandeplatz Finsterwalde-Schacksdorf in einer Entfernung von ca. 1,8 km. Dadurch können Lärmbelästigungen 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 Dauerlärmpegel 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 Lärmbelastung 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

Die zuständige Fachbehörde teilt mit Schreiben vom 21.03.2017 mit:

Nach Prüfung der Planunterlagen, Stand Vorentwurf vom 16.02.2017, hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die geplante Innenbereichsabgrenzung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Standortlage im Einwirkungsbereich möglicher Verkehrslärmimmissionen (Flug- und Straßenverkehrslärm) ist in den Erläuterungen zur Satzung ausführlich beschrieben und bewertet. Inwieweit für die einzelnen potentiellen Baugrundstücke erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind und ggf. besondere Vorsorgemaßnahmen oder Vorkehrungen für Neubauvorhaben erforderlich werden, muss im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Dies gilt insbesondere für die 3 Parzellen am östlichen Rand des Satzungsgebietes. Nach den für die Planung der Osttangente vorliegenden Prognosedaten der schalltechnischen Untersuchung muss für diese Grundstücke mit einer Überschreitung der nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnbauflächen gerechnet werden. Dieser Hinweis bzw. die Einordnung in den ermittelten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind als Plan-einschrieb zu kennzeichnen.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz nennt die Trennung unverträglicher Nutzungen als vorrangigen Grundsatz des Immissionsschutzes. Dieser Grundsatz ist für die städtebauliche Planung als „Abwägungsdirektive“ unmittelbar anzuwenden. Wenn die Einhaltung von Abständen nicht ausreichend ist oder wenn bei Bestandsplanungen die Einhaltung von ausreichenden Abständen nicht möglich ist, sind Maßgaben des Immissionsschutzes vorzusehen.

Im Baugesetzbuch oder den Verordnungen dazu, sind weder Richt- noch Grenzwerte vorgegeben. Diese Werte aus Fachvorschriften sind daher nicht starr und unkommentiert zu übernehmen. Sie sind Abwägungsmaterial und können, je nach Planungssituation entweder nach oben oder aber auch nach unten überschritten werden. Der Abwägungsspielraum ist dann überschritten, wenn durch die Planung, Gesundheitsschäden nicht mehr auszuschließen sind.

Anhaltspunkte für erforderliche Mindestabstände neuer schutzbedürftiger Nutzungen an vorhandenen Straßen können sich Anhaltsweise aus den Orientierungswerten der DIN 18005

ergeben. Diese Werte stellen jedoch keine Planungsobergrenze dar, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe.

Rechtsverbindliche Regelungen über die Höhe des Abwägungsspielraumes existieren nicht. Hilfsweise kann als Obergrenze bei Verkehrslärm der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV herangezogen werden, da davon ausgegangen wird, dass diese Verordnung rechtlich nicht strittig ist.

Mit dem Erlass der Satzung werden die derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen in den bebaubaren Innenbereich einbezogen. Wie schon unter Pkt. 2 der Begründung dargelegt, ist eine eindeutige Zuordnung in ein Baugebiet nach der BauNVO nicht möglich. In unmittelbarer Nachbarschaft sind Nutzungen vorzufinden, die innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind aber auch Nutzungen, die mindestens einem Mischgebiet vorbehalten sein sollten (Gerüstbauunternehmen). Geplante Bauvorhaben sind daher nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen

Die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 betragen für:

	tags/nachts in dB(A)
Allgemeine Wohngebiete:	55/45
Mischgebiete:	60/50

Die Grenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) betragen für:

	tags/nachts in dB(A)
Wohngebiete	59/49
Mischgebiete	64/54

Mit Datum vom (02.02.2018) liegt die Schalltechnische Untersuchung des Büros Goritzka und Partner vor. In dieser wurden neben den Lärmbelastungen aus der künftigen Osttangente auch die Immissionen im Plangebiet aus der vorhandenen Schacksdorfer Straße bewertet. Die Erfassung der aktuellen Verkehrsbelegung der Landesstraße erfolgte im November 2018. Es ist dabei festzustellen, dass aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Straßennetzergänzungen eine Verringerung der DTV erfolgte. Die aktuelle Verkehrserhebung ist in Anlage 5 beigelegt. Im Zuge der Umsetzung der Osttangente wird sich die Verkehrsbelastung auf der Schacksdorfer Straße lt. Verkehrsentwicklungsplan weiter minimieren. Für die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung aus der Osttangente wurden die Prognosezahlen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Finsterwalde (2. Fortschreibung) verwendet, da die Bestandszahlen zu nicht zielführenden Ergebnissen führen würden.

Wenn ein bisher unbebautes Gebiet u. a. neu mit einer Wohnbebauung überplant wird, sind die Lärmbelastungen durch vorhandene oder geplante Straße als gewichtiger Belang in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen der Abwägung gilt auch die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Dieser stößt allerdings auf Grenzen. So ist nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Darunter fallen unter anderem die Nachverdichtung sowie die Innenentwicklung und auch die Arrondierung bereits vorhandener Siedlungskörper. Darüber hinaus ist in dicht besiedelten Gebieten es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen und geplanten Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Gebiete, die auch zum Wohnen genutzt werden, völlig zu vermeiden. Auch ist es ein berechtigtes Interesse, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechtfertigen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Gleiches gilt für das Interesse, einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Auch das Gebot, die Anforderungen kostensparenden Bauens zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), ist ein Belang, der eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen kann.

