



Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

Stadt Finsterwalde
Der Bürgermeister
PF 1218
03238 Finsterwalde



Bereich
Stabsstelle Kreisentwicklung
Amt für Kreisentwicklung
Unsere Zeichen
61 08 02 140/121-2020
Ihre Zeichen
SBV/stoi
Straße, Haus-Nr., Ort
Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg
Ansprechpartner/in
Alice Kliese
Telefon, Fax
03535 46-2676 / 03535 46-9111
E-Mail
alice.kliese@lkee.de

Datum
25. Juni 2020

Bebauungsplanverfahren „Grüner Weg“ Stadt Finsterwalde Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 3. Juni 2020, hier eingegangen am 5. Juni 2020, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten, um die Stellungnahme der Kreisverwaltung.

Die entsprechenden Ämter bzw. Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster wurden beteiligt. Es ergehen nachstehende Auflagen und Hinweise.

Zu den vorgelegten Unterlagen werden seitens der **unteren Bauaufsichtsbehörde** grundsätzlich keine Einwände vorgetragen.

Es werden jedoch nachfolgend verschiedene Hinweise benannt, die im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden sollten:

- Durch die vorliegende Überplanung der Flurstücke 10/2, 698, 712 und 783 (Flur 15, Gemarkung Finsterwalde) werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BPL) „Südlich Brunnenstraße“ - 1. Änderung in Anspruch genommen. Soweit die planerische Konfliktbewältigung auf räumlich klar abgrenzbare Teilbereiche eines BPL begrenzt werden kann und das Grundgerüst der Abwägung für den fortbestehenden Teil des Ursprungsplanes (hier: 1. Änderungsplanung) erhalten bleibt, ist die Anwendung eines Schichtenbebauungsplanes plausibel (ggf. alternative Verfahrensmöglichkeit: 2. Änderung und 1. Ergänzung des BPL „Südlich Brunnenstraße“). **Grundsätzlich muss jedoch zum vorliegenden Planungsfall (max. Bauhöhen lt. Höhenfestsetzungen, max. Bebaubarkeit durch Baugrenzen) auch auf die ggf. konfliktträchtige Blendwirkung der nördlich anstehenden und nach Süden, d.h. in Richtung der geplanten Wohnbebauung „Grüner Weg“, ausgerichteten Photovoltaik-**

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



Freianlagen im Rahmen der Umweltprüfung eingegangen werden (ggf. Konfliktminimierungsmaßnahmen). In der planerischen Abwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass die Pflanzgebote gemäß Festsetzung 8, Abs. 3 und 4 des BPL „Südlich Brunnenstraße“ - 1. Änderung ursprünglich tatsächlich zum Ausgleich eingriffsbedingter Beeinträchtigungen festgesetzt und bilanziert wurden (vgl. Begründung des BP „Südlich Brunnenstraße“, April 2000, S. 42, 44), auch wenn die in den textlichen Festsetzungen benannte Ermächtigungsgrundlage alleinig städtebauliche Belange suggeriert.

- Zur Planklarheit empfiehlt sich eine klarstellende Festsetzung im vorliegenden Schichtenbebauungsplan, dass die Festsetzungen des BPL „Südlich Brunnenstraße“ - 1. Änderung, die von den Festsetzungen des BPL „Grüner Weg“ überlagert werden, vollständig Außer-Kraft-Treten. Die Planurkunde der ursprünglichen Fassung der 1. Änderung des BPL „Südlich Brunnenstraße“ sollte nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens mit einem Vermerk versehen werden, der auf die (teilweise) ablösende Bebauungsplanfassung „Grüner Weg“ verweist.
- Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Situation und besseren Nachvollziehbarkeit des Planverfahrens gegenüber Dritten würde sich auf der Planurkunde eine ergänzende Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungsplangebiete (einschl. namentlicher Benennung) in einem Übersichtslageplan anbieten.
- Es wird empfohlen, die Ermächtigungsgrundlage für die nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichenerklärung redaktionell zu ergänzen (§ 9 Abs. 6 BauGB).
- Für das weitere Planverfahren wird angemerkt, dass das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung ist. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sollten auch der Abwägungsvorgang selbst (d.h. die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange „gegeneinander“ und „untereinander“) und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig dokumentiert werden. Die städtebauliche Begründung ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben.

