



**Einfacher Bebauungsplan Nr. III
"Anbau Jagdschloss"**

(Aufhebung der Satzung)



Begründung (Entwurf Satzung zur Aufhebung der Satzung)

Einfacher Bebauungsplan Nr. III "Anbau Jagdschloss"

(Aufhebung der Satzung)

TEIL C – Begründung (Entwurf Satzung zur Aufhebung der Satzung)

Stadt Fürstenwalde/Spree
Am Markt 4
15517 Fürstenwalde/Spree
Dezernat 2 - Stadtentwicklung
Amt 21 - Stadtplanung
Tel.: 03361/557-0
Fax: 03361/557-461
e-mail: stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de
12.03.2024

Deckblatt: Plangebiet im Luftbild (1:2.000)
(Grundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0)

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1 EINFÜHRUNG.....	7
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	7
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung	7
2 AUSGANGSSITUATION	8
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	8
2.2 Bebauung und Nutzung.....	9
2.3 Denkmalschutz	9
2.4 Erschließung	10
2.5 Immissionsschutz	10
2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen	10
2.7 Ver- und Entsorgung.....	10
2.8 Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.8.1 Geologie und Boden	11
2.8.2 Vegetation	11
2.8.3 Fauna	11
2.8.4 Landschafts- und Ortsbild.....	11
2.9 Eigentumsverhältnisse	11
3 PLANUNGSBINDUNGEN	12
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	12
3.3 Flächennutzungsplanung	13
3.4 Landschaftsplanung.....	14
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne).....	14
3.6 Fachplanungen	15
4 PLANUNGSKONZEPT.....	15
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	15
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
5 Aufzuhebener PLANINHALT	16
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	16
5.1.1 Art der Nutzung.....	16
5.1.2 Maß der Nutzung	16
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.1.4 Abstandsflächen.....	17

5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
5.3	Immissionsschutz.....	17
5.4	Gemeinbedarfsflächen	18
5.5	Grünflächen.....	18
5.6	Pflanzbindungen	18
5.7	Ausgleichsmaßnahmen	18
5.8	Gestaltungsregelungen.....	18
5.9	Kennzeichnungen	18
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	18
5.11	Hinweise.....	18
6	UMWELTBERICHT	18
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1	Kosten und Finanzierung	19
7.2	Umweltbelange.....	19
	7.2.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Klima, Menschen und Kulturgüter	19
	7.2.1.1 Landschaftsbild	19
	7.2.1.2 Klima	19
	7.2.1.3 Mensch und Gesundheit/Bevölkerung	19
	7.2.1.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
	7.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
	7.2.3 Artenschutz.....	20
	7.2.4 Immissionsschutz	21
	7.2.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	22
8	VERFAHREN	22
8.1	Verfahrenswahl, § 13a BauGB	22
8.2	Verfahrensverlauf	23
8.3	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vom <i>geplant</i>	23
8.4	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom <i>geplant</i>	23
9	RECHTSGRUNDLAGEN	23
10	VERZEICHNISSE	23
10.1	Verzeichnis der Abbildungen	23

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Satzung über die Aufhebung des Einfachen Bebauungsplans Nr. III "Anbau Jagdschloss" bezieht sich auf das Plangebiet der aufzuhebenden Satzung im Südosten des Zentrums der Stadt Fürstenwalde/Spree.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Schloßstraße, im Osten an die Magazinstraße und im Westen an das Gebäude des Jagdschlusses. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze ca. 2,5 m nördlich des Magazinegebäudes an der Magazinstraße.