Wenn bei der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation abgewichen werden kann. Orientierungswerte können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastungen im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierung herangezogen werden, dies wird bereits mit dem Begriff „Orientierungswert“ deutlich. Über die reine immissionsschutztechnische Betrachtung hinaus sind auch andere gewichtige Belange in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet liegen noch innerhalb der Orientierungswerte für ein Mischgebiet. Der Planbereich selbst ist aufgrund der vorhandenen angrenzenden Nutzung keinem der beiden Baugebiete (allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) zuzuordnen sondern nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden für Wohngebiete auf allen Flächen, auf denen die Wohngebäude errichtet werden können (mit Ausnahme der Nachtwerte in einer Höhe von 5,8 m über Boden - 1. OG - entlang der südlichen Baugrenze) eingehalten, das Plangebiet ist keinem der nach der BauNVO vorgegebenen Baugebiete (in Betracht kommen hier ein allgemeines Wohngebiet oder ein Mischgebiet) eindeutig zuzuordnen, siehe oben. Die schalltechnische Untersuchung kommt weiterhin zu dem Schluss, dass auf der der Schacksdorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten, die Beurteilungspegel unter dem Orientierungswert nach der DIN 18005 von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete liegen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden auf allen überbaubaren Flächen eingehalten, demzufolge auch die geltenden Grenzwerte nach der 16. BImSchV.

In der Stadt Finsterwalde besteht derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der Bedarf ist allein durch die Mobilisierung von Baulücken nicht mehr zu decken. Die Stadt muss daher handeln, um ein Abwandern junger Bevölkerung in benachbarte nicht zentrale Orte zu vermeiden. Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen sind zudem auch mit allen Medien voll erschlossen, erforderliche Infrastruktur (u. a. ÖPNV, soziale Einrichtungen) stehen zur Verfügung (kostensparendes Bauen). Es erfolgt eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers (flächenschonendes Bauen), der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte (Baugebietskategorie siehe aber oben) ist der Plangeber angehalten, Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Mit der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Schacksdorfer Straße könnte nach schalltechnischer Untersuchung für große Teile der Planfläche der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden (Abbildung 2 der Schalltechnischen Untersuchung). Jedoch wäre damit ein Zugang zu den Grundstücken von der vorhandenen Straße nicht mehr möglich, es müsste eine hintere Erschließung erfolgen, was wiederum zusätzliche Kosten für die Stadt und die privaten Grundstückseigentümer nach sich ziehen würde. Alternativ käme auch eine versetzte Öffnung der Schallschutzwand an den Einfahrten in Betracht, was aber aufgrund der zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen und der darauf vorhandenen geschützten Allee, praktisch nicht umsetzbar ist. Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Planvorentwurf darauf hin, dass die Bäume zu erhalten und Baumaßnahmen so auszuführen sind, dass kein Wurzelraum der Bäume verloren geht. Städtebaulich ist die Errichtung einer Schallschutzwand vor den Grundstücken zudem auch kritisch zu sehen, da damit eine völlige Isolation der neuen zur bereits beidseitig entlang der Straße vorhandenen Bebauung erfolgen würde. Zudem wäre das Erscheinungsbild der Straße grundlegend geändert, da diese durch eine Lärmschutzwand den Charakter einer reinen Verkehrsstraße erhalten würde. Auch zusätzlichen Kosten der Lärmschutzwand sind nicht unerheblich. Das angrenzende prägende Baugebiet ist keinem der nach der BauNVO vorgegebenen Gebiete zuzuordnen.

Die Errichtung einer Schallschutzwand an dieser Stelle ist demzufolge nicht möglich. Im Zuge der Begutachtung wurden daher die Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109:2016 ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß festgelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß von 35 dB (LPB III) i. d. R. bei herkömmlicher Bauweise unter Berücksichtigung eines üblichen und aus Gründen des Wärmeschutzes ohnehin notwendigen Schalldämm-Maßes für die Fenster von $R_{w,R} \geq 32$ dB für die hier zu betrachtenden Raumarten eingehalten wird und Festsetzungen zu notwendigen resultierenden Schalldämm-Maßen für Außenwände nur innerhalb des Lärmpegelbereiches IV erforderlich wären. In diesem Bereich ist aber die Errichtung von Wohngebäuden aufgrund der festgesetzten Baugrenze nicht möglich, so dass es aus schallschutztechnischen Gründen keiner Festsetzung an den Außenbauteilen der Gebäude bedarf.

Um ein Heranrücken der künftigen Bebauung an die Schacksdorfer Straße und damit in den Lärmpegelbereich IV zu verhindern, wurde eine Baugrenze festgesetzt, da anderenfalls die faktische Baugrenze bis in den Lärmpegelbereich IV reichen würde. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen so festgelegt, dass die für Wohngebiete relevanten Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (planungsrechtliche Einordnung siehe aber oben) an den Gebäudeaußenkanten mit Ausnahme des Nachtwertes für die Höhe von 5,8 m über Boden (1. OG) nicht überschritten werden können. Dies erforderte im östlichen Planteil ein Zurücktreten in die hinteren Grundstücksteile. Aufgrund der Anordnung der Baugrenzen steht den Bauherren auch offen, die Gebäude fast vollständig innerhalb der Flächen mit den Lärmpegelbereichen II zu errichten mit Ausnahme des am östlichen Rand gelegenen Grundstückes, auf dem voraussichtlich ein Teil des Gebäudes auch im Lärmpegelbereich III liegen wird. Hier wurde aber, um ein zu nahes Heranrücken an die Osttangente zu verhindern, die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die hinteren Baugrenzen bewegen sich in dem Bereich, in dem im westlich angrenzenden Baugebiet noch Hauptnutzungen vorgefunden werden (Haus Nr. 57), so dass sich die künftige Bebauung in die vorhandene Struktur einfügen wird. Die Tiefe der Baufelder beträgt einheitlich 18 m, so dass auch die Errichtung von Bungalows oder Winkelbungalows (ggf. zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung auf den östlichen Grundstücken, siehe unten) möglich ist.