Die **untere Naturschutzbehörde** nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung und verweist darauf, dass **Fett** dargestellte Passagen der Begründung (Vorentwurf) mit Stand vom 02.06.2020 entnommen sind.

Zur Eingriffsregelung (Sachbearbeiter: Herr Prach, Tel.: 03535 46 9321) wird Folgendes mitgeteilt.
Begründung zum Bebauungsplan „Grüner Weg“ auf der Seite 17:

„Verkehrsflächen

Für die bereits vorhandenen Wegeflächen wird ein Versiegelungsgrad von 60 % als Vorbelastung angesetzt, da diese erheblich verdichtet sind.“

Dem wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt, da im Land Brandenburg Sand geschlemmte Wege mit einem Versiegelungsgrad von 50% angerechnet werden. Einen schwereren Grad der Versiegelung müsste fachlich unterlegt werden.

Begründung zum Bebauungsplan „Grüner Weg“ auf der Seite 17:

„Allgemeines Wohngebiet

Im künftigen Allgemeinen Wohngebiet, mit einer Größe von 4.003 m², wurde eine versiegelte Fläche von 451 m² tatsächlich ermittelt.

Die zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der Freizeit- und Erholungsgärten sind nicht auf allen potentiellen Grundstücken vorhanden, aber zulässig. Aus diesem Grund wurde die vorhandene Versiegelung von 451 m² zur potentiell zulässigen Versiegelung ins Verhältnis gesetzt (5 Parzellen vorhanden, je 90,2 m² Versiegelung, 9 Parzellen potentiell möglich ergibt = 811,80 m² anrechenbare Vorbelastung).“

Dem wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls nicht gefolgt.

Begründung hierzu:

Ob Bauvorhaben auf den derzeit unbebauten oder teilweise bebauten Grundstücken ohne die Überplanung durch einen Bebauungsplan zulässig sind hängt vom BauGB ab. Derzeit kann unterstellt werden, dass diese Grundstücke unter den § 35 BauGB fallen. Danach wäre bei Bauanträgen die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Die Planung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Begründung zum Bebauungsplan „Grüner Weg“ auf der Seite 18:

„• Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist pro angefangene 100 m², unter der Berücksichtigung der Festsetzung (Punkt 5.4.3) überbauter Grundfläche 1 Baum einer Art gemäß der Gehölzliste 1 zu pflanzen. Auf die zu pflanzenden Bäume können auch Gehölze aus der Gehölzliste 1a angerechnet werden.“

„• Sofern vorhandene und geplante Bebauungen das Pflanzen von Bäumen nach Festsetzung (Punkt 5.6.5 Abs. 1) nachweislich nicht ermöglichen, kann an deren Stelle alternativ je zu pflanzendem Baum eine Heckenpflanzung von 5 lfd. Meter vorgenommen werden. Diese Heckenpflanzung hat dann vorrangig an den südlichen und/oder westlichen Grundstücksgrenzen zu erfolgen. Als Pflanzdichte sind mindestens 4 Pflanzen je laufendem Meter einzuhalten. Dafür sind Pflanzen aus der Gehölzliste 2 zu verwenden.“

Dem wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls nicht gefolgt.

Begründung hierzu:

Die Festsetzung pro angefangene 100 m² Versiegelung 1 Baum zu pflanzen, kann bestenfalls eine städtebauliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sein, nicht aber eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die sich aus der Eingriffsregelung heraus entwickelt.

Die Planung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Begründung zum Bebauungsplan „Grüner Weg“ auf der Seite 19:

„Es spricht Vieles dafür, dass diese Festsetzung aus dem Jahr 2004 bzw. 2000 (Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes) aus städtebaulichen Gründen (optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem Wohn- und Gartengebiet) erfolgte. Zum einen fehlt es an einer mengenmäßigen Festsetzung der Gehölze und darüber hinaus ist die Heckenpflanzung nicht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (S. 44-46) des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 2000, weder für das GE 1.1 noch für GE 2 und GE 3 aufgeführt.“

Dem wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls nicht gefolgt.