Es umfasst die Flurstücke 622, 623, Flur 131, Gemarkung Fürstenwalde/Spree

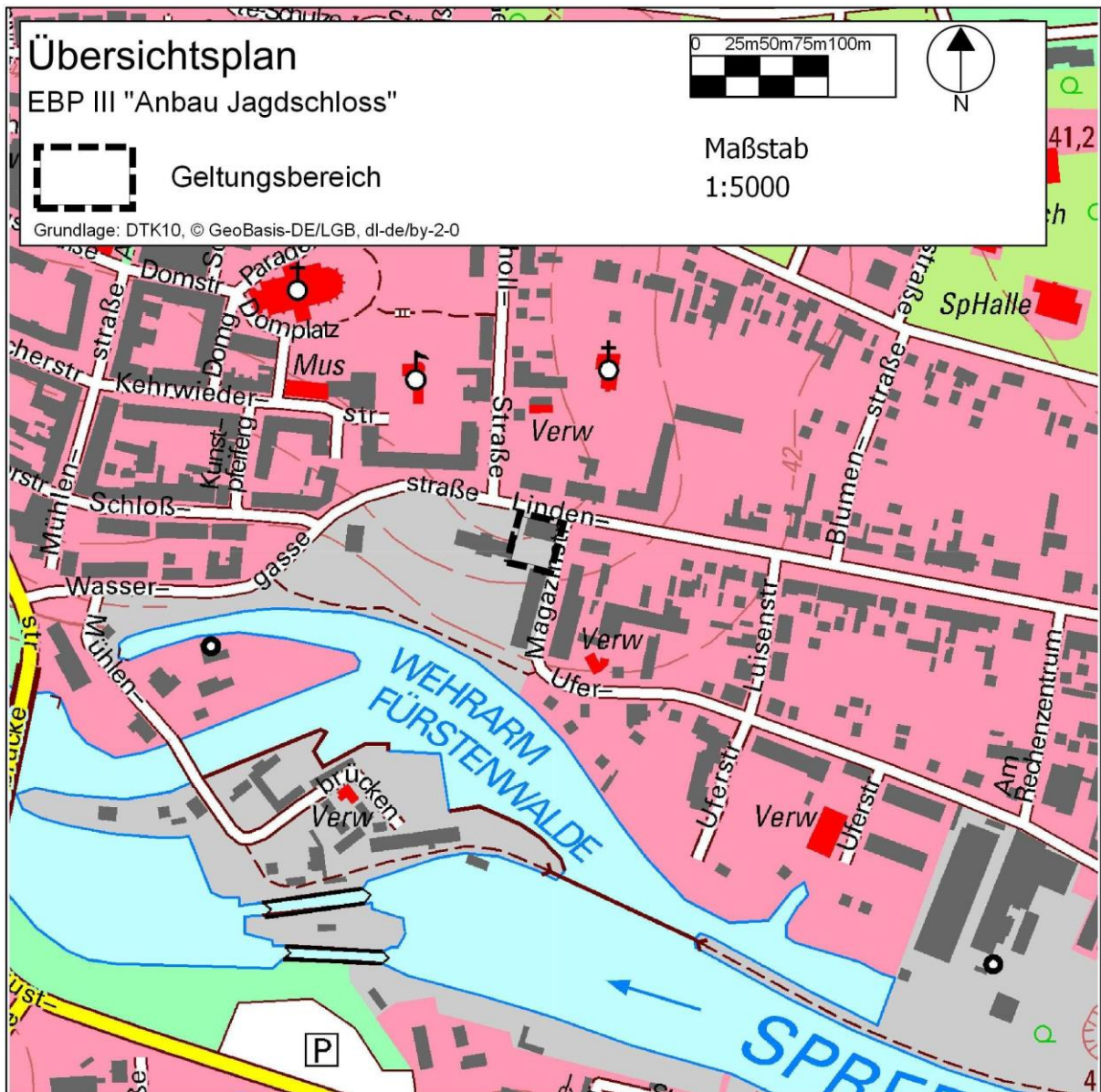


Abbildung 1: Übersichtsplan zu Lage des Plangebiets

(Grundlage: DTK10, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung

Der Einfache Bebauungsplan Nr. III "Anbau Jagdschloss" (EBP III) trat am 22.06.2021 in Kraft. Durch den Einfachen Bebauungsplan sollte dafür die Möglichkeit geschaffen werden, dass das

Jagdschloss als multifunktionale Kultur- und Veranstaltungsstätte genutzt werden kann. Eine eigenständige Gastronomieeinheit mit Außenbereich im Souterrain sowie verschiedene Mehrzweckräume im Erdgeschoss sollten dem Gebäude breite Nutzungsmöglichkeiten bieten. Auf dem 936 m² großen Grundstück Schloßstraße 14 (Flurstücke 622, 623, Flur 131, Gemarkung Fürstenwalde/Spree) in Fürstenwalde Mitte war ein Anbau an das Jagdschloss geplant. In diesem Gebäude sollten die für die zukünftige Nutzung des Jagdschlusses notwendigen Nebenanlagen wie Küchentrakt, Technikräume und Sanitäranlagen untergebracht werden.