Die im Gutachten vom 02.02.2018 ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweise für die Bauplanung:

Es ist inzwischen gefestigte Auffassung, dass der typische Dämmwert eines gekippten Fensters 15 dB(A) beträgt (vgl. Urteil BVerwG 4 A 1001.04). Daraus schlussfolgert sich, dass bei Lage von Gebäuden im Lärmpegelbereich II und III nicht sichergestellt werden kann, dass die anzustrebenden Innenraumpegel von 30 dB(A) in nachgeschützten Räumen bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten werden.

Durch Gebäudeanordnungen, Grundrissgestaltungen und bauliche Maßnahmen, insbesondere in Schlafräumen, stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung die wünschenswerten Innenraumpegel einzuhalten.

Die DIN 18005 empfiehlt unter Nr. 5.6, dass bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, schutzbedürftige Räume häufig dadurch ausreichend geschützt werden, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Durch eine entsprechende Gebäudeanordnung („architektonische Selbsthilfe“) kann erreicht werden, dass auch mit geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf möglich ist. Sofern eine entsprechende Grundrissorganisation (Ausrichtung der Fenster zur lärmabgewandten Seite) nicht möglich oder nicht vorgesehen ist, stehen auch bautechnische Maßnahmen zur Verfügung, die anzustrebenden Innenraumpegel auch bei geöffnetem Fenster für Schlafräume zu erreichen.

Prinzipiell ist es möglich, die Frischluftzufuhr durch Lüftungsanlagen zu ermöglichen. Jedoch haben Studien des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2011 ergeben, dass für knapp 80 % der Bevölkerung der Zwang aufgrund von Lärm das Fenster schließen zu müssen, als Belästigung wahrnehmen.

Die DIN 4109 stellt fest, dass u. a. die Anordnung von Räumen, die keine Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung sind, und Räume für wenig lärmempfindliche Tätigkeiten auf der lauten Gebäudeseite (z. B. Eingangsbereich, Nasszelle, Toilette, Abstellkammer, Küche, ev. auch Esszimmer bei nicht zu hoher Lärmbelastung) auch wirkungsvolle Maßnahmen sein können.

Es wird daher den Architekten und Ingenieuren bei der Bauplanung empfohlen, zum Schutz vor Verkehrslärm Wohnungen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III mit mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mit mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen) mit den notwendigen Fenstern zu der von der Schacksdorfer Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Am östlichen Planungsrand, auf den Flurstücken 94 und 95 sowie ggf. 93 sollten eventuell weitere Maßnahmen aufgrund der zu erwartenden Lärmeinwirkungen der künftigen Osttangente geprüft werden, da hier allein die rückwärtige Anordnung der Fenster nicht ausreichend sein kann, um die wünschenswerten Innenwerte für Schlafräume zu erreichen. In Betracht kommen dort z. B. die Errichtung von Winkelbungalows oder die Abschirmung der vorgenannten Fenster durch vorgelagerte Nebengebäude oder Gebäudeteile und weitere Maßnahmen.

Zur Einhaltung des wünschenswerten Innenraumpegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern in Schlafräumen kämen alternativ zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung und Gebäudeanordnung auch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen in Betracht.

Als besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen kommen daher z. B. in Betracht: s. g. Hafencityfenster, Pixelfenster oder Wintergartenvorbau, Schallschutzschiebeläden, Prallscheiben etc..

Beim s. g. Hafencityfenster handelt es sich um Kastenfenster, die aus 2 Fensterebenen bestehen, die versetzte Lüftungsöffnungen aufweisen. Pixelfenster sind ebenso Kastenfenster mit 2 Verglasungen, die jedoch aufgrund des großen Abstandes zwischen den beiden Glasebenen aus der Fassade heraustreten. Die Zwischenräume zwischen den beiden Ebenen werden an allen Seiten schallabsorbierend ausgeführt. Prallscheiben sind Glasscheiben, die vor dem Fenster mit einem geringen Abstand zur Wand montiert werden, jedoch über jede Seite der Außenkante des Fensters hinausragen müssen.

Bauherren und Architekten stehen daher eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die anzustrebenden Innenpegel zu erreichen.

Für Außenwohnbereiche (dazu zählen, z. B. Terrassen, Loggien, Balkone) sollte lt. Schalltechnischer Untersuchung ein oberer Schwellenwert von 65 dB(A)/tags nicht überschritten werden. In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass dies für die lärmabgewandte (nördliche Seite) als auch für die lärmzugewandte Seite (Schacksdorfer Straße) zutrifft. **Die Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung sollte bei geplanter Anordnung von Außenwohnbereichen entlang der Schacksdorfer Straße beachtet werden.**

Im Zuge der Bauplanung sollte eventuell auch darauf geachtet werden, Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Loggien) möglichst in entgegengesetzter Richtung zur Schacksdorfer Straße anzuordnen, wenngleich auch an der Südseite Werte von 60 dB(A) eingehalten sind, und der obere Schwellenwert von 65 dB(A) nicht überschritten wird. Unmittelbar entlang der Straße (siehe Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung), sollte auf die Errichtung von Außen-

wohnbereichen verzichtet werden. An den zur Grenzstraße orientierten Grundstücken (Flurstücke 93, 94 und 95 wäre zudem eine Abschirmung von Terrassen und Loggien durch z. B. Winkelbauweise, Nebengebäude, Garagen und ähnliches oder geschlossene Einfriedungen) zur künftigen Osttangente (Grenzstraße) geeignete lärmoptimierte Maßnahmen.

