

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße der Stadt Finsterwalde"

Teil A: Planzeichnung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche (W)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Zufahrt"

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG Lärmpegelbereich IV

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 2.0 Abstandsmaß in m

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Zahl der Vollgeschosse
- 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 - Bauweise

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Wohnbaufläche mit dem entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann das Gebäude ohne Einhaltung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück (Flst. 95) errichtet werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23. Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Fläche, sind Nebenanlagen / Garagen zu errichten. Ausnahmsweise können außerhalb der Flächen weitere Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“.

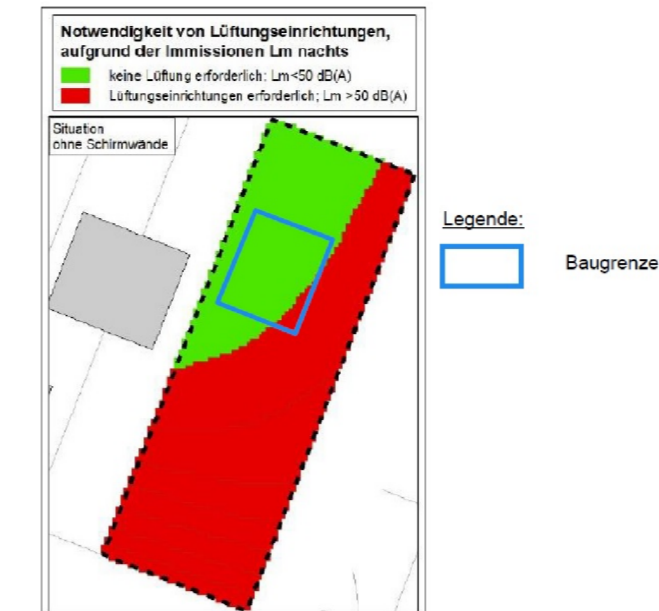
5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen, ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 (2018) vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm-Maß R _w ges.	Raumart
IV	70 dB	40 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohn- und Schlafräume)

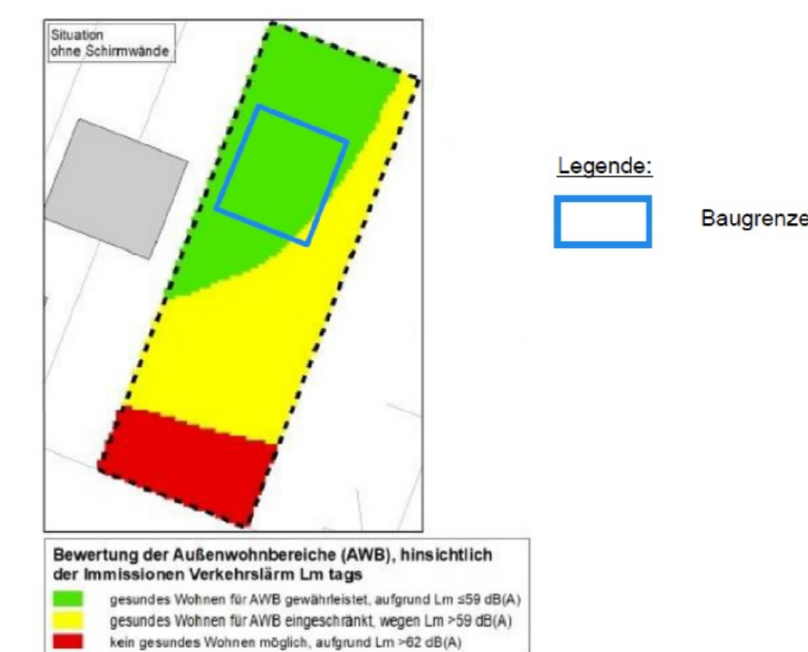
Festgesetzt ist: Wohn- und Schlafräume sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms in der Nacht < 50 dB(A) entsprechend nachfolgender Abbildung anzuordnen.

Abbildung: Immissionsituation ohne Abschirmung für Nachtzeitraum hinsichtlich Lüftungseinrichtungen



Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite an der nordwestlichen Gebäudeseite bzw. im nordwestlichen Plangebietsbereich außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms am Tag ≤ 59 dB(A) entsprechend nachfolgender Abbildung anzuordnen.

Abbildung: Immissionsituation ohne Abschirmung hinsichtlich Außenwohnbereiche



6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ist die Errichtung von Carports ausgeschlossen.

7. Sonstige Darstellungen

Die nachfolgende sonstige Darstellung steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche
Dargestellt ist die geplante Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

8. Hinweise

8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Schutz von Mutterboden
Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

V2 - Niederschlagswasserversickerung
Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

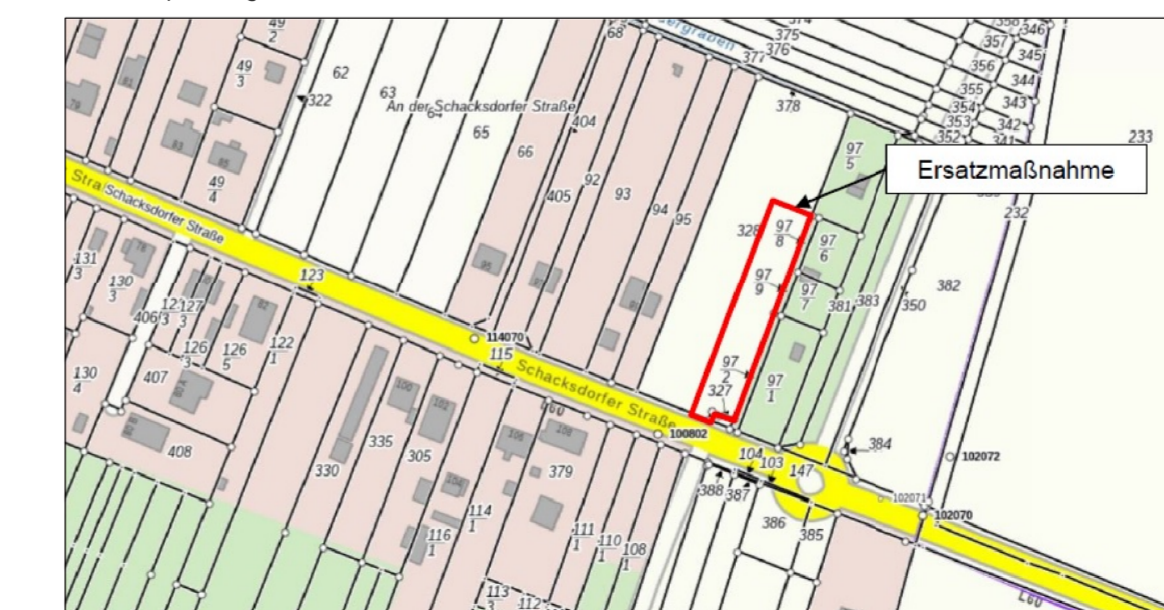
8.2 Ersatzmaßnahme

(Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

E - Entwicklung Extensivgrünland mit randlicher Heckenanpflanzung

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 1.360 m² in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 328 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 6.4.1 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche



8.3 Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Ausgabe 2018-01) und DIN 18005 (Ausgabe Juli 2023) kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden. Der Hinweis wird auch Gegenstand der Schlussbekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" der Stadt Finsterwalde in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" der Stadt Finsterwalde, bestehend aus
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" der Stadt Finsterwalde erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde am
In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten (das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

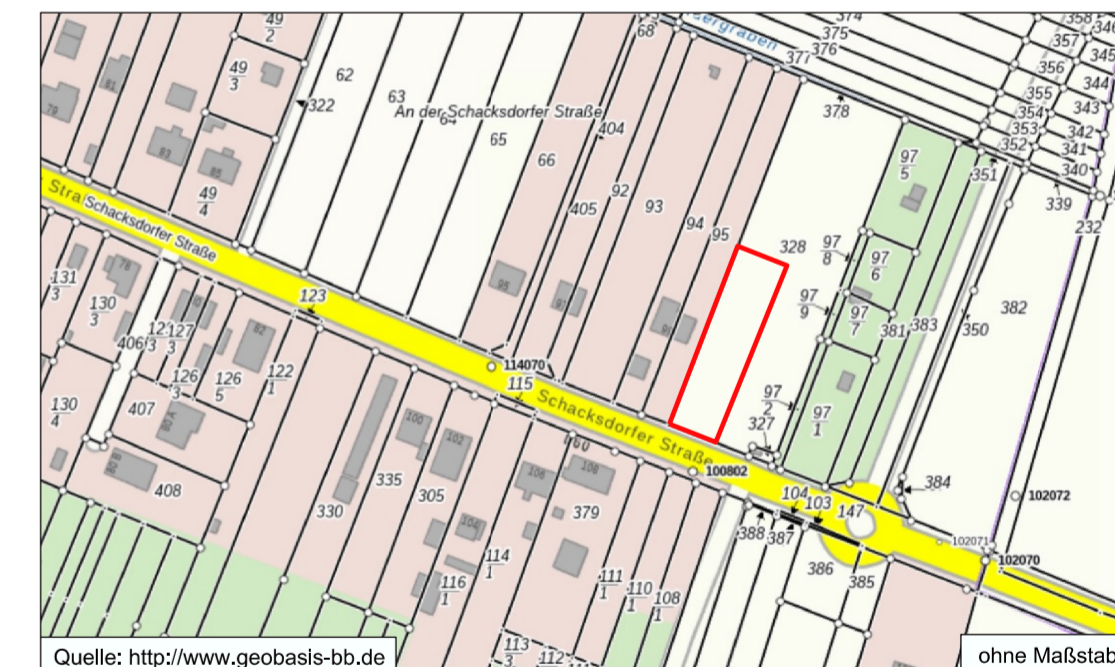
Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Senftenberg, den
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Grundlageplan: Stand 16.03.2023, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