Der seinerzeit mit der Denkmalbehörde abgestimmte Anbau sollte in einem Abstand von 1,50 m zu den südlich angrenzenden Flurstücken 605 und 606 erfolgen. Die dadurch entstehende Abstandsfläche hätte teilweise auf diesen beiden Flurstücken gelegen.

Außerdem befindet sich auf der Grenze zwischen dem Flurstück 623 und den südlich angrenzenden Flurstücken eine Mauer mit einer Höhe von mehr als 2 Metern. Diese Mauer, die während der Bauarbeiten am Anbau sehr wahrscheinlich hätte abgetragen und anschließend wieder aufgebaut werden müssen, hätte ebenfalls eine auf den angrenzenden Flurstücken liegende Abstandsfläche ausgelöst.

Damit bestand ein Planungserfordernis, das dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB4 zugehörige Grundstück mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Für das Jagdschloss, welches mittlerweile vollständig saniert ist und als Veranstaltungsort genutzt werden kann, wird nicht mehr eine gastronomische Nutzung angestrebt. Das Vorhaben 'Anbau' soll nicht mehr realisiert werden. Damit sind die Baugrenze, innerhalb derer der 'Anbau' realisiert werden sollte, sowie die Regelungen zu Abstandsflächen obsolet. Die Baugrenzen könnten anderen Vorhaben auf dem Grundstück entgegenstehen. Es wird über die Aufhebung des rechtskräftigen Einfachen Bebauungsplans Nr. III "Anbau Jagdschloss" angestrebt, dass die Realisierung von Vorhaben auf den Flurstücken 622, 623, Flur 131, Gemarkung Fürstenwalde/Spree flexibel und alleinig wieder gemäß § 34 BauGB5 zu beurteilen ist.

Die städtebauliche Ordnung wird auch ohne den einfachen Bebauungsplan gewahrt.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum der Stadt Fürstenwalde/Spree im Stadtteil Fürstenwalde-Mitte. Ca. 90 Meter weiter südlich liegt die Spree. Im Norden an der Schloßstraße/Lindenstraße grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung. Im Westen befindet sich das Jagdschloss. Im Süden liegt das ungenutzte Magazingebäude an der Magazinstraße. Östlich der Magazinstraße befindet sich wieder Wohnbebauung. Herauszuheben ist, dass das Plangebiet durch das ehemalige Gebäude des Proviantamts geprägt ist, welches unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude des Proviantamts ist in Verbindung mit dem Jagdschloss zu sehen, welches seit der Mitte des 18. Jahrhunderts bis in die Neuzeit als Getreidelager genutzt wurde.