Gewerbelärm

Gewerblicher Lärm ist im Bereich der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

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 der 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.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt in einer gesetzlich vorgegebenen systematischen Abfolge. Nach Feststellung des Eingriffs folgt die Prüfung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Für die verbliebenen Eingriffe sind die Möglichkeiten zur Kompensation zu ermitteln. Sollten dennoch erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, muss sich die Gemeinde im Rahmen der Abwägung damit befassen.

Entsprechend § 9 Abs.1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich der Satzung oder auch an anderer Stelle festgesetzt werden. Im konkreten Fall werden die Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz im Geltungsbereich der Satzung festgesetzt, um direkt am Eingriffsort den Ausgleich zu ermöglichen. Flächen außerhalb des Planungsraumes stehen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht zur Verfügung.

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 Ausführungsgesetz 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 den Planbereich wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durch das Büro Dr. Glöss Umweltplanung Berlin mit Datum vom 05.01.2018 erstellt, deren Inhalt nachfolgend wiedergegeben wird.

Bestandserfassung und Bewertung

Schutzgut Boden

Der natürlich anstehende Boden im Geltungsbereich wird aus Geschiebedecksand gebildet der über Sand ansteht. Als vorherrschende Bodenform ist Decksalm-Braunerde anzutreffen, die von Salm-Fahlerde und Salm-Rosterde begleitet wird. Die Böden sind mäßig nährstoffhaltig und weisen ein mittleres Bodenpotential auf (Puffer- und Speichervermögen, biologisches Standortpotential, Ertragsfähigkeit).

Der überwiegende Teil der Böden unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau). Verdichtungen sind im Bereich des Weges (Erschließung des nördlich des Plangebietes liegenden Gartens) zu erwarten. Am Rand der Schacksdorfer Straße ist mit Störungen des natürlichen Bodenaufbaus und Stoffeinträgen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3 und 5 m, damit ist das Grundwasser gegenüber dem flächenhaften Eintrag von Schadstoffen gering geschützt.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Stadt im Übergangsbereich klimameliorativ belasteter bebauter Bereiche und dem unbelasteten Freilandklima. Besondere Funktionen sind nicht vorhanden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope und Pflanzen

Nachfolgend werden die Biotope des Geltungsbereiches und die unmittelbar an diesen angrenzenden kurz beschrieben.

GSMA 051422 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte, ruderalisierte Ausprägung

Der schmale Randstreifen der Schacksdorfer Straße wird von ruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen. Diese gehören teilweise zum Geltungsbereich der Satzung.

BRAGJ 0714113 Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, §§
überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände

Die Schacksdorfer Straße wird von einer neuangepflanzten Lindenallee gesäumt. Die Bäume haben Stammumfänge von 30 – 35 cm. Die Allee unterliegt dem Schutz des § 17 BbgNatSchAG. Im Geltungsbereich sind 20 Bäume vorhanden.

LIS 09134 Intensivacker

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird von einem Intensivacker eingenommen, der unmittelbar nördlich der Schacksdorfer Straße angrenzt.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist das Artenpotential gering.

OVWO 12651 unbefestigter Weg

OVSb 12612 Asphaltstraße (befestigte Zufahrt zum unbefestigten Weg)

Ein schmaler Weg dient als Zufahrt zu einem einzelnen Garten, der sich nördlich des Geltungsbereiches befindet. Die von Gräsern dominierte Vegetation ist kurz gemäht. Die Zufahrt von der Schacksdorfer Straße auf diesen Weg ist asphaltiert.

Alle Biotope unterliegen starken anthropogenen Einflüssen. Die Artenausstattung ist gering. Standortspezifische Arten sind kaum verbreitet, die Ackerfläche gliedert sich an großflächige Monokultur an. Geschützte oder seltene Pflanzen sind nicht vorhanden.

Tiere

Die faunistischen Artenausstattung ist aufgrund der intensiven Nutzung gering. Hinzu kommen die Auswirkungen des Verkehrs der Schacksdorfer Straße (L 60) mit einem Verkehrsaufkommen von 3.440 Kfz/24 h, davon 5,3 % Schwerlastanteil.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der genannten Vorbelastungen stellen die Ackerfläche und die straßenbegleitenden Staudenfluren keinen geeigneten Lebensraum für Offenlandbrüter, wie bspw. Feldlerchen dar.

Die Bäume, die die Schacksdorfer Straße begleiten sind jung und besitzen eine kleine, lichte Krone, die tief ansitzt und dicht an die Straße reicht. Somit bieten sie Brutvögeln nur suboptimale Brutbedingungen. Im Rahmen der Bestandserfassungen zur Potentialanalyse wurden keine Brutvorkommen ermittelt (GUP 2017).

Aufgrund der vorherrschenden intensiven ackerbaulichen Nutzung und intensiven Pflege der schmale wegbegleitenden Gras- und Staudenfluren wird ein Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie von geschützten Insekten ausgeschlossen (GUP 2017).

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Naturnähe, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind nicht ausgeprägt, vielmehr dominiert eine intensive Nutzung am unmittelbaren Siedlungsrand von Finsterwalde.

Ein landschaftstypisches Erleben ist aufgrund der intensiven Nutzung, der Stadtrandlage und dem Einfluss der L 60 nicht möglich. Eine Erholungsnutzung findet nicht statt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Gemäß § 13 BNtSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden.