Bearb.	Datum	Name	vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße" der Stadt Finsterwalde
07/2024	DI		
07/2024	KJ		
07/2024	Entwurf		
HS		NHN	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
„Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“
der Stadt Finsterwalde**



Stadt Finsterwalde
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 31.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	6
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen	6
4.1	Schutzgebiete	6
4.2	Bergbau- und sonstige Abbaugebiete	6
4.3	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	7
5	Bau- und Bodendenkmale	7
6	Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	7
6.1	Lage und Bedeutung	7
6.2	Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe	8
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	8
7.1	Ziel und Zweck	8
7.2	Auswirkungen der Planung	9
7.2.1	Städteplanerische Auswirkungen	9
7.2.2	Soziale Auswirkungen	9
7.2.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur	9
7.2.4	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	9
8	Raum- und Nutzungskonzept	9
8.1	Vorhabenkonzept	9
8.2	Städtebauliches Konzept	9
8.3	Planerische Abwägung	10
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	11
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
9.2.1	Bauweise	11
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	11
9.3	Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
9.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
9.5	Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
9.6	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	13
9.7	Sonstige Darstellungen	13
9.8	Hinweise	13
9.8.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	13
9.8.2	Ersatzmaßnahme	14
9.8.3	Hinweis zum Schallschutz	14
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
10.1	Straßenverkehr	15
10.2	Energieversorgung	15
10.3	Erdgasversorgung	15
10.4	Trink- / Abwasser / Niederschlagswasser	15
10.5	Glasfaserkabel	15
10.6	Telekommunikationsversorgung	16
10.7	Niederschlagswasserentsorgung	16
10.8	Löschwasserversorgung	16
10.9	Abfallbeseitigung	16
11	Flächenbilanz	17

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Immissionssituation ohne Abschirmung für Nachtzeitraum hinsichtlich Lüftungseinrichtungen

Abbildung 3: Immissionssituation ohne Abschirmung hinsichtlich Außenwohnbereiche
Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Goritzka-Akustik 14.07.2023)
Anlage 2: Bestandsplan Elektroenergie
Anlage 3: Bestandsplan Erdgas
Anlage 4 und 5: Bestandspläne TW / AW

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für ein bislang unbebautes Grundstück an der Schacksdorfer Straße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ befindet sich im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans „Osttangente“, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“, Flur 18, Flurstück 328 beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Vorhabenbezeichnung:	„Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“
Amt/Gemeinde:	Stadt Finsterwalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Finsterwalde Schloßstraße 7/8 03238 Finsterwalde
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 23.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.03.2022
Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung mit Schreiben	vom 22.03.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 05.04.2022
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 23.02.2024
Frühzeitige Offenlage	04.03.24 – 22.03.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 23.02.2024
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom 25.09.2024

Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 18.10.2024
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	21.10.24 – 25.11.24
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Durchführungsvertrag	vom
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete:
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Finsterwalde an.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung:
Siedlungsentwicklungen sind ohne Einschränkungen möglich, da Finsterwalde als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum eingestuft ist (Z 3.6 Abs. 1 LEP HR)
- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:
Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des

Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt keine Flächen des Freiraumverbundes.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung:
Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
⇒ Der vorhabenbezogene B-Plan befindet sich auf erschlossenen, un bebauten Flächen innerhalb einer Siedlung.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 14.06.2016. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da die Beeinträchtigungen vor Ort kompensiert werden können und sich die beanspruchten Flächen in Privateigentum des Vorhabenträgers befinden sowie im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind.

4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG und WHG.

4.2 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse unterliegen der Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387). Das Geologiedatengesetz ersetzt das Lagerstättengesetz vom 14.12.1934.

4.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz berührt.

Allgemein gilt:

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

5 Bau- und Bodendenkmale

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführungen über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

6 Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

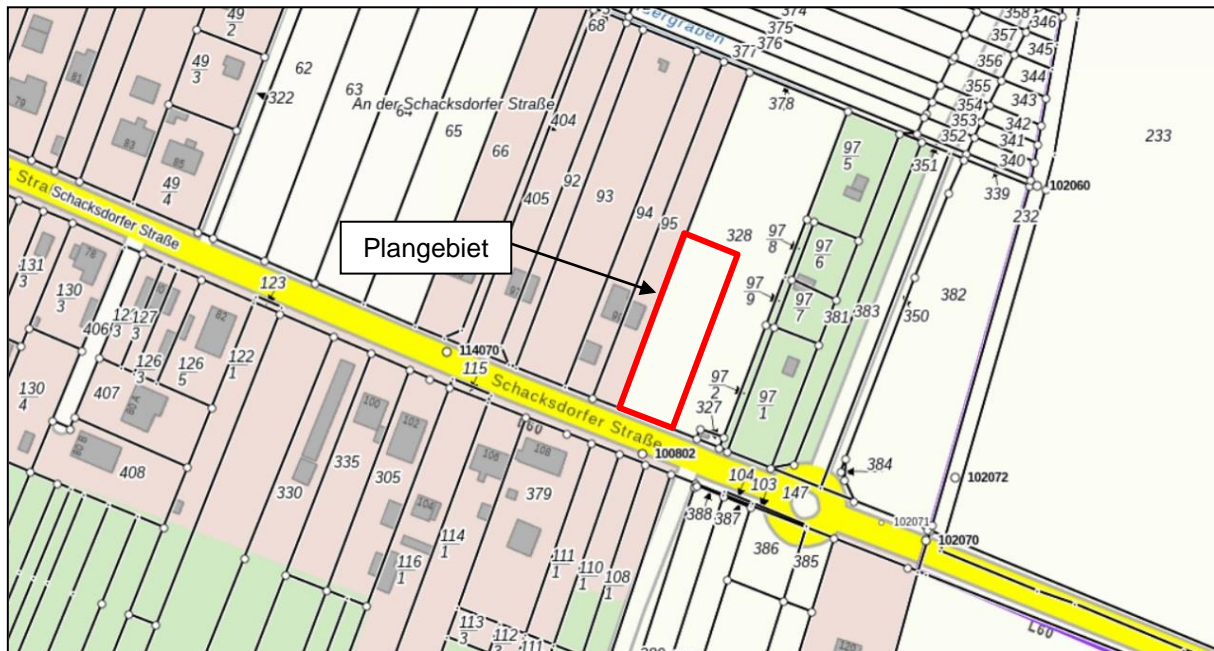
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand, nördlich der Schacksdorfer Straße / L60 sowie westlich des geplanten Neubaus Grenzstraße (Osttangente). Im Westen und Süden grenzen Wohngebäude an das Plangebiet. Zwischen Plangebiet und geplanter Grenzstraße befindet sich eine Gartenanlage.

Ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Baustoffzentrum an der Lichterfelder Straße, ca. 400 m westlich befinden sich Gewerbegrundstücke der Kleinen Schacksdorfer Straße und ca. 500 m nördlich befinden sich Gewerbegrundstücke der Hans-Harald-Gabbe-Straße und Grenzstraße.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gesichert. Das Plangebietsgrundstück befindet sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

6.2 Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Teil aus Flurstück 328. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,12 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: vom Flurstück 328
- im Osten: vom Flurstück 328 und Gartenanlagen
- im Süden: von der Schacksdorfer Straße (Flst. 147)
- im Westen: vom Wohngrundstück (Flst. 95)

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Das Plangebiet liegt im städteplanerischen Außenbereich. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ beabsichtigt die Stadt Finsterwalde auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers die bauplanerische Zulässigkeit zur Errichtung eines Wohnhauses herbeizuführen. Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Finsterwalde an und ist über öffentliche Straßen zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) werden die Anforderungen zum Immissionsschutz bezüglich der angrenzenden Schacksdorfer Straße / L60 und dem geplanten Neubau der Grenzstraße (Osttangente) untersucht und berücksichtigt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung vorgenommen. Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Wesentliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB werden nicht prognostiziert.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

7.2 Auswirkungen der Planung

7.2.1 Städteplanerische Auswirkungen

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird eine verkehrstechnisch gut integrierte Lage entwickelt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht berührt. Die Planung fügt sich in eine sinnvolle und durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung von Finsterwalde, in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein. Die Planung dient dem kurzfristigen Bedarf an einem Wohnhaus für die Vorhabenträger. Die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer verkehrsvermeidenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird mit der Planung Rechnung getragen.

7.2.2 Soziale Auswirkungen

Die Planung trägt zum Erhalt und zur Entwicklung sozial stabiler Bevölkerungsentwicklung bei. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Stadt ein bedarfsgerechter Wohnbauplatz gesichert. Somit wird ein wichtiger Wohnstandort in der Stadt gesichert. Einer aus sozialer Sicht negativen Bevölkerungsentwicklung, in der vor allem junge Menschen aufgrund fehlender bedarfsgerechter Wohnplätze wegziehen, wird entgegengewirkt.

7.2.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze angeschlossen.

Das im Geltungsbereich gelegene Grundstück selbst, ist über die „Schacksdorfer Straße“ verkehrlich erschlossen. Durch den Anschluss an die bestehende Siedlung liegen alle Versorgungsmedien an. Daher erfordert die Planung keinen Neubau von technischen Infrastruktureinrichtungen. Auswirkungen auf die Infrastruktur gehen von der Planung nicht aus.

7.2.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Aus ökonomischer Sicht ist die Planung zu befürworten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass der sofortige Bedarf der Vorhabenträger an einen erschlossenen Bauplatz bedient werden kann. Somit werden auch die in der Region bestehenden Arbeitsplätze gesichert oder auch neue geschaffen. Gleichzeitig kann die Stadt Finsterwalde die Bevölkerung langfristig binden.