Begründung hierzu:

Es reicht nicht aus, dass Vieles dafür spricht, dass diese Festsetzung aus dem Jahr 2004 bzw. 2000 aus städtebaulichen Gründen entstanden sein soll. Die Beschäftigung mit der damaligen Planung zeigt auf, dass diese Pflanzung aus der Eingriffsregelung heraus, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzt wurde. Es wird gebeten, dies noch einmal zu überprüfen.

Hinweis zum Artenschutz:

Dem o. g. Bebauungsplan Vorentwurf mit Stand 02.06.2020, fehlt es an einem Artenschutzfachbeitrag. Es wird davon ausgegangen, dass dieser in der Begründung zum Bebauungsplan nachgereicht wird.

Betreffend Landschaftsplanung (Sachbearbeiterin: Heike Bachmann, Tel.: 03535 46 9305) wird mitgeteilt, dass zur Beurteilung der Betroffenheit der Belange der Landschaftsplanung folgende Werke, Gutachten und Untersuchungen vorlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan „Grüner Weg“ Vorentwurf Stand 02.06.2020 BABEST Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
- Planzeichnung zum B-Plan „Grüner Weg“ Stadt Finsterwalde BABEST vom 02.06.2020
- Anschreiben der Stadt vom 03.06.2020 Frau Stoislöw

Für die Stadt Finsterwalde gibt es einen Landschaftsplan (LP), (Stand 06/2004). Im Entwicklungskonzept Nordteil sind für diesen Bereich „Kleingärten“ ausgewiesen. Kleingärten erfüllen innerhalb von Siedlungsbereichen wichtige Funktionen, da sie oft mit Obstbäumen, Beerensträuchern ausgestattet sind. Zahlreiche Tierarten finden in diesen Lebensräume und Nahrungshabitate z.B. Insekten wie Bienen und andere Hautflügler, Vögel wie Meisen, Stare Gartenrotschwänze, Amseln u.a..

Der Artenschutzbeitrag ist noch ausstehend. Erst nach der Vorlage des ASB kann die Bewertung der Kleingärten als Grundlage für die abzuarbeitenden gesetzlichen Regelungen nach Naturschutzrecht erfolgen.

Nach Aussagen des Planers wird nach einer separaten Beschlussempfehlung im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich sein.

Die gesetzliche Grundlage für die FNP Anpassung ergibt sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ein Ermessen über die Aufstellung des LP hat die Gemeinde nicht; er ist auch dann aufzustellen, wenn kein FNP aufgestellt wird. Der Pflicht zur Aufstellung von LP ist spätestens dadurch nachzukommen, dass parallel zum FNP, ein LP erarbeitet wird. Die Darstellungen des LP werden dann nach § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach §§ 1 Abs. 6 und 7 und 5 Abs. 2 BauGB abgewogen und in einem zweiten Schritt in den FNP aufgenommen (Parallelaufstellung). Die so übernommenen Ziele und Maßnahmen sind von der Gemeinde, z. B. bei der Aufstellung von Bauleitplänen und von anderen Behörden zu berücksichtigen/beachten. Das gilt auch bei einer Fortschreibung oder einer wesentlichen, d. h. die Grundzüge der Planung berührenden Änderung oder Ergänzung des FNP.

Das Gesetz zur Bereinigung des brandenburgischen Naturschutzrechtes vom 21. Januar 2013 und das BNatSchG vom 16. Mai 2019 regeln die Inhalte der Fachplanungen des Naturschutzes. Diese Entwicklungsziele der übergeordneten Fachplanungen des Naturschutzes sind gem. § 9 BNatSchG zu berücksichtigen.

Gem. § 9 BNatSchG sind in Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Fazit:

Neben dem FNP ist auch ein Sach-LP bzw. die Fortschreibung eines Teil-LP zu gewährleisten.

Hinweis:

Neben der Dachbegrünung als evtl. Ausgleichsmaßnahme ist auch die Fassadenbegrünung zu nennen. Extensive Dachbegrünung und Pflanzen von Kletterpflanzen an Wänden, Pergolen, Zäunen u.a. stellen für die heutige Zeit wichtige Maßnahmen des Ausgleichs im städtischen Bereich dar und sind wertvoll als „Klimaschutzmaßnahmen“.

Der Stadt Finsterwalde wird empfohlen die Belange aus der Landschaftsplanung bei der weiteren Planaufstellung zu berücksichtigen, um eine rechtskonforme Bauleitplanung erneut zur Beteiligung einzureichen.