Gegenüber dem Vorentwurf der Satzung wurde das Plangebiet in etwa halbiert und weiter die Überschreitung der GRZ ausgeschlossen, so dass zu einem die für die zulässige Versiegelung anrechenbare Grundstücksfläche von 20.156 qm auf 10.463 qm verringert und der zulässige Versiegelungsgrad von 60 % auf 40 % reduziert wurden. Somit ergibt sich nunmehr eine zulässige Versiegelung im Entwurf der Satzung von 3.940 qm. Die noch im Vorentwurf ermöglichte Versiegelung von 12.093,60 qm konnte damit insgesamt um mehr als zwei Drittel verringert werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktion und der Grundwasserneubildung wird weiterhin folgende Festsetzung innerhalb der Satzung getroffen:

„Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).“

Die geschützte Allee entlang der Schacksdorfer Straße ist dauerhaft zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Festsetzung dazu ist nicht erforderlich, da die

Allee bereits aufgrund § 17 BbgNatSchAG unter Schutz steht. Hier gelten folgende Hinweise: **Grundstückszufahrten sind so zu legen, dass keine Bäume beseitigt werden müssen. Die Grundstückszufahrten sollten weiterhin als Wurzelbrücken gebaut werden, so dass kein Wurzelraum der Bäume verloren geht.**

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 Geltungsbereich der Satzung gilt eine GRZ von 0,4.

Bei einer Größe des Planbereiches von 10.463 qm ergibt sich abzüglich der nachrichtlich übernommenen Verkehrsfläche von 613 qm anhand der zulässigen GRZ von 0,4 eine maximal zulässige Versiegelung von 3.940 qm auf den Baugrundstücken

Als Vorbelastungen der Bodenfunktion wird folgendes bilanziert:

Betroffener Bio- toptyp	Fläche	Art der Vorbe- lastung	Grad der Vor- belastung (Versiegelung)	Anrechenbare Fläche
Unbefestigter Weg	134 qm	Teilversiegelung	50 %	67 qm
Summe der anre- chenbaren Vorbelas- tung				67 qm

Abzüglich der Vorbelastung ergibt sich eine zu kompensierende Versiegelung von 3.873 qm.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Planbereiches, so dass sich keine erheblichen Veränderungen der Grundwasserneubildung ergeben.

Schutzgut Klima/Luft

Infolge der geplanten lockeren Bebauung und Durchgrünung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas und der Luftqualität zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung werden folgende Biotopflächen beansprucht:

Code	Bezeichnung Biototyp	Flächeninanspruch- nahme
GSMA	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung	716 qm
LIS	Intensivacker	9.603 qm
OVWO	unbefestigter Weg	134 qm

OVSB	Asphaltstraße	10 qm
	Summe	10.463 qm

Die vom Vorhaben betroffenen Biotope haben eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Auswirkungen auf geschützte oder seltene Tierarten sind nicht zu erwarten.

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 7), der Übergang zwischen den Baugebieten im Westen und Süden ist aufgrund der einseitigen straßenbegleitenden Bebauung eine unstrukturierte Ortsrandlage mit fehlender Raumkante. 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 Bauungsstruktur 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, durch die Schaffung des nördlichen Grünsaumes wird das Landschaftsbild an dieser Stelle zudem positiv verändert. Das Vorhaben rundet die vorhandene Wohnbebauung (weitere Nutzungen siehe Pkt. 2 und 5) lediglich ab und schafft einen neuen Ortsrand.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht, besondere Werte oder Funktionselemente werden nicht betroffen.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Erläuterungen

Zur Beurteilung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgte die Erarbeitung eine Ermittlung der Eingriffe.

Darstellung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche 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 vorbelasteter 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 Wiedereinbau 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. (Gehölze sind jedoch durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffen, siehe Pkt. 5),
- **Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).**

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen

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.

§ 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 der 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.

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.

Nach der Flächenbilanz ergibt sich Folgendes:

Flächenbilanz	Größe in m ²
Plangebiet	10.463,00 qm
Vorhandene öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg Schacksdorfer Straße (-)	613,00 qm
Bruttobaufläche	9.850,00 qm
Zulässige Versiegelung bei GRZ 0,4	3.940,00 qm
Vorbelastung unbefestigter Weg	67,00 qm
Zulässige zusätzliche Versiegelung auf den Baugrundstücken	3.873,00 qm

Das Fachgutachten GUP Berlin 05.01.2017 stellt fest, dass aufgrund der Versiegelung für das Schutzgut Boden folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich wären, um den Eingriff zu 100 % auszugleichen:

1. Pro angefangener 70 qm versiegelter Fläche ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin ist zusätzlich pro begonnener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen oder

2. Pro angefangener angefangener 45 qm versiegelter Fläche ist ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin ist zusätzlich pro begonnener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen.

Es ergibt sich nach den fachlichen Ermittlungen beispielhaft für das Flurstück 322 Folgendes:

Baugrundstücksgröße	1.260 qm
GRZ	0,4
zulässige max. Versiegelung	504 qm (Wohngebäude inklusive Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze mit Zufahrten, Terrassen, Schuppen, Unterstände, Teich, Pool)
unbefestigte Fläche	756 qm
Hecke	168 qm
verbleibende Fläche	588 qm
großkronige Bäume	8 oder
mittelkronige Bäume	12

Der aus fachlicher Sicht ermittelte Ausgleichsumfang unterliegt der umfassenden Gesamtabwägung nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 i. v. m. § 1 Abs. 6 BauGB. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Auch der Erlass einer Ergänzungssatzung muss mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB vereinbar sein. Die in der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind dabei in § 1a BauGB hervorgehoben. Belange von Natur und Landschaft haben gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen keinen Vorrang.