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche von ca. 1.240 m² seines Flurstückes 328 die Errichtung eines I-geschossigen Wohnhauses mit dazugehörigen Garagen, Verkehrswege und Nebenanlagen sowie Zufahrt zur Schacksdorfer Straße.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ebenfalls auf seinem Flurstück 328 zu realisieren.

8.2 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) betrifft die Gemarkung Finsterwalde, Flur 18 mit dem Flurstück 328 (t.w.) mit einer Größe von 1.240 m².

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Nutzungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Wohnbaufläche mit den entsprechenden Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Nutzungsart in Anlehnung des § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Zahl der Vollgeschosse mit I entsprechend der geltenden BbgBO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Vorhabenkonzept nicht erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird im Abstand von ca. 36 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Bebauungstiefe von 15 m bestimmt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt, sodass der erforderliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück nicht eingehalten werden muss.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens wird an der zur Schacksdorfer Straße zugewandten Baugrenze, mit Planzeichen 15.3, eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Im

Durchführungsvertrag wird gesichert, dass dort im 1. Schritt die Garage / Nebengebäude zu errichten ist.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den Anschluss des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche wird eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Zufahrt festgesetzt.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wird im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung eine Belastungssituation durch Verkehrslärm im Lärmpegelbereich IV ermittelt. Das gesamte Baufenster wird gemäß PlanZV Nr. 15.6 als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche werden die nach der DIN 4109-1 erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die jeweils schutzbedürftigen Räume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, festgesetzt. Es wird eine Minderung der festgesetzten Bau-Schalldämmmaße zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Dies kann insbesondere dann zutreffen, wenn zur Schacksdorfer Straße und zur neuen Grenzstraße hin abschirmende Bauwerke errichtet werden oder schutzbedürftige Räume nicht unmittelbar entlang der östlichen und südlichen Baugrenze, sondern abgerückt im Übergangsbereich zum Lärmpegelbereich III angeordnet werden sollen.

Außerdem wird festgesetzt, Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite und Außenwohnbereiche an der nordwestlichen Gebädefassade oder im nordwestlichen Plangebietsbereich, anzuordnen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Aufgrund der geplanten abschirmenden Bebauung durch Nebengebäude / Garage wird die Errichtung von Carports ausgeschlossen.

Informell dargestellt werden: Die geplante Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

Nach den im Umweltbericht ermittelten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft wird auf die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen.

8.3 Planerische Abwägung

Maß der baulichen Nutzung

Die allgemein zulässige Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Vorhabenkonzept nicht erforderlich. Der Ausschluss entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 2 BauGB.

Bauweise

Mit der abweichenden Bauweise wird der Grenzabstand zum Nachbargrundstück von 3 m auf 2 m zugelassen. Grund ist eine Vergrößerung des Abstandes für schutzbedürftige Räume i. S. des Immissionsschutzes.

Schutz vor Verkehrslärm

Nach den Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um mehr als 5 dB überschritten.

Jedoch werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags = 70 dB(A) bzw. nachts = 60 dB(A) im mindestens 3 dB unterschritten.

Im Gutachten werden zur Reduzierung des Verkehrslärms aktive Schutzmaßnahmen betrachtet:

- 3 m hohe Schirmwand entlang südlicher und östlicher Plangebietsgrenze
- 3 m hohe Schirmwand entlang südlicher, östlicher und westlicher Plangebietsgrenze

Im Ergebnis der Betrachtung können mit der Anlage von 3 m hohen Schirmwänden die Orientierungswerte der DIN innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Von einer Abschirmung durch einen Lärmschutzwall / -wand wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Eine Lärmschutzwand würde den Charakter der Schacksdorfer Straße grundlegend verändern. Stattdessen wird die Anordnung eines Nebengebäudes / Garage in Richtung der

Schacksdorfer Straße festgesetzt, um dadurch die östliche Wohngebäudeecke abzuschirmen. An der rückwärtigen Außenwand der Garage / Nebengebäude ist die Lärmbelastung mindestens 5 dB(A) geringer als an der lärmzugewandten Seite.

Auch mit dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN nicht möglich.

Deshalb werden noch passive Lärmschutzmaßnahmen des ausreichend hohen Schalldämmmaßes der Außenbauteile für Aufenthaltsräume sowie eine straßenabgewandte Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und Außenwohnbereichen festgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die gesamte Baufensterfläche als Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet.

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das nach DIN 4109 vorgegebene Bau-Schalldämmmaß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Die genaue Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes ergibt sich aus der konkreten Planung der Bebauung. Deshalb werden Ausnahmeregelungen zugelassen.

Des Weiteren sind Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche, z. B. Terrassen, an der nordwestlichen Gebäudefassade oder am nordwestlichen Plangebietsbereich anzuordnen.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Wohnbaufläche mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann das Gebäude ohne Einhaltung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück (Flst. 95) errichtet werden.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

9.3 Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Fläche, sind Nebenanlagen / Garagen zu errichten. Ausnahmsweise können außerhalb der Flächen weitere Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen zugelassen werden.

9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“.

9.5 Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen, ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 (2018) vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten

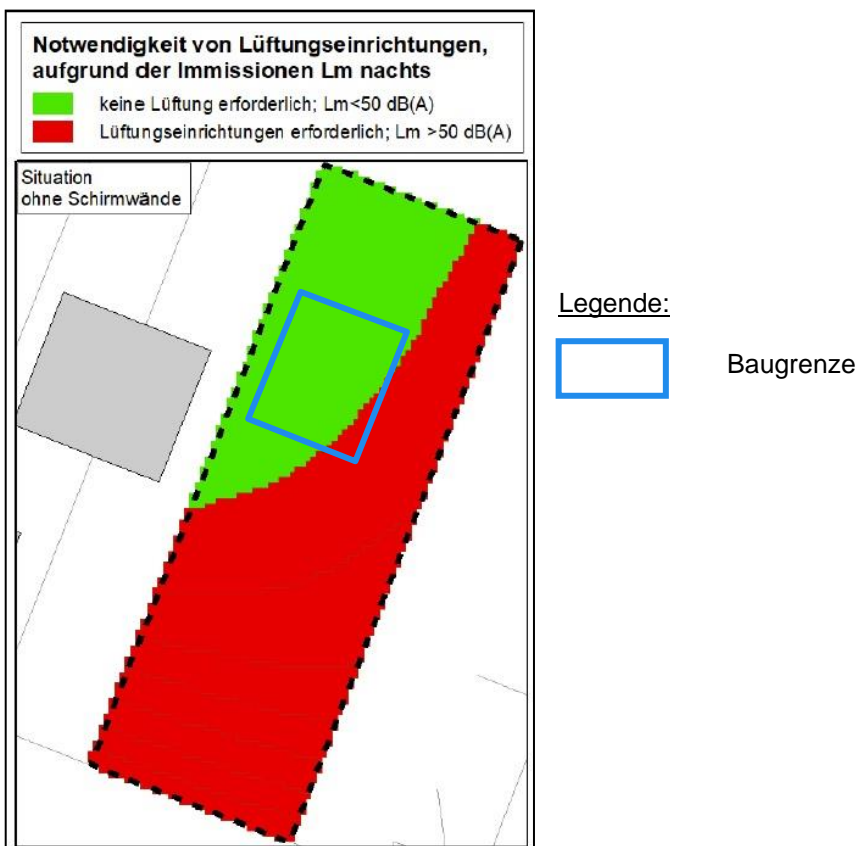
Bauschalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm-Maß R'w ges.	Raumart
IV	70 dB	40 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohn- und Schlafräume)

Festgesetzt ist:

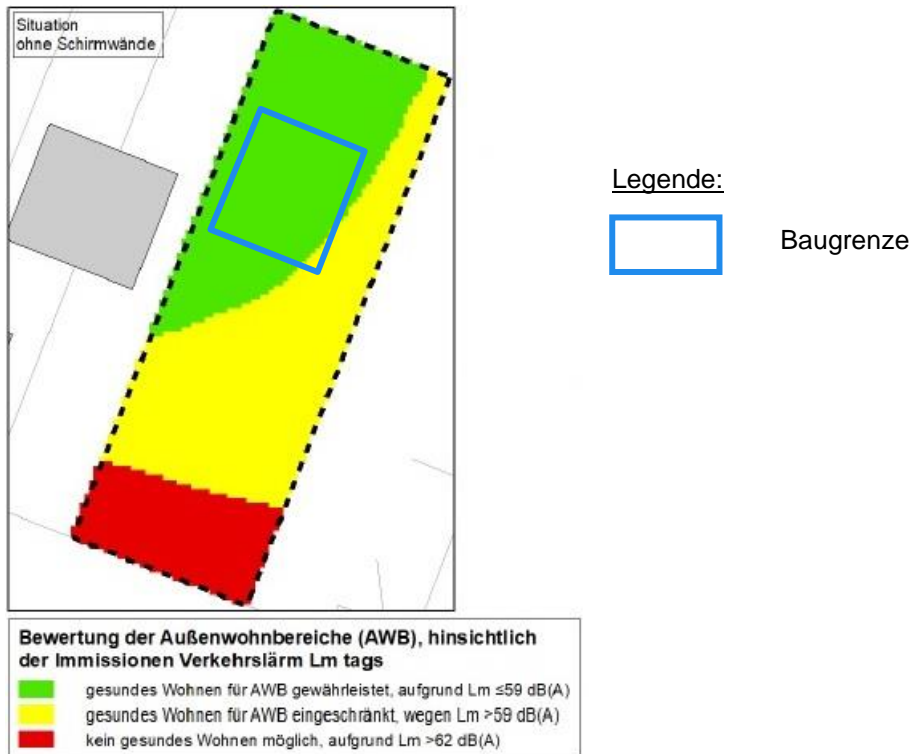
Wohn- und Schlafräume sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms in der Nacht < 50 dB(A) entsprechend Abbildung 2 anzuordnen.