Die **untere Wasserbehörde**, die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** und das **Gesundheitsamt** haben keine Einwände gegen die Planung.

Die **untere Denkmalschutzbehörde** teilt mit, dass zu o. g. Planung nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen sind, falls das nicht schon geschehen ist:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Praktische Denkmalpflege
Wünsdorfer Platz 4/5
15806 Zossen / OT Wünsdorf

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege
Außenstelle Cottbus
Juri-Gagarin-Str. 17
03046 Cottbus

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.Nr.: 2020U00241, Frau Müller, Tel. 035341/97 7667) teilt mit, dass die Vorschriften des Brandenburgisches Straßengesetzes (BbgStrG) und der Straßenverkehrsordnung (StVO) der Planung zur Änderung des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet nicht entgegen stehen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Finsterwalde. Die Verknüpfung des städtischen Straßennetzes erfolgt über die angrenzenden Straßen Gartenweg am Westplatz und An der Bürgerheide. Für den erforderlichen späteren Straßenausbau wird die benötigte Fläche in beiden Straßen als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachrichtlich übernommen und festgesetzt. Für die Schaffung neuer oder die Änderung bestehender Zufahrten kann die Straßenbaubehörde hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und Ausgestaltung Auflagen erteilen, die aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich sind.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG ist mit der Änderung weiterhin zu gewährleisten.

2. Widmungsrechtliche Vorschriften sind vom Straßenbaulastträger zu prüfen und ggf. anzupassen.
3. Verkehrszeichen sind nicht Bestandteil des B-Planes. Diese bedürfen der Anordnung des Straßenverkehrsamtes auf der Grundlage von § 45 Abs. 3 StVO. Der Antrag ist an das Straßenverkehrsamt zu richten.
4. Das Straßenverkehrsamt ist bei der weiteren Planung u. a. bei dem notwendigen Straßenausbau zu beteiligen.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** stellt fest, dass der o. g. Bebauungsplan die Grundlage zur Schaffung von Wohnbebauung beinhaltet. Dabei ist vorgesehen, die Bebauung innerstädtisch und auf teilweise intensiv genutzten Gärten zu ermöglichen. Es handelt sich nicht um eine Kleingartenanlage, sondern ausschließlich um private Grundstücke, die die Stadt Finsterwalde als Vorhabenträgerin erwerben möchte. Erste Bestrebungen sind nach fernmündlicher Auskunft bereits im Gange.

Somit werden keine Zuständigkeiten des Landwirtschaftsamtes berührt und es kann Zustimmung erfolgen.

Seitens der **Brandschutzdienststelle** ist Folgendes zu beachten:

Auf der Grundlage des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und in Dieser auf das Arbeitsblatt DVGW 405 verwiesen, ist für den Grundsatz der Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen. Hydranten können ohne gesonderten Nachweis nicht berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Arbeitsblattes DVGW 405.

Weiterhin ist zu beachten, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. im späteren Verfahren rechtlich gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind.

Weitere Auflagen/Hinweise etc. werden im Zuge von Genehmigungsverfahren erteilt.

Das **Sachgebiet Kreisentwicklung** teilt mit, dass entsprechend den der Kreisverwaltung von der zuständigen Behörde übergebenen Kartenunterlagen sich das Baugebiet in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet (siehe Anlage) befindet.

Die Realisierung des Vorhabens ist dem Sachgebiet Kreisentwicklung bekannt zu geben. Bei einem eventuellen Verzicht auf Durchführung ist ebenfalls eine Information hinsichtlich der Streichung des Vorhabens aus dem Planungskataster erforderlich.

Des Weiteren bedarf die Planung und Durchführung des Vorhabens der Abstimmung mit allen Versorgungsträgern.

Sollten im Verlauf weitere Genehmigungen, Erlaubnisse u. ä. erforderlich werden, die aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht absehbar waren, so sind diese rechtzeitig einzuholen.

Die Stellungnahme des **Kataster- und Vermessungsamtes** wird zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt weder erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Klaus Oelschläger
Sachgebietsleiter

Anlage:

GIS-Kampfmittelverdachtsfläche vom 25. Juni 2020