Der Platzbedarf für einen Baum beträgt ca. 100 qm, bei großkronigen Bäumen kann dieser noch erheblich höher liegen. Abstände zwischen mittelkronigen Bäumen sollen 10 m betragen, bei großkronigen wird ein Abstand von 15 m untereinander empfohlen.

Der Flächenbedarf für Bebauung und Anpflanzung wurde grafisch ermittelt. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke erlauben unter Beachtung der nachbarrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand 4 m, zu landwirtschaftlichen Flächen 8 m) nicht das Pflanzen der im Gutachten ermittelten Anzahl der Bäume.

Grünordnerische Festsetzungen unterliegen auch dem Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Festsetzungen müssen demnach u. a. in ihrer inhaltlich auf das Grundeigentum einwirkenden qualitativen Intensität gerechtfertigt sein, es ist darauf zu achten, dass es nicht zu unverhältnismäßigen Belastungen kommt. Bei Übernahme des ermittelten Pflanzumfangs wären die Festsetzungen der Satzung nicht vollziehbar.

Außerhalb des Planungsraumes stehen keine geeigneten Flächen für z. B. Entsiegelung oder Anpflanzungen zur Verfügung.

In die Abwägung eingestellt wird auch, dass derzeit eine sehr hohe Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau besteht, die durch Mobilisierung von Baulücken nicht mehr bedient werden kann. Die Stadt muss daher dringend handeln, um ein Abwandern junger Einwohner in benachbarte nicht zentrale Orte zu unterbinden.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung steht den Belangen des Naturschutzes gegenüber, die Stadt Finsterwalde kommt nach Auswertung der gegenläufigen Interessen zu dem Ergebnis, dass der ermittelte naturschutzrechtliche Kompensationsumfang nur teilweise in die Ergänzungssatzung übernommen wird.

Um dennoch die Eingriffe in den Naturhaushalt annähernd zu kompensieren, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Pro angefangener 100 qm versiegelter Fläche ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Weiterhin ist pro angefangener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Hecke nach Satz 2 beträgt 1 Strauch pro 2 qm Hecke. Die Heckenpflanzungen nach Satz 2 sind vorrangig an den nördlichen Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Für die Pflanzungen nach Satz 1 und 2 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. Alternativ können für die Baumpflanzungen auch die folgenden Obstbäume verwendet werden: Kulturapfel (*Malus domestica*) und Kulturbirne (*Pyrus communis*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).“

Es ergibt sich bei voller Ausnutzung der GRZ beispielhaft für das Flurstück 322 Folgendes:

Baugrundstücksgröße	1.260 qm
GRZ	0,4
zulässige max. Versiegelung	504 qm
Hecke	168 qm
mittelkronige Bäume	6

Für das Gesamtplangebiet wird bei voller Ausnutzung der GRZ nachfolgendes überschlägig errechnet:

maximale Versiegelung:	3.940 qm
Hecken:	1.314 qm
mittelkronige Bäume	40

Darüber hinaus gibt das Fachgutachten eine Empfehlung der zu verwendenden Gehölze. Die Stadt Finsterwalde greift jedoch auf die vom Land veröffentlichte Liste des Erlasses des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zurück. Darüber hinaus können auch die in der Festsetzung genannten Obstgehölze für die Ersatzmaßnahme verwendet werden.

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 Schacksdorfer an. Die Einleitung von Regenwasser in den vorhandenen Kanal ist nicht möglich, es ist auf den Grundstücken zu versickern.

Der Landkreis Elbe-Elster teilt in seiner Stellungnahme vom u. a. mit: „Es muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für das Gebiet und für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten können nicht berücksichtigt werden.“

Löschwasser steht aus dem im Jahr 2016 neu erstelltem Brunnen im Bereich der Haus Nr. 64/66 innerhalb einer Entfernung von 300 m und einer Leistung von 915 l/min (54,9 m³/h) zur Verfügung.

Somit kann festgehalten werden, dass die medientechnische Erschließung der Grundstücke als gesichert gilt.

Die Schacksdorfer Straße ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Ggf. wird eine Befestigung des nördlichen Gehweges aufgrund der Planung erforderlich. Dies ist in späteren Verfahren zu prüfen.

15. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16. Weitere Hinweise

Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 07.03.2017:

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

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 21.03.2017

Inwieweit für die einzelnen potentiellen Baugrundstücke erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind und ggf. besondere Vorsorgemaßnahmen oder Vorkehrungen für Neubauvorhaben erforderlich werden, muss im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Dies gilt insbesondere für die 3 Parzellen am östlichen Rand des Satzungsgebietes. Nach den für die Planung der Osttangente vorliegenden Prognosedaten der schalltechnischen Untersuchung muss für diese Grundstücke mit einer Überschreitung der nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnbauflächen gerechnet werden. Dieser Hinweis bzw. die Einordnung in den ermittelten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind als Planeinschrieb zu kennzeichnen.

(Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt, es wird hier auf Punkt 12 der Begründung verwiesen.)

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster vom 21.03.2017:

Bei den Pflanzungen in der Schacksdorfer Straße handelt es sich um eine Allee nach § 17 BbgNatSchAG. Zu beachten wäre, dass die Grundstückszufahrten so zu legen sind, dass keine Bäume beseitigt werden müssen. Die Grundstückszufahrten sollten weiterhin als Wurzelbrücken gebaut werden, so dass kein Wurzelraum der Bäume verloren geht.

Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Elbe-Elster vom 21.03.2017:

Mögliche notwendige Änderungen bezüglich der Anbindungen an die Landesstraße L 60 sind nur auf der Grundlage der Zustimmung des Baulastträgers, hier der Landesbetrieb Straßenwesen in Cottbus, möglich.