Abbildung 2: Immissionssituation ohne Abschirmung für Nachtzeitraum hinsichtlich Lüftungseinrichtungen



Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite an der nordwestlichen Gebäudefassade bzw. im nordwestlichen Plangebietsbereich außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms am Tag ≤ 59 dB(A) entsprechend Abbildung 3 anzuordnen.

Abbildung 3: Immissionssituation ohne Abschirmung hinsichtlich Außenwohnbereiche



Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. der schalltechnischen Untersuchung.

9.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ist die Errichtung von Carports ausgeschlossen.

Die Festsetzung ist erforderlich, weil § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Errichtung von Carports nicht ausschließt.

9.7 Sonstige Darstellungen

Die nachfolgende sonstige Darstellung steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Dargestellt ist die geplante Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

9.8 Hinweise

9.8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

V2 – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

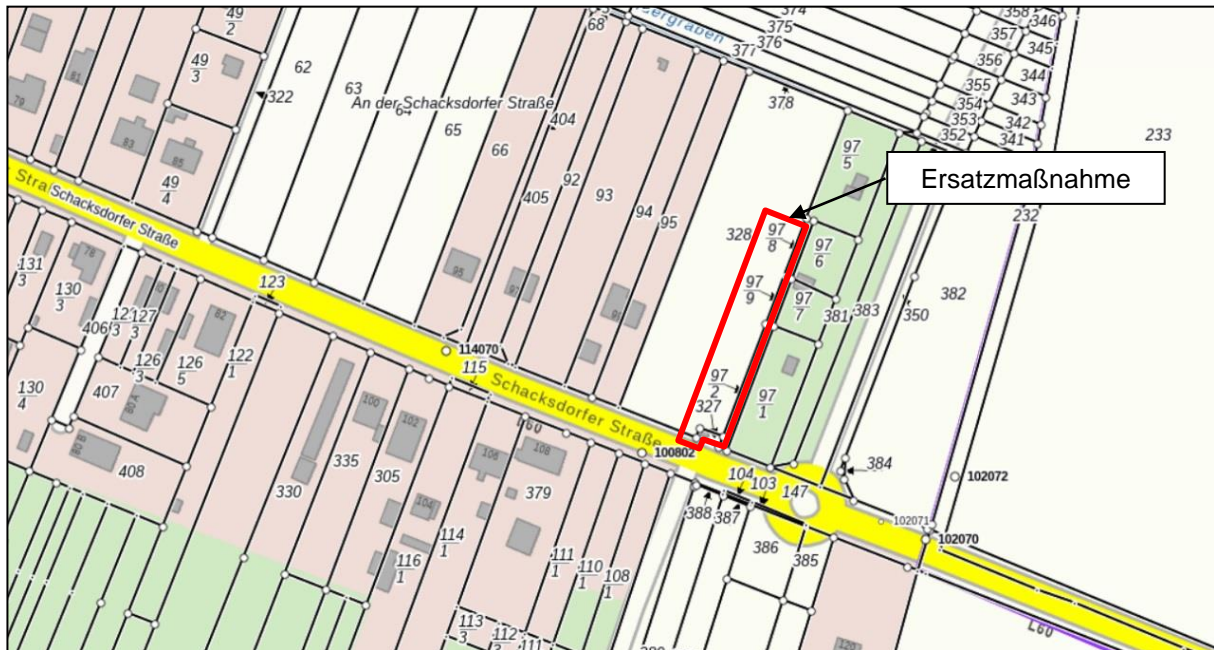
9.8.2 Ersatzmaßnahme

(Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

E – Entwicklung Extensivgrünland mit randlicher Heckenanpflanzung

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 1.360 m² in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 328 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 6.4.1 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

9.8.3 Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Ausgabe 2018-01) und DIN 18005 (Ausgabe Juli 2023) kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden. Der Hinweis wird auch Gegenstand der Schlussbekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige öffentliche Erschließung des Plangebietes ist mit Anschluss an die Schacksdorfer Straße / L60 gegeben.

Baulastträger ist: Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus NL Süd
Von-Schön-Str. 11
03050 Cottbus

Hinweis:

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes an die Schacksdorfer Straße (L60) ist gegenwärtig nicht gegeben.

Der Anschluss der neu zu errichtenden Zufahrt an die L60 kann separat bzw. im Zuge des Bauantragsverfahrens beantragt werden.

10.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Schacksdorfer Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
Langer Damm 14
03238 Finsterwalde

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen.

10.3 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Schacksdorfer Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
Langer Damm 14
03238 Finsterwalde

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

10.4 Trink- / Abwasser / Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
Langer Damm 14
03238 Finsterwalde

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde als Anlage 4 und 5 in die Begründung aufgenommen.

10.5 Glasfaserkabel

Der von den Stadtwerken Finsterwalde übergebene Anlagenbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 5 aufgenommen.

10.6 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist Deutsche Telekom
Technik GmbH
PF 10 04 33
03004 Cottbus

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte.

Hinweise:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903

Montag - Freitag von 08:00 Uhr - 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr - 16:00 Uhr Online:
<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
PTI 11 Auftragssteuerung
Riesaer Str. 5
01129 Dresden

zu senden.

10.7 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vorortversickerung.

10.8 Löschwasserversorgung

Zuständig ist Stadt Finsterwalde
Schlossstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Zu beachten ist, dass die benötigten Löschwasserentnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung steht. Für die Baufläche bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

10.9 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

<u>Wohnbaufläche:</u>	<u>1.240 m²</u>
Gesamt:	1.240 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Juli 2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
„Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“
der Stadt Finsterwalde**



Stadt Finsterwalde
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB

Stand: 31.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1	<u>EINLEITUNG</u>	4
1.1	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	4
1.1.1	BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)	4
1.1.2	LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG	5
1.1.3	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES ELBE-ELSTER	6
1.1.4	LANDSCHAFTSPLAN DER STADT FINSTERWALDE	6
1.2	DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	6
1.3	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS (VEP)	7
1.4	UNTERSUCHUNGSUMFANG DER UMWELTBELANGE	7
1.5	METHODIK	8
2	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES</u>	8
2.1	BODEN	8
2.2	KLIMA / LUFT	9
2.3	WASSER	9
2.4	PFLANZEN UND TIERE	9
2.4.1	BIOTOPE.....	9
2.4.2	FAUNA	10
2.5	LANDSCHAFTSBILD	10
2.6	KULTUR- UND SACHGÜTER	10
2.7	SCHUTZGUT MENSCH	10
2.8	SCHUTZGEBIETE	11
3	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</u>	11
3.1	SCHUTZGUT BODEN	11
3.2	SCHUTZGUT KLIMA / LUFT	12
3.3	SCHUTZGUT WASSER	12
3.3.1	GRUNDWASSER	12
3.4	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	13
3.4.1	PFLANZEN UND BIOTOPE	13
3.4.2	TIERE / ARTENSCHUTZ	13
3.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	13
3.6	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	13
3.7	SCHUTZGUT MENSCH	13
3.7.1	IMMISSIONSSCHUTZ	13
3.8	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	15
4	<u>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</u>	15

5 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG MIT MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH..... 15

6 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN..... 16

6.1 ALLGEMEINES..... 16

6.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN..... 16

6.2.1 BERECHNUNG DES KOMPENSATIONSERFORDERNISSSES..... 16

6.3 MAßNAHMEN ZUM BODENAUSGLEICH 16

6.3.1 ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES 17

6.4 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 17

6.5 UMWELTÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 19

7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 19

8 QUELLENVERZEICHNIS 20

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Tabelle 2: zulässige Bodenversiegelung

Tabelle 3: Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung

Tabelle 4: Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

Abbildung 2: Freie Schallausbreitung (goritzka akustik 2023)

Abbildung 3: Immissionsituation für Außenwohnbereiche

ANLAGEN

Anlage 1: Artenschutzrelevanzprüfung (T. Wiesner 01/2024)

Anlage 2: Erlass des MLUK zur Verwendung gebietseigener Gehölze vom 02.12.2019

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ beschlossen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die erforderlichen Inhalte eines Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Wesentliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz. Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Unabhängig von sonstigen Regelungen gelten die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dass u.a. im besiedelten wie unbesiedelten Bereich die Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft auf Dauer gesichert sind. Dabei soll jeder dazu beitragen, dass Natur und Landschaft vor Schäden bewahrt und pfleglich genutzt und nachteilige Veränderungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

Für den besiedelten Bereich wird gefordert, dass ausreichend Freiräume, Grünflächen und Gehölzgrün zu erhalten oder neu anzulegen und zweckmäßig den Bauflächen zuzuordnen sind. Noch vorhandene Naturbestände wie naturnahe Wälder, Bachläufe, Weiher, Hecken, Wegraine und andere Saumbiotope sind zu erhalten und zu entwickeln. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter oder unbebauter Flächen (§§ 1, 2 BNatSchG).

Die o.g. Eingriffsregelung ist Teil des Naturschutzrechts. In Kapitel 3 des Bundesnaturschutzgesetzes, über die Verfahrensweise bei unvermeidbaren erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung), wird die Überstellung dieser Regelung auf die Vorschriften des BauGB bestimmt (§18 BNatSchG).

Als übergeordnete Fachplanungen sind insbesondere das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg und der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Elbe-Elster zu berücksichtigen.

1.1.2 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Im Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2000 sind die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ enthalten.

Ziele des Landschaftsprogramms sind der Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und im unbesiedelten Bereich in einer Weise, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist.

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihrer landschaftlichen Erscheinungsform auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sollen vermieden bzw. weitgehend minimiert werden. Werte und Funktionen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung sollen konsequent und dauerhaft geschützt werden.