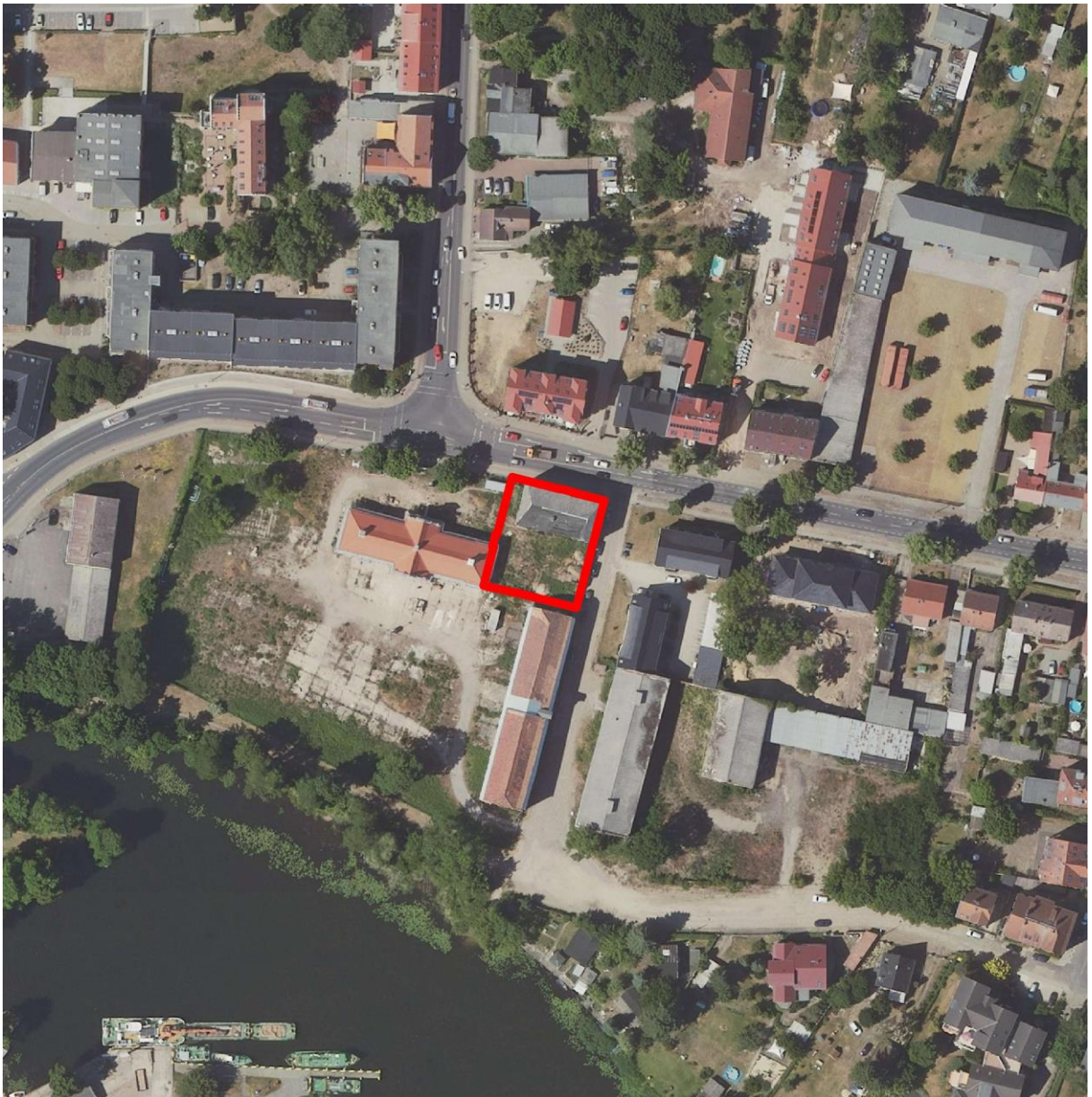


Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Luftbild

(Grundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung

Das aufzuhebende Plangebiet ist nur mit einem Gebäude, dem denkmalgeschützten Gebäude des Proviantamts, welches an der Einmündung der Magazinstraße in die Lindenstraße liegt, bebaut. Das Gebäude ist zurzeit ohne Nutzung. Es steht auf einem eigenen gebäudescharfen Flurstück.

2.3 Denkmalschutz

Im Zuge der denkmalgerechten Instandsetzung des ehemaligen Jagdschlusses wurde ein Nebengebäude im Jahr 2015 entfernt und im Ergebnis der aktuellen Baudokumentation und Denkmalerfassung die bauliche Anlage um das Eckgebäude (ehemaliges Proviantamt, Grundstück des vorliegenden Bebauungsplans) erweitert und nachbegründet. Die Bezeichnung des eingetragenen Denkmals lautet: „Jagdschloss mit Speicher und Eckgebäude Schloßstraße 13, 14, Magazinstraße 2“.

Veränderungen des Denkmals unterliegen einer Erlaubnispflicht und sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese prüft im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege Veränderungsanträge unter Abwägung berechtigter Interessen der

Verfügungsberechtigten sowie dem Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit im denkmalschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Neben dem Baudenkmal selbst unterliegt auch dessen Umgebung einem Schutz, sofern die Wirkung der Denkmale hiervon betroffen sind (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG). Vorhaben im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans sowie nach Aufhebung dessen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Der aufzuhebende Einfache Bebauungsplan regelt hierzu lediglich die Lage und Höhe des zulässigen Baukörpers. Auch bei einer Sanierung und Nachnutzung des Proviandamtes wird dies in enger Abstimmung mit den Denkmalpflegebehörden erfolgen.