Folgende Auflagen gelten: Arbeiten im Bereich und angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen (auch Geh-/Radwege, Parkflächen) bedürfen der Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen auf der Grundlage von § 45 Abs. 6 StVO. Hierfür ist diese Anordnung durch die bauausführende Firma bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, hier die Stadt Finsterwalde, zu beantragen. Der Antrag (einschließlich Beschilderungspläne, Signalzeitenpläne, Bauablauf) ist mindestens 10 Arbeitstage vor Beginn der Verkehrsraumeinschränkung mit der Zustimmung der Straßenbaulastträger, hier die Stadt Finsterwalde, für die Gemeindestraßen und -flächen in Finsterwalde und dem Landesbetrieb Straßenwesen für die L 60 einzureichen. Die Forderungen und Auflagen der Straßenbaulastträger sind einzuhalten.

Die Absperrung der Arbeitsstellen ist auf der Grundlage der Richtlinie für die Sicherung von Arbeitsstellen (RSA) in Abhängigkeit von der Örtlichkeit mit DIN-gerechten Absperrmaterialien und -vorrichtungen vorzunehmen. Die Ver- und Entsorgung für die Anliegergrundstücke ist zu sichern. Für Fußgänger sind Notwege bzw. Fußgängerbrücken einzusetzen. Die Vorschriften der RSA sind insgesamt zu beachten. Die Beleuchtung bei Dunkelheit ist sicherzustellen

Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster vom 21.03.2017

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.

Eine Bewertung des vorbeugenden / baulichen Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 17.03.2017:

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

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

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:

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.

Sollten im Zuge der weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge der Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse.

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir eine Beauftragung rechtzeitig, mindestens 20 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zur Baumaßnahme (Lage-, Querschnittsplan, Bauablaufplan).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

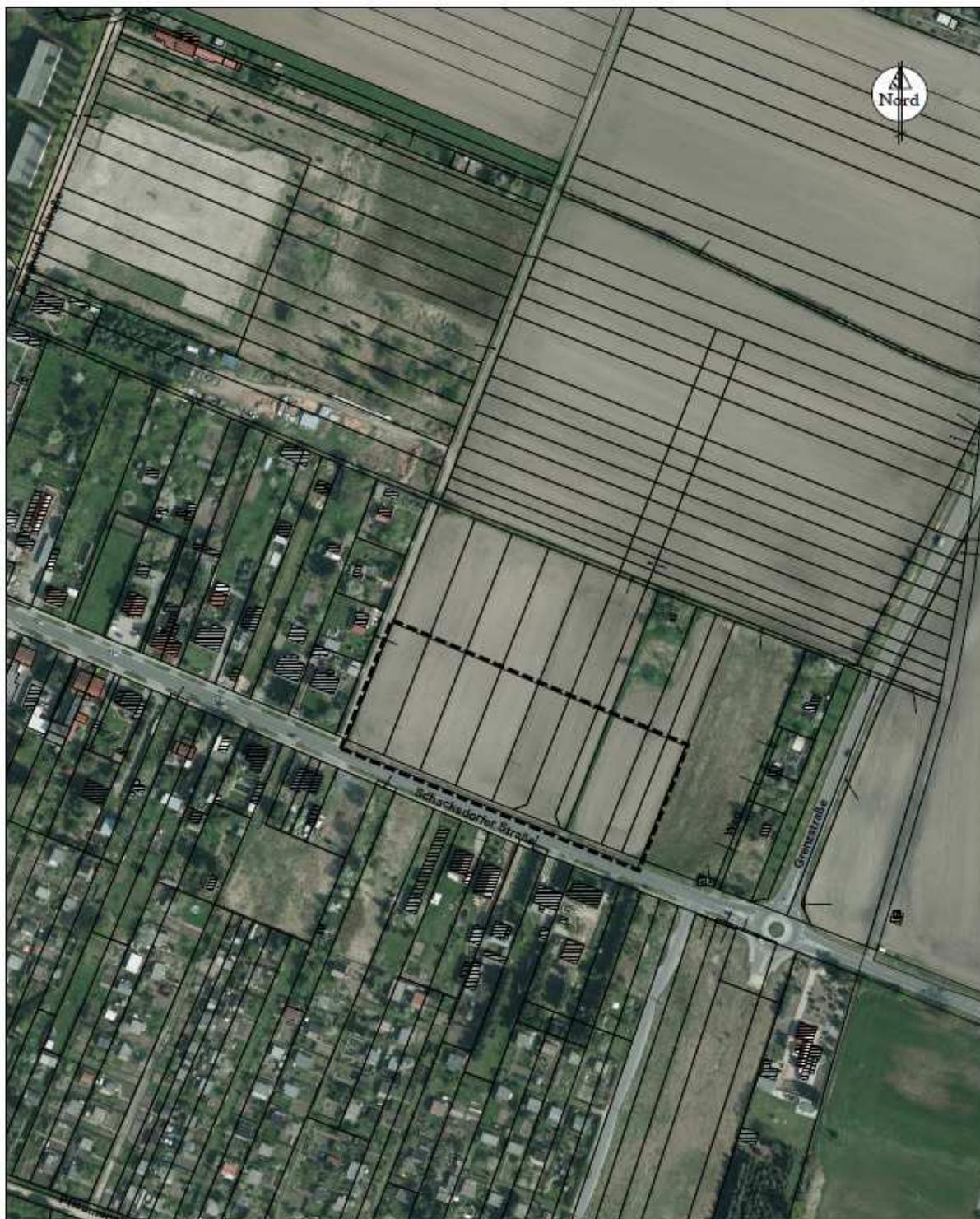
Vor der Aufnahme von Arbeiten, bitten wir, uns den Baubeginn bei unserer Außenstelle unseres Ressort PT111 in 03044 Cottbus, Heinrich-Hertz-Straße 6, Fax 0355 627 5779 anzuzeigen.