Ziel ist es, den überwiegenden Teil der Kernflächen des Naturschutzes untereinander und mit den für Naturschutz und Landschaftspflege wichtigen Gebieten der angrenzenden Bundesländer und Polens zu verbinden und zu vernetzen. Dabei soll die besondere Rolle Brandenburgs als Verbindungsland innerhalb des pleistozän geprägten Mitteleuropäischen Tieflandes besonders berücksichtigt werden.

Ferner sollen möglichst großflächig naturnahe Lebensräume und ihre spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften einschließlich der Arten an den Spitzen der Nahrungsketten erhalten werden. Besondere Schutzanstrengungen gelten gefährdeten Arten, die ihre Verbreitungsgrenzen in Brandenburg haben oder bei ihren Wanderungen Brandenburg regelmäßig berühren. Diese Gebiete sind die Kernflächen des Naturschutzes in Brandenburg. Sie bilden das Grundgerüst für die Biotopverbundsysteme und repräsentieren in besonderer Weise den Charakter der brandenburgischen Landschaft.

Die weiträumigen, relativ dünn besiedelten und wenig zerschnittenen Landschaftsräume sollen als eine besondere Qualität der brandenburgischen Landschaft und als Lebensräume der vom Aussterben bedrohten, an diese störungsarmen Räume gebundenen Arten, wie z.B. Seeadler, Schreiadler, Schwarzstorch langfristig erhalten werden.

Aus dem Landschaftsprogramm Brandenburg leiten sich für die Kulturlandschaft des Planungsraumes südlich von Finsterwalde die allgemeinen Forderungen ab:

- Erhalt und Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in die landwirtschaftlich genutzten Bereiche.
- Sicherung von Trockenrasen, Heiden und Sukzessionsflächen
- Erhalt und Entwicklung der Erlebniswirksamkeit und Eigencharakter der Landschaft

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet betrifft keine Trockenrasen-, Heiden- und Sukzessionsflächen. Die angrenzenden Gärten für die Erholungsnutzung werden nicht berührt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ruft keine Konflikte mit dem Landschaftsprogramm hervor.

1.1.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster

Nach dem 1997 erstellten Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster gehört das Plangebiet zum Breslau-Magdeburger Urstromtal. Die heutige Bodenbildung ergibt sich aus den quartären Ablagerungen und Terrassen sowie periglazialen Schwemmkegeln von Talsanden.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für das Plangebiet eine ausgeräumte, offene Landschaft mit hohem Gefährdungsgrad des Grundwassers sowie einer starken Gefährdung durch Winderosion dar.

2010 wurde der Landschaftsrahmenplan durch den Fachbeitrag Biotopverbundplanung fortgeschrieben. Aus dem Landschaftsrahmenplan leitet sich für das Gebiet östlich des Plangebietes ein landschaftspflegerischer Charakter ab. Besondere Bedeutung erhalten kleinteilige strukturierte Grünlandflächen und naturgeprägte Landwirtschaftsflächen.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ruft keine Konflikte mit dem Landschaftsrahmenplan hervor.

1.1.4 Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde

Die Aussagen des Landschaftsplans werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Wertvolle Biotoptypen werden durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erfasst. Entwicklungsziele des Landschaftsplans stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen.

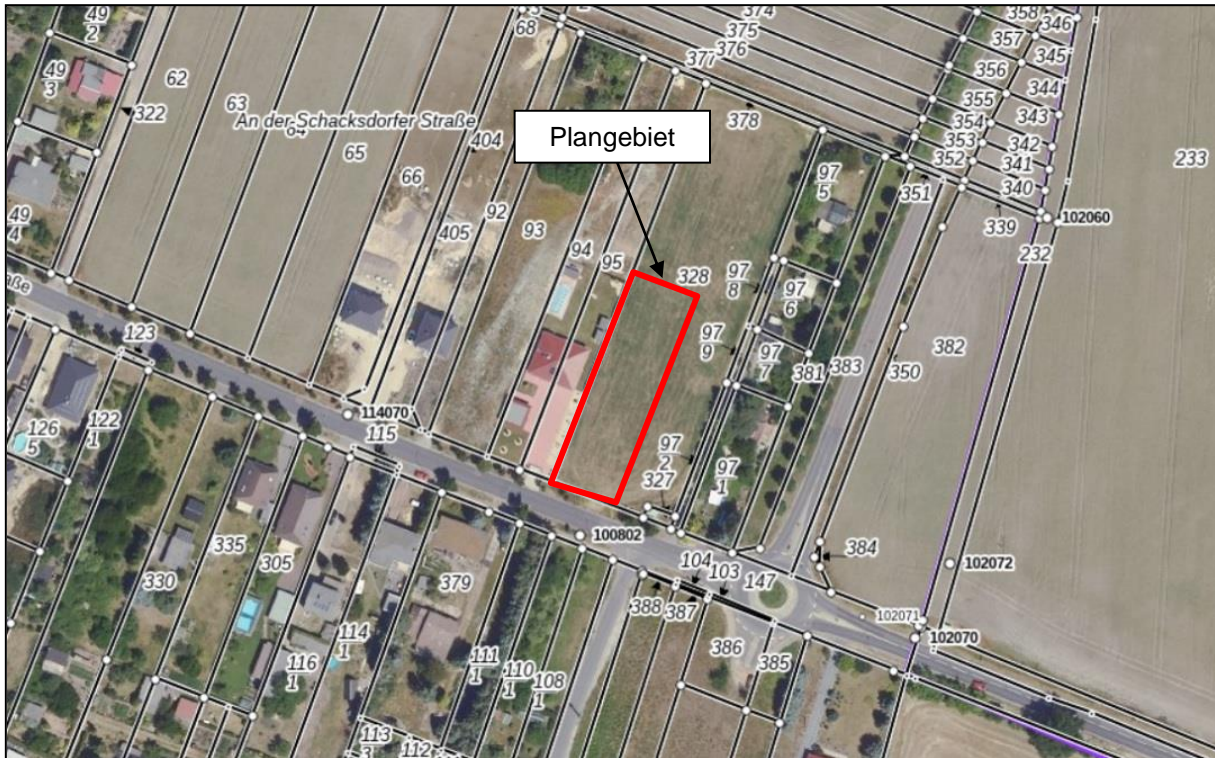
1.2 Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Finsterwalde (s. Abbildung 1) in der:

Gemarkung: Finsterwalde
Flur: 18
Flurstück: Teil aus 328

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.240 m².

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ hat den Inhalt:

- Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechend Nutzungszweck zugeordneten Garagen und Nebenanlagen. Festgesetzt wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse I. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise i. V. m. einer Baugrenze. Die Baugrenze zur Schacksdorfer Straße wird im Abstand von 36 m zur Straßengrenze festgesetzt. Festgesetzt wird eine Fläche für Nebenanlagen / Garagen.
- Festgesetzt wird eine Zufahrt zur Schacksdorfer Straße.
- Festgesetzt werden Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm.
- Festgesetzt werden gestalterische Maßnahmen.

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende wesentlichen Flächen festgesetzt:

Wohnbaufläche = 1.240 m² (GRZ 0,4)

1.4 Untersuchungsumfang der Umweltbelange

Die Festlegung der jeweiligen Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die räumliche Abgrenzung sind die Reichweiten der baubedingten Wirkfaktoren der aufgestellten Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungsvorkommnisse, örtlichen Gegebenheiten und naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete.

Als Basis der Umweltprüfung, geregelt durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind folgende zu Umweltbelange zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die Behörden aufgefordert, sich zu dem für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad zu äußern. Die eingegangenen Hinweise werden im Umweltbericht bedacht.

1.5 Methodik

Die Anfertigung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Demnach ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts sind in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und danach anzuwenden.

Laut § 2 Abs. 4 BauGB legt zudem die Gemeinde die Reichweite und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und generell anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann. Als wesentliche Datengrundlage werden u. a. die aktuellen landes-, regional- und landschaftsplanerischen Fachbeiträge, amtliche Kartierungen sowie einschlägige Fachliteratur ausgewertet.

Für die detaillierte Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume wurde eine Artenschutzrelevanzprüfung (T. Wiesner) erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse in der Umweltprüfung übernommen werden.

Mit der Wirkprognose wird die jeweilige Betroffenheit der Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei wird, soweit geeignet, nach bau-, anlagen- und nutzungs-(betriebs-)bedingten Beeinträchtigungen unterschieden. Die Unterscheidung gründet sich auf eine projektspezifische Vorabschätzung der möglichen Wirkfaktoren. Die Bewertung von prognostizierten Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Planvorhabens auf wesentliche Umweltbelange erfolgt in verbal-argumentativer Weise.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Eingriffsregelung berücksichtigt und geregelt u. a. in § 1a Abs. 3 BauGB und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Abschließend werden Planungsaspekte und Maßnahmen beschrieben, die der Vermeidung / Minderung und der Kompensation von Umweltauswirkungen und Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Boden

Das Stadtgebiet gehört dem Lausitzer Becken- und Heideland an und ist als Altmoränengebiet Teil der naturräumliche Haupteinheit Kirchhain-Finsterwalder Becken. Diese altsaaleglazialzeitliche Grundmoränenfläche ist ein zumeist flachwelliges Sand-Lehm-Gelände mit ebenen Becken.

Im Landschaftsplan wird die Bodengesellschaft im Bereich des Plangebietes als sickerwasserbestimmter Decklehmsand dargestellt, der sich von den Talsanden des tiefer liegenden Stadtbereichs abgrenzt.

Geotechnische Vorerkundungen zur Osttangente [Ing.-Büro für Geotechnik Prof. Weber GmbH Kolkwitz, 2007] erbohrten einheitlich sickerwasserbestimmte fein- und mittelsandige Böden, die bis 2 m mächtige Schicht schluffiger Sande im Tiefenbereich ab etwa 1 m u. G. enthalten.

Das Plangebiet ist bei einer mittleren Höhe von etwa 109 m ü. NHN eben.