Das gesamte Grundstück ist zudem Bestandteil des Bodendenkmals BD-Nr. 91069 „deutsch mittelalterliche Brücke, Friedhof, Mühle, Hospital und Kirche sowie neuzeitliche Altstadt, Mühle, Schloss, Hospital, Vorstadt, Brücke und Kirchhof Fürstenwalde“. Vorhaben im aufzuhebenden Plangebiet sind bodendenkmalpflegerisch entsprechend zu begleiten. Werden Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt, sind in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde sowie der unteren Denkmalschutzbehörde entsprechende Maßnahmen der Sicherung bzw. Dokumentation durchzuführen.

Insgesamt sind die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege bei konkreten Vorhaben frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und zu klären. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (siehe § 11 BbgDSchG).

2.4 Erschließung

Das aufzuhebende Plangebiet ist durch die Schloßstraße im Norden und die Magazinstraße im Osten vollständig erschlossen. Alle Grundstücke im aufzuhebenden Plangebiet sind über diese Straßen anfahrbar.

2.5 Immissionsschutz

Durch die anliegenden Straßen ist das Plangebiet mit Verkehrslärm belastet. Die Belastung der Straßen ist jedoch als nicht so hoch einzuschätzen, dass die Realisierung von Vorhaben im Plangebiet unterbleiben müsste. Vor der Umgebungsbebauung gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Zukünftigen Nutzungen im Plangebiet müssen sich in die Umgebung einfügen, die auch durch Wohngebäude geprägt ist. Konflikte sind im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich im aufgehobenen Plangebiet keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Stadtgebiet werden verschiedenste Schulformen und eine ausreichende KiTa-Versorgung angeboten. Das Angebot mit Sport- und Freizeitanlagen im Stadtgebiet ist gut und ohne besonderen Aufwand auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

2.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an der Magazinstraße und der Schloßstraße. Es ist über diese Straßen ausreichend mit den Medien Strom (e.dis AG), Gas (EWE AG), Telekommunikation (Telekom) und Trink- und Abwasser (Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland) erschlossen.

2.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Areal liegt innerhalb des Naturraumes der so genannten "Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung", welche ein Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist. Die Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung gehört zum Berliner Urstromtal und erstreckt sich vom Odertal bei Eisenhüttenstadt über Fürstenwalde/Spree bis zum

Haveltal in Berlin. Die Talniederung diente eiszeitlichen Schmelzwässern (Frankfurter Stadium) als Abflussbahn.

Dieser Raum zeichnet sich durch seine charakteristische Abfolge von weithin ebenen Talsandflächen mit einer mittleren Höhenlage von 30-45 m über NHN aus, die teils von einigen kleinen flachwelligen bis hügeligen Hochflächen-Inseln überragt werden. Spätglaziale Winde nahmen feine Sedimente des Tals auf und verfrachteten diese auf andere Flächen, wo sie in Form von teils ausgedehnten Dünenfeldern abgelagert wurden. Das aufzuhebene Plangebiet erstreckt sich jedoch nur im Bereich der Talsandflächen.

Die Fläche des Plangebiets ist nahezu eben und weist eine Höhenlage von etwa 43,5 m über NHN im DHHN2016 auf. Das Gelände steigt im gesamten historischen Gebäudeensemble geringfügig von Süden (der Spreeseite) nach Norden hin an. Die Fläche des Plangebietes ist dennoch nahezu niveaugleich, weil ein Geländesprung durch die südlich angrenzende historische Mauer erreicht wird.

Das aufzuhebende Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten entsprechend Naturschutzrecht.

2.8.1 Geologie und Boden

Seine heutige Oberflächengestaltung verdankt das Ostbrandenburgische Heide- und Seengebiet vor allem dem Brandenburger Stadium der Weichseleiszeit. Den Schmelzwässern des zerfallenden Eises diente das Urstromtal der Spreetalniederung als Abflussbahn.

Geologisch ist die Landschaft durch meist trockene, schwach humose Talsande oder Dünensande im Oberboden und darunterliegende Sande in den weiteren Bodenhorizonten geprägt.

Im Plangebiet selbst stand eine Mutterbodenschicht von 0,1 - 0,4 m Stärke und darunter bis über 20 m mächtige Talsandablagerungen (Korngrößenbereich: Fein- und Mittelsand) aus verschiedenen Phasen der Weichseleiszeit an.

Die den Naturraum und auch das aufgehobene Plangebiet bestimmenden Substrate sind unversiegelt überwiegend sickerwasserbestimmt.

Die bauliche Nutzung führte zu Veränderungen des natürlichen Oberbodens im Plangebiet.