Über die genaue Kabellage informieren Sie sich bitte vor der Aufnahme von Arbeiten in unserer kostenlosen Online-Anwendung „Trassenauskunft für Kabel der Telekom Deutschland GmbH“.

Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 28.02.2017:

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden. Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz

Anlage 1 Übersichtsplan mit Luftbild

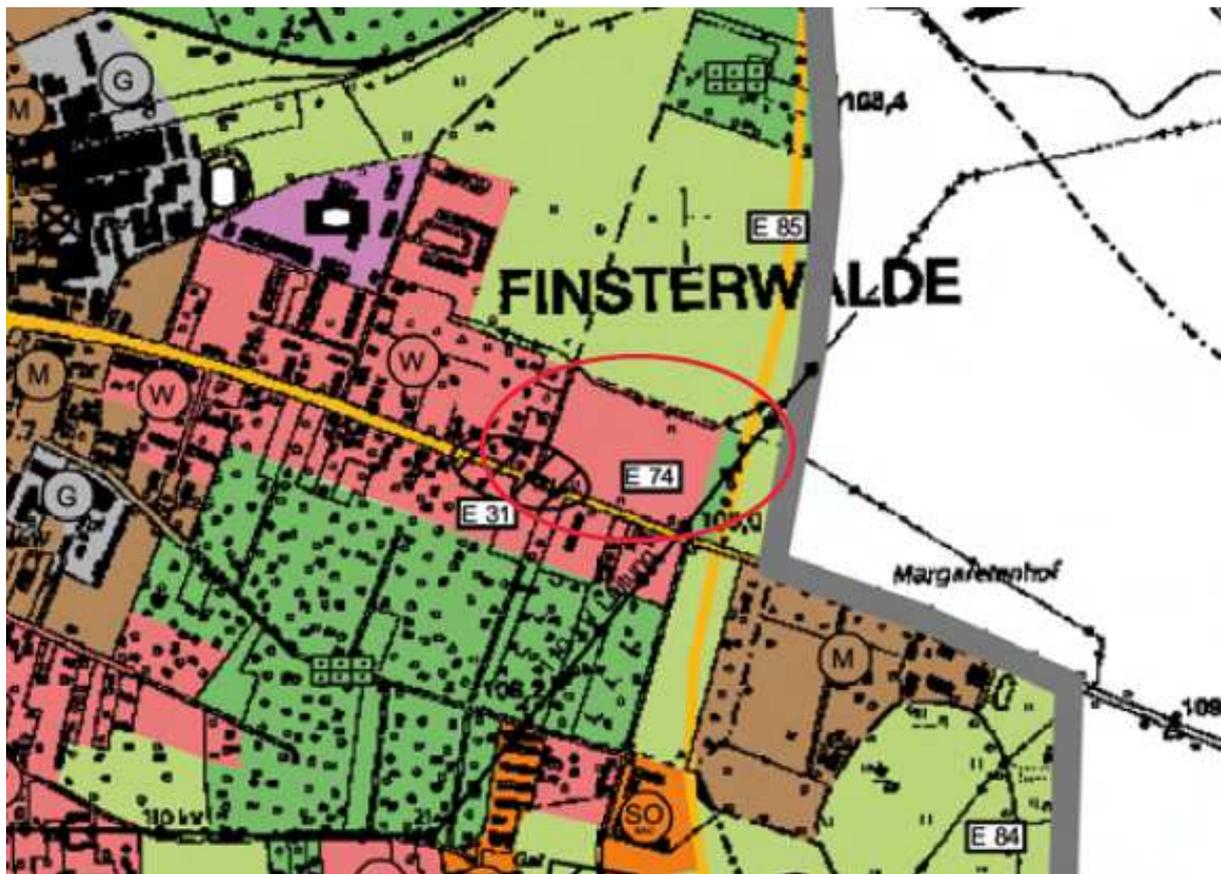


Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes	Bearbeiter:	
	geprüft:	
Ergänzungssatzung "Schacksdorfer Straße"	Maßstab:	
	Druckausgabe	21.08.2017

Anlage 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2006 mit Kennzeichnung Planbereich



Anlage 7 Liste gebietsheimischer Gehölze

Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten

Für Gehölzarten, die nicht dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebieteinteilung 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 s.l.</i>	Blutroter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus monogyna</i> ²	Eingrifflicher Weißdorn	
Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Crataegus laevigata</i> ²	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus Hybriden agg.</i> ^{2,3}	Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Malus sylvestris agg.</i> ¹	Wild-Apfel	
<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> ²	Vogel-Kirsche	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i> ^{1,2}	Schlehe	
<i>Pyrus pyraster agg.</i> ¹	Wild-Birne	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina agg.</i> ⁴	Hunds-Rose	
<i>Rosa corymbifera agg.</i> ⁵	Hecken-Rose	
<i>Rosa rubiginosa agg.</i> ⁶	Wein-Rose	
<i>Rosa elliptica agg.</i> ⁷	Keilblättrige Rose	
<i>Rosa tomentosa agg.</i> ⁸	Filz-Rose	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide	
<i>Sambucus nigra</i> ^{1,2}	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	
<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 subsphaericea, C. monogyna x laevigata x rhipidophylla

⁴ Rosa canina, R. subcanina, R. dumalis

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

⁶ R. micrantha, R. columnifera, R. rubiginosa

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

⁸ R. tomentosa, R. pseudoscabruscula, R. sherardii

Anlage 8 Fotos angrenzende Gebiete







Anlage 8 Fotos Plangebiet