Der Boden im Bereich des Plangebietes ist durch die langjährige Bewirtschaftung und angrenzende Bebauung erheblich gestört. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bewertung

Die Bewertung der Bodenfunktion erfolgt anhand der Kriterien Regelungsfunktion, Natürlichkeitsgrad und Biotopentwicklungspotenzial. Dabei sind vorhandene Vorbelastungen der Böden einzubeziehen.

Der sorptionsschwache Boden innerhalb des Plangebietes besitzt eine geringe Speicher- und Reglerfunktion und erfordert einen sorgsamen Umgang mit Auf- oder Einbringung von Stoffen. Er ist für Niederschlagswasser durchlässig. Die Speicherkapazität ist gering.

Die mäßig nährstoffhaltigen, sandigen Böden sind für die Landwirtschaft mit geringer bis mittlerer Ertragsleistung einzustufen.

Der Boden im Bereich des Plangebietes ist durch die wirtschaftliche Nutzung und angrenzender Straßen und Bauungen vorbelastet. Die Naturnähe des unversiegelten Bodens ist im geringen Maße gegeben. Das Biotopentwicklungspotenzial ist entsprechend anstehenden Bodenzahlen in sehr geringem Maße ausgeprägt.

2.2 Klima / Luft

Das Stadtgebiet wird noch vom subatlantischen Übergangsklima erfasst, das durch mäßig kalte Winter und mäßig warme Sommer charakterisiert ist. Das kontinental geprägte Binnenklima mit Verstärkung der Extreme von Sommer zu Winter gewinnt jedoch im Südosten Brandenburgs bereits Einfluss.

Vorherrschende Windrichtung ist im Finsterwalder Becken im Jahresmittel Süd bis West. Eine zweite aber schon erheblich geringere Häufigkeit weisen Nordostwinde auf. Für die Durchlüftung der Stadt ist der östliche Zufluss, gerade auch in den Sommermonaten, von besonderer Bedeutung. Diese Frischluftbahnen werden von der Planung nicht berührt.

Die Bebauung in der Stadtrandlage, in Verbindung mit den weiten Acker- und Wiesenflächen, gewährleistet bei Windgang einen guten Luftaustausch und Luftabkühlung. Vorhandene Landschaftsstrukturen, einschließlich der Bebauung können in der auch windexponierten Lage des Stadtgebietes bereits dämpfend wirken und Winderosion wirksam begegnen.

In dem ansonsten ebenen Gelände kann es bei Windstille zu Kaltluftstau und Nebelbildungen kommen.

2.3 Wasser

Im und am Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Das Grundwasser wird in pleistozänen Beckensandterrassen geführt, die von schluffigen Bändern durchzogen werden oder von Geschiebemergel unterlagert sein können.

Zur Grundwasserneubildung kann das Gebiet unter den hydrogeologischen Gegebenheiten 100 mm/a beitragen (s.a. Hydrologischer Atlas Deutschlands). Durch die Grundwasserabsenkung des Bergbaus haben sich die Fließverhältnisse und -richtungen verändert, südlich vor der Stadt auch umgekehrt (Fließrichtung auf die südöstlichen der Stadt gelegenen Absenkungsgebiete zu). Nach Abschluss des Bergbaus stellen sich nun die natürlichen Fließbedingungen wieder ein.

Für das Plangebiet können die folgenden Grundwasserabstände zur Geländeoberfläche angegeben werden: (Höhendifferenzen zwischen Grundwasserisohypsen (Zentrales Geologisches Institut 1984) und Geländehöhen)

Grundwasserflurabstände nach hydrologischen Karten:

- an der Schacksdorfer Straße \approx 3,5 m

2.4 Pflanzen und Tiere

2.4.1 Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurden durch Kartierung entsprechend der Kartieranleitung (Landesumweltamt Brandenburg) erfasst und bewertet (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Code-Nr.	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Bewertung
05150	Intensivgrasland	1.240	gering-mittel
Summe		1.240	

2.4.2 Fauna

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung entgegenstehen könnten. Die Potenzialanalyse konzentriert sich daher auf die europarechtlich besonders und streng geschützten Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß EU- Vogelschutzrichtlinie).

Das faunistische Arteninventar innerhalb des Plangebietes wurde in einer Artenschutzrelevanzprüfung (T. Wiesner) ermittelt (s. Anlage 1). Im Ergebnis des Gutachtens wurden im Plangebiet keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Das Plangebiet wurde am 23.04.2022, 10.05.2022, 25.05.2022 und am 10.06.2022 auf Vorkommen geschützter Tierarten untersucht. Vorkommen wurden nicht festgestellt.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planbereich ist von der Siedlungskante und Gärten südöstlich des Stadtgebietes geprägt. Der Flächennutzungsplan weist perspektivisch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Schacksdorfer Straße aus, die die Sicht auf die freie Landschaft verstellt.

2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind zum heutigen Zeitpunkt keine Bodendenkmale bekannt.

2.7 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch nimmt eine Sonderstellung unter den Schutzgütern ein, da es einerseits über zahlreiche Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern verbunden ist und andererseits selbst stark auf alle anderen Schutzgüter einwirken kann.

Schutzziele des Schutzgutes Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit sind:

1. Erhalt gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohngebiete/Wohnnutzung, des Wohnumfeldes sowie der dem Wohnumfeld zuzuordnenden Funktionsbeziehungen (besiedelte Gebiete und ihre direkte Umgebung).
2. Erhalt von Flächen für die Nah- und Ferienerholung sowie für sonstige Freizeitgestaltung.

Das von der Planung berührte Gebiet der Stadt Finsterwalde erfasst einen Teil ihres südöstlichen Randgebietes, für das der wechselweise Übergang von besiedelten Flächen zu landwirtschaftlichen Nutzungen charakteristisch ist.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist ohne Einschränkung zulässig. Maschinenlärm, ackerbaulich bedingter Staub (auch Winderosion) und organische Düngung können bei geringen jährlichen Zeitanteilen temporär zu Immissionen und Belästigungen führen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als bewirtschaftetes Grünland dar. Im Westen und Süden grenzen Wohngrundstücke und im Osten grenzen Gartengrundstücke an.

Das Plangebiet ist den Emissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt.

Betroffenheit durch Verkehrslärm:

- der südlich des Plangebietes verlaufenden Schacksdorfer Straße
- der östlich verlaufenden Grenzstraße bis Kreisverkehr
- des geplanten Neubaus Grenzstraße, südlich des Kreisverkehrs

Betroffenheit durch Gewerbelärm:

- ein Baustoffzentrum an der Lichterfelder Straße (mind. 300 m südlich des Plangebietes)
- ein Gewerbestandstück westlich der Kleinen Schacksdorfer Straße (mind. 400 m westlich des Plangebietes)

- ein Gewerbegrundstück angrenzend zur Hans-Harald-Gabbe-Str. bzw. Grenzstraße (ca. 500 m nördlich des Plangebietes)

Für das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf.

2.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gemäß BNatSchG und WHG.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Böden werden gemäß § 2 BBodSchG nach ihrer Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der natürlichen Funktionen bewertet. Im Rahmen der Eingriffsregelung (HVE, 2009) sind vor allem folgende Funktionen für die Bewertung ausschlaggebend:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (= Biotopentwicklungspotenzial)
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- natürliche Bodenfruchtbarkeit

Zentrales Element des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel. Aus der Bodenschutzklausel des BauGB sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ergeben sich drei Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung: 1. Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken, 2. die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind und 3. Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Die Bodeneingriffe von Bauvorhaben können grundsätzliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden bedeuten. Es kommt u. a. zu:

- Flächeninanspruchnahme führt zu Bodenverlust durch Versiegelung und Überbauung
- Veränderung der Bodenstruktur (Bodenbewegungen, Verdichtungen, Umlagerungen von natürlichen Bodenhorizonten)
- Bodenverlust als Puffer- und Filterfunktion für stoffliche Einträge
- Verlust als Vegetationsstandort und Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ werden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung verursacht. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch intensive Bodennutzung werden Bodenfunktionen allgemeiner Bedeutung beansprucht. Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich die in der Tabelle 2 aufgeführten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Tabelle 2: zulässige Bodenversiegelung

Baugebiet	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	anrechenbarer Bodenverlust
Baugebietsgröße ca. 1.240 m ²	GRZ 0,4	496 m ²
Gesamt Eingriffsfläche		496 m²

Es besteht ein Kompensationserfordernis:

Konflikt 1 – Verlust von 496 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Offenlandstrukturen beseitigt. Darüber hinaus kann es durch Leckagen u. ä. zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen, welche bei sachgemäßem Umgang und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nahezu ausgeschlossen werden können.

Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt. **Erhebliche baubedingte Eingriffe auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Schutzgut Klima / Luft

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Luft sind vor allem folgende beeinträchtigende Wirkungen mit Ausführung des Bauvorhabens zu erwarten:

- Durch Versiegelung und Bebauung von Freiflächen und der Entfernung von Vegetationsbestand treten veränderte Strahlungsverhältnisse, Wärmeleitfähigkeiten und Luftströmungsverhältnisse auf.
- Veränderungen der Lärm-, Schadstoff- und geruchlichen Belastungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Freiflächen durch Versiegelung beansprucht. Damit verbunden sind bei Sonneneinstrahlung eine erhöhte Speicherung und eine Reflexion von Wärme. Durch das Anlegen von Grünflächen in den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen kann diese Beeinträchtigung gemindert werden.