Altlasten sind im aufzuhebenden Plangebiet nicht bekannt.

2.8.2 Vegetation

Die ursprüngliche natürliche Vegetation für diese Region besteht vorrangig aus Kiefern-Traubeneichen-Wald. Die unbebauten Bereiche des Plangebiets liegen brach. Es ist überwiegend eine Ruderalvegetation mit Robinienaufwuchs vorhanden.

2.8.3 Fauna

Über die Tierwelt der betrachteten Flächen liegen keine dokumentierten Erhebungen vor. Es ist davon auszugehen, dass vereinzelte Bereiche des Plangebiets Lebensraum für verschiedene Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten darstellen.

2.8.4 Landschafts- und Ortsbild

Die vorhandene Bebauung im aufzuhebenden Plangebiet hat eine erhebliche ortsbildprägende Wirkung innerhalb des besiedelten Gebietes.

2.9 Eigentumsverhältnisse

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zusammen mit der sogenannten ebenfalls denkmalgeschützten Aufbauschool westlich des Stadtgebietes die Flächen mit Ausnahme des Flurstücks des Jagdschlusses (Flurstück 66/2) mit einer entsprechenden Umsetzungspflicht veräußert. Es sollte hier eine Schulungseinrichtung als „Europäischen

Akademie für Hotellerie, Gastronomie, Tourismus und Gesundheitsmanagement“ entstehen. Diese Investition konnte nicht realisiert werden und die Grundbuchvormerkungen der Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans (ehemaliges Flurstück 66/3) und des südlich angrenzenden Magazingebäudes (Flurstück 66/4) sowie der angrenzenden Gartenflächen (Flurstücke 605 und 606) sind noch nicht gelöscht. Derzeit liegt das Flurstück 623 im Eigentum der Stadt, das Flurstück 622 (beide Flurstücke sind Nachfolgerflurstücke des Flurstücks 66/3) im Eigentum des privaten Investors.

Weitere Grunddienstbarkeiten und Baulasten, die einen Einfluss auf die Grundstücksentwicklung haben, sind nicht bekannt.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das aufzuhebende Plangebiet ist zurzeit durch einen Einfachen Bebauungsplan - EBP III überplant. Der EBP III entspricht in seiner Ausprägung einem nicht qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Der EBP III setzt keine Nutzung gemäß BauNVO fest. Enthalten sind als Festsetzungen Baugrenzen, sowie Festsetzungen zur zulässigen Höhe der Gebäude. Weiter enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Gerade die Baugrenzen binden Vorhaben im Gebiet des Einfachen Bebauungsplans.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente bestimmt: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 1. Juli 2019 wirksam.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 (1) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Nach § 5 (2) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot.

Der Landesentwicklungsplan LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung erlassen. Folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante Ziele und Grundsätze sind in ihm konkretisiert und räumlich dargestellt:

Wesentlicher Punkt der Siedlungsentwicklung ist weiterhin die Konzentration auf die zentralen Orte. Ergänzend werden u.a. Möglichkeiten für Ober- und Mittelzentren in der „zweiten Reihe“, d.h. im weiteren Metropolenraum, eröffnet.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum ausgewiesen. Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung u.a. auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen konzentriert werden (Ziel 3.6).

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. (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.2).

Träger der Regionalplanung, die Stadt Fürstenwalde/Spree betreffend, ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Hier gilt lediglich der Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte". Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen anpassungspflichtigen Vorgaben.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, bezogen auf die Aufhebung des Einfachen Bebauungsplans, werden im Verfahren abgefragt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Jahr 1998 wirksam geworden und wurde seitdem in Teilbereichen mehrfach geändert und berichtigt.

Der Bereich des EBP III und der Flächen entlang der Lindenstraße und Schlossstraße sind als gemischte Baufläche dargestellt. Die südlich des Jagdschlusses gelegene Freifläche ist als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der aufzuhebende Einfache Bebauungsplan weist nur wenige planungsrechtliche Regelungen auf. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist uneingeschränkt möglich. Vorhaben, die nach der Aufhebung des Bebauungsplans zu beurteilen sind, sind bezüglich ihrer Art der Nutzung und seiner zulässigen Grundfläche gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der FNP ist hierbei nicht maßgeblich, steht diesen aber auch nicht entgegen.