Mit der Bebauung der Plangebietsfläche verschlechtern sich die lokalklimatischen Verhältnisse gegenüber den vorhandenen Verhältnissen nicht.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Grundwasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

Neue Bebauungsstrukturen können allgemein folgende Wirkungen auf das Schutzgut Wasser haben:

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Überbauung und einhergehender Erhöhung des Oberflächenabflusses
- erhöhte Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge (Bodenbewegungen während der Bauphase)
- Erhöhung des Trinkwasserverbrauchs

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt stehen Grundflächen durch Befestigung für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die zusätzliche Versiegelung kann über die Kompensation des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden. Des Weiteren kann das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen kommt es zu geringen nicht quantifizierbaren baubedingten Abgasemissionen, welche teilweise in den Boden und grundsätzlich mit dem Sickerwasser auch in das Grundwasser gelangen können.

Von der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auszugehen.

Somit kann eine erhebliche Belastung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Die generellen baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt und nicht als erheblich zu werten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Von der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auszugehen.

3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

3.4.1 Pflanzen und Biotope

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Graslandfläche überplant (vgl. Tabelle 1). Der Verlust kann über die Kompensation des Schutzgutes Boden kompensiert werden.

3.4.2 Tiere / Artenschutz

In der Artenschutzrelevanzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (s. Anlage 1) wurde festgestellt, dass mit dem vorhabenbezogenen Bauvorhaben kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist bereits durch Bebauungen und Straßen überformt. Das geplante Wohngebäude fügt sich nach Art und Maß in die bestehende Bebauung ein.

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Hinweise auf Bodendenkmalbereiche im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmälern gemäß BbgDSchG, zu melden.

3.7 Schutzgut Mensch

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

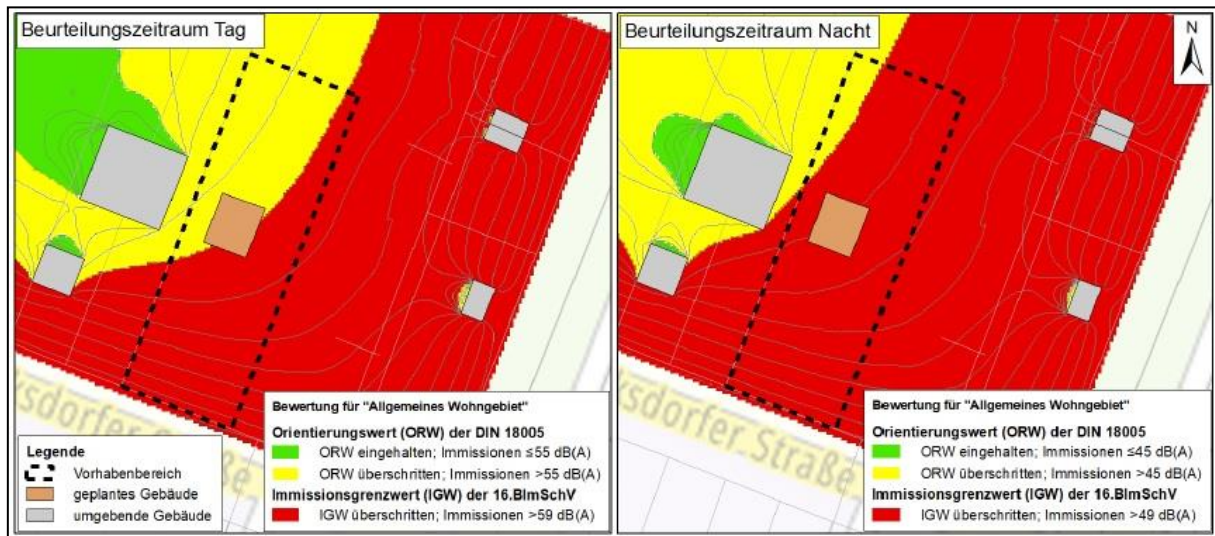
3.7.1 Immissionsschutz

Zur Bewertung der Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (Stand 14.07.2023) durchgeführt.

Die Betrachtung richtet sich auf die Geräusentwicklung durch die Befahrung der Schacksdorfer Straße (westlich und östlich des Kreisverkehrs) sowie der Grenzstraße (nördlich und südlich des Kreisverkehrs). Die Beurteilung des Verkehrslärms auf das Plangebiet erfolgte nach der 16. BImSchV und der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau).

In der folgenden Abbildung 2 wird die Bewertung des Verkehrslärms im Plangebiet für den Tag (06.00 – 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von geplanten Maßnahmen zur Abschirmung und baulichen und technischen Maßnahmen dargestellt.

Abbildung 2: Freie Schallausbreitung (goritzka akustik 2023)



Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum mit mehr als 5 dB überschritten werden. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung nach dem Berliner Leitfaden für Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 werden tags = 70 dB(A) und nachts = 60 dB(A) um mindestens 3 dB unterschritten. Im Gutachten wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

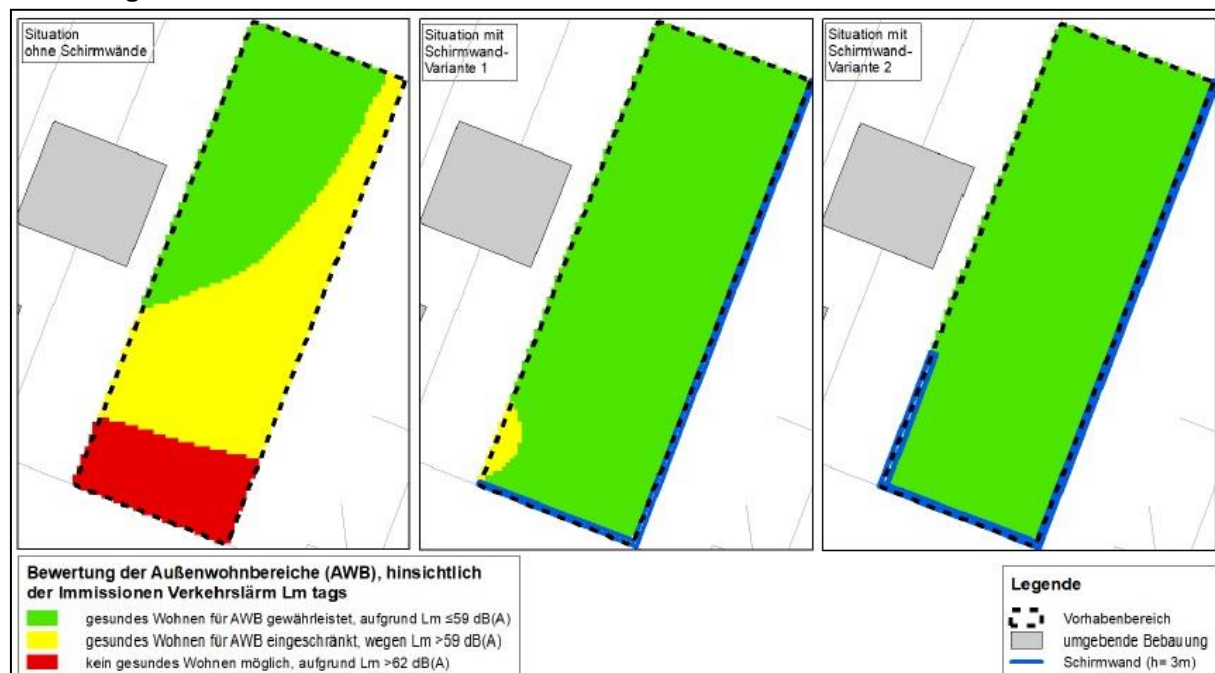
Variante 1: 3 m hohe Schirmwand entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze

Variante 2: 3 m hohe Schirmwand entlang der südlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze

Die untersuchten Varianten 1 und 2 sichern nicht die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1. Die Einhaltung der Orientierungswerte erfordert eine 5 m hohe Schirmwand der Variante 2. Für gesunde Wohnverhältnisse im Außenbereich gilt nach der 16. BImSchV der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für den Tageszeitraum.

In der folgenden Abbildung 3 wird die Bewertung des Verkehrslärms für den Außenwohnbereich im Plangebiet ohne Lärmschutz sowie mit Lärmschutzwand der Variante 1 oder 2 dargestellt.

Abbildung 3: Immissionssituation für Außenwohnbereiche



Die Berechnung des Straßenverkehrslärms zeigt eine Überschreitung der Orientierungswerte in der gesamten Fläche des Geltungsbereiches des Plangebietes aufgrund der Schacksdorfer Straße / L60 und dem Neubau der Grenzstraße (Osttangente).

Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung von Schirmwänden gemäß der Variantenuntersuchung im Gutachten nicht realisierbar. Deshalb wurde ab Entwurf des Bauleitplans eine kombinierte Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

Diese besteht im 1. Schritt aus der Anordnung einer abschirmenden Bebauung durch Nebengebäude / Garage an der zur Schacksdorfer Straße zugewandten Baugrenze. Mit der Abschirmung durch die Garage / Nebengebäude verringert sich der ermittelte Außenlärmpegel von 70 dB(A) auf mindestens 65 dB(A) (70 dB(A) – 5 dB(A)).

Im 2. Schritt werden bauliche und technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt. Diese bestehen aus ausreichenden Schalldämmmaßen der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms in der Nacht < 50 dB(A) und die Anordnung der Außenwohnbereiche an der straßenabgewandten nord-westlichen Gebädefassade bzw. im nord-westlichen Plangebietsbereich außerhalb des Mittelungspegels des Verkehrslärms am Tag < 59 dB(A).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) wird das gesamte Baufenster mit Planzeichen als Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet.

Festgesetzt wird das nach DIN 4109 (2018) vorgegebene Bau-Schalldämmmaß von 40 dB für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die genaue Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes ergibt sich aus der konkreten Planung. Deshalb werden Ausnahmeregelungen zugelassen. Des Weiteren sind Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Außenwohnbereiche sind an der nord-westlichen Gebädefassade bzw. im nord-westlichen Plangebietsbereich anzuordnen.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 24 BauGB, sind erhebliche Beeinträchtigungen aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden mindestens an den straßenabgewandten Gebädefassaden eingehalten.

Bei Gewerbelärm wird im Gutachten die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte aufgrund der Entfernung zum Plangebiet angenommen.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in vielfältigen, sensiblen Beziehungen zueinander. Von der Planung sind in Ermangelung vielfältiger Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet oder anderen bedeutsamen ökologischen Funktionen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf etwaige Wechselwirkungen zu erwarten.

4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an den im Kap. 2 des Umweltberichtes beschriebenem Zustand der Schutzgüter nicht ändern. Eine Entwicklung bedeutsamer Biotope wäre aufgrund der genannten Bestandssituation unwahrscheinlich.

5 Prognose bei Durchführung der Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Der durch die Planung mögliche Eingriff betrifft private Grünlandflächen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden können innerhalb des privaten Flurstückes kompensiert werden. Des Weiteren verbleiben nach den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche im geplanten Wohngrundstück noch mindestens 60 % unbefestigte Flächen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand gegenüber dem Ist-Zustand nicht wesentlich verschlechtert.

6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Allgemeines

Die Maßnahmen untergliedern sich in Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sind naturschutzrechtliche Gebote mit einer strikten Rechtsfolge.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§15 Abs.1, Abs. 2 BNatSchG).

Die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen wurden gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg (MLUV, 2009) ermittelt. Bislang wurden keine einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertungsmethoden verbindlich vorgeschrieben. In Brandenburg hat sich die verbal-argumentative Vorgehensweise etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt.

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Schutzgutes Boden zu erwarten.

6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.2.1 Berechnung des Kompensationserfordernisses

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten (K1).

Schutzgut Boden (Konflikt 1)

Die Böden werden entsprechend ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt in Böden allgemeiner bzw. besonderer Funktionsausprägung unterschieden. Der anstehende, nicht versiegelte, Boden wird als Boden allgemeiner Funktionsausprägung eingestuft.

Beeinträchtigungen des Bodens sind lt. HVE (MLUV, 2009) vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Der in der Tabelle 3 dargestellte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden bezieht sich auf die geplante Bodenverbesserung durch Anpflanzung von Sträuchern und Entwicklung von Extensivgrünland. Geeignete Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde / Vorhabenträger für das Vorhaben nicht zu Verfügung.

Tabelle 3: Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung

Konflikt	Bezeichnung	Beeinträchtigung			Kompensationsfaktor je nach gewählter Maßnahme	
		Bau	Anlage	Betrieb		
K1	Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung	-	max. 496m ²	-	Anpflanzen von Sträuchern	1:2
					Entwicklung Extensivgrünland	1:3

6.3 Maßnahmen zum Bodenausgleich

Mit Umsetzung der Planung werden max. 496 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung beeinträchtigt. Für den Ausgleich des Bodeneingriffs ist das Anpflanzen von Sträuchern und das Anlegen einer Extensivgrünlandfläche außerhalb der Wohnbaufläche auf dem Grundstück des Vorhabenträgers geplant.

6.3.1 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden auf dem Grundstück 328 des Vorhabenträgers außerhalb der Wohnbaufläche abgearbeitet. Diese Flächen sind derzeit Intensivgrünland. Geplant ist, dieses Grünland durch eine Extensivierung mit randlichen Gehölzstrukturen aufzuwerten.

E – Entwicklung Extensivgrünland mit randlicher Heckenanpflanzung

Die Maßnahme E umfasst das Anpflanzen von gebietsheimischen Gehölzen gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019, auf einer Fläche von ca. 310 m² sowie die Entwicklung von Extensivgrünland (Blühwiese) auf einer Fläche von ca. 1.050 m². Zur Herstellung der Maßnahme ist die Fläche zu lockern und über Selbstbegrünung mit Einsaat von Regionalsaatgut in der Ausführung „Grundmischung Frischwiese“ anzulegen. Die aufkommende Spontanvegetation ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden. Zulässig ist auch eine Beweidung.

Zur Herstellung der Hecke gilt als Maß eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m². Als Mindestqualität für Sträucher gilt die Höhe von 60 – 100 cm.

Gemäß Erlass des MLUR (2019) ist ausschließlich Pflanzgut aus gebietsheimischer Herkunft (Regionalbaumschulen) gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölze der Anlage 3 zu verwenden. Der Nachweis ist durch Zertifikat der entsprechenden Baumschule zu erbringen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 3 Jahre hinweg erforderlich (inkl. Wässern während der Vegetationsperiode). Pflanzarbeiten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind entsprechend der Fachnormen DIN 18915 bis 18919 durchzuführen.

5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist der Pflanzenbestand über ein Monitoring zu ermitteln und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die geplanten Maßnahmen haben das Ziel die biologische Belegung des Bodens zu verbessern. Der Grundstückseigentümer wird die Maßnahme dem Einzelvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zuordnen. Gesichert wird die Maßnahme im Durchführungsvertrag.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der aufgrund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft, ist nach §§ 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Wohnbaufläche innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 1.240 m ² überplant	1.240 m ²
Bei Anwendung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können von 1.240 m ² Baufläche max. 496 m ² bebaut werden	496 m ²
Die anrechenbare <u>Bodenbeeinträchtigung</u> beträgt	<u>496 m²</u>
Ersatzmaßnahme (E) – Entwicklung Extensivgrünland mit randlicher Heckenpflanzung und Anpflanzung Gehölze auf ca. 310 m ²	310 m ²
und Entwicklung Extensivgrünland auf ca. 1.050 m ²	1.050 m ²
Die anrechenbare Kompensation beträgt	505 m²

Mit der geplanten Gehölzanpflanzung ist die Kompensation im Verhältnis 1:2 und für die Entwicklung Extensivgrünland die Kompensation im Verhältnis 1:3 erreicht.

Tabelle 4: Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

Eingriff				Vermeidung, Ausgleich und Ersatz					
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. betroffene Funktion (voraussichtliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Eingriffs (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Kompensationsfaktor)	Maßnahme A = Ausgleich E = Ersatz M = Vermeidung / Minimierung	Beschreibung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme	Beschreibung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä.)	Lage der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Mensch / Gesundheit	Mögliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehr	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Tiere, Pflanzen	Störungen von Tieren, Verlust Biotope	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Boden	Versiegelung	496 m ²	1:3 1:2	E	-	Extensivgrünland mit randlicher Heckenanpflanzung	1.050 m ² 310 m ²	außerhalb des Plangebietes	ausgleichbar
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	wird mit Boden ausgeglichen
Klima/Luft	Befestigung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Landschaftsbild	bauliche Anlagen	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Kultur- und Sachgüter	nicht vom Eingriff betroffen	-	-	-	-	-	-	-	-

6.5 Umweltüberwachung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die dringliche Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Verringerungsmaßnahmen der Auswirkungen innerhalb des Plangebietes nicht ergibt. Außerhalb des Plangebietes ist ein Monitoring für die Ersatzmaßnahme E durchzuführen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ ist ca. 0,12 ha groß und beinhaltet die Ausweisung einer Wohnbaufläche. Im vorliegenden Umweltbericht wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

Ermittelt wurde, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Art und Weise und Intensität zu erwarten sind.

Die zulässige Bodenversiegelung stellt im Wesentlichen einen Eingriff dar, der nach dem geltenden Naturschutzrecht über die Eingriffsregelung kompensiert werden kann.

Für die Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde eine Artenschutzrelevanzprüfung (T. Wiesner) erstellt. Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit § 44 BNatSchG.

Für die Ermittlung der Auswirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik) durchgeführt. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) getroffenen Festsetzungen zur eingeschossigen Bebauung und abschirmenden Bebauung mittels Nebengebäude / Garage nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, sowie für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, ist davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch aus schalltechnischer Sicht nicht eintreten werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden von max. 496 m² wird außerhalb des Plangebietes auf den Flächen des Vorhabenträgers Flurstück 328, welche nicht als Baugrundstück genutzt werden, kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

8 Quellenverzeichnis

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

BRANDENBURGISCHES ABFALL- UND BODENSCHUTZGESETZ (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Allgemeine Literatur

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG, 2009

BIOTOPVERBUNDPLANUNG, Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Elbe-Elster (2010), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

BRAUNERDE – STECKBRIEFE BRANDENBURGER BÖDEN (4.1), Boden und Umweltgeologie Brandenburg; Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

HANDLUNGSANLEITUNG ZUM VOLLZUG DER EINGRIFFSREGELUNG IM LAND BRANDENBURG (HVE) (2009); Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

JAHRESBERICHT ZUR LUFTQUALITÄT in Brandenburg (2019), Landesamt für Umwelt, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

KLIMASCHUTZKONZEPT LANDKREIS ELBE-ELSTER (2015), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster

KLIMAREPORT BRANDENBURG 2016, Fachbeiträge des Landesamtes für Umwelt, Heft Nr. 150, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LANDSCHAFTSRAHMENPLANUNG DES LANDKREISES ELBE-ELSTER (LRP) (1997), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2010), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm), Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Letzte Änderung durch: 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

DIN 4109-1 (2018) und DIN 18005

VERWENDUNG GEBIETSEIGENER GEHÖLZE BEI DER PFLANZUNG IN DER FREIEN NATUR (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019)

Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT FINSTERWALDE

HYDROLOGISCHE KARTE des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand 2017), <https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM> www.CORE

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTE DER NATURA 2000 GEBIETE, <https://natura2000.eea.europa.eu/>

KARTEN DES LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (Geologische und Hydrogeologische Karten sowie Boden und Bodenphysik), <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

KARTE „BÖDEN - WERTVOLLE ARCHIVE DER NATURGESCHICHTE“ (Stand 2018), Landschaftsprogramm Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

THEMENKARTEN DES GEOPORTAL BRANDENBURG (Naturraumeinteilung, Biotop- und Landnutzung) bereitgestellt vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/themenkarten/>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Juli 2024