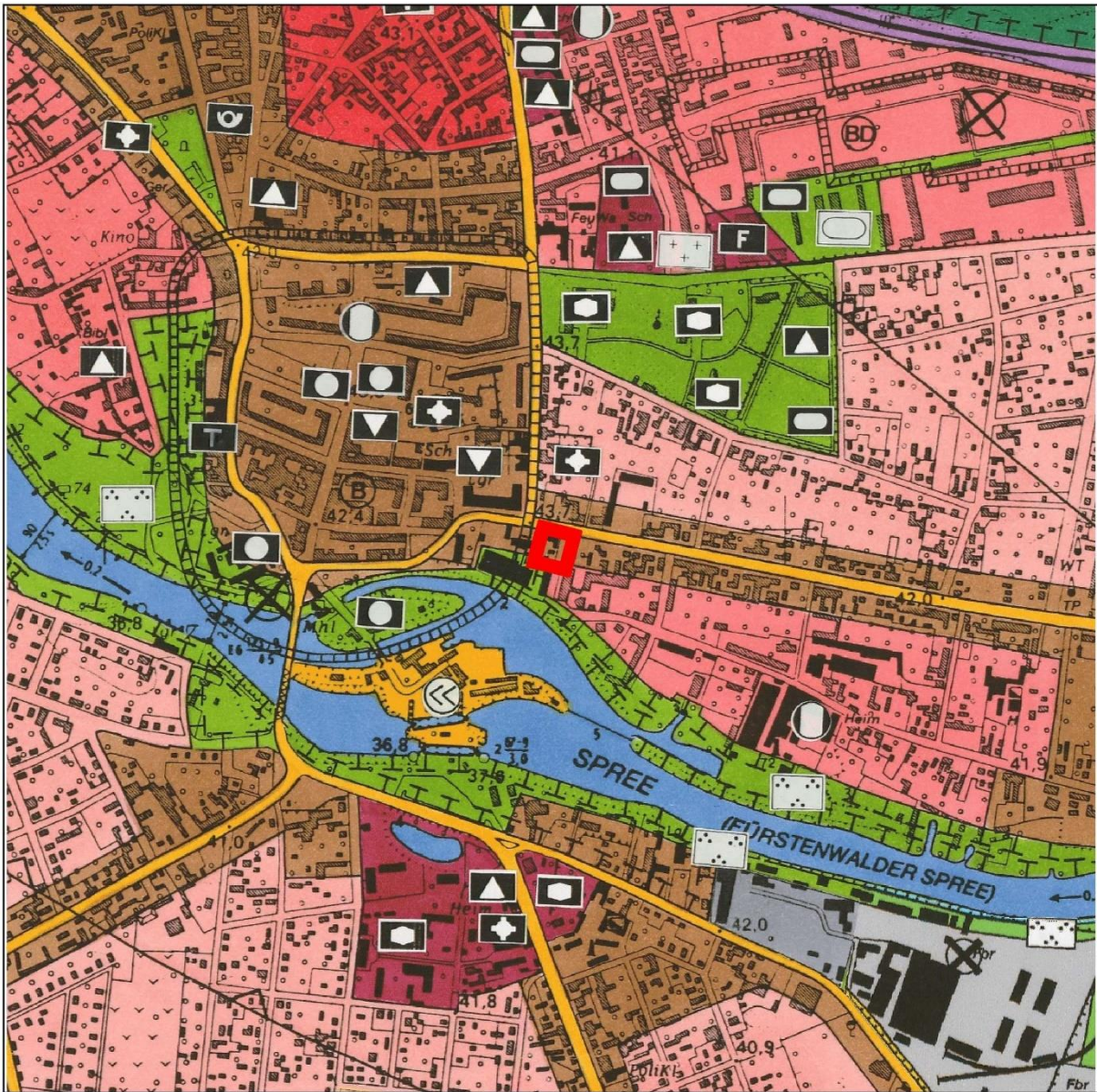


Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan

(Grundlage: FNP der Stadt Fürstenwalde/Spree, 1998, auf TK 10, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

3.4 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree (Selbstbindungsbeschluss vom 10.12.2020) ist die Fläche unter den Rubriken "Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland" ohne weitere Spezifizierungen dargestellt.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Sonstige städtebauliche Planungen, wie zum Beispiel Rahmenpläne wirken nicht auf das Plangebiet ein.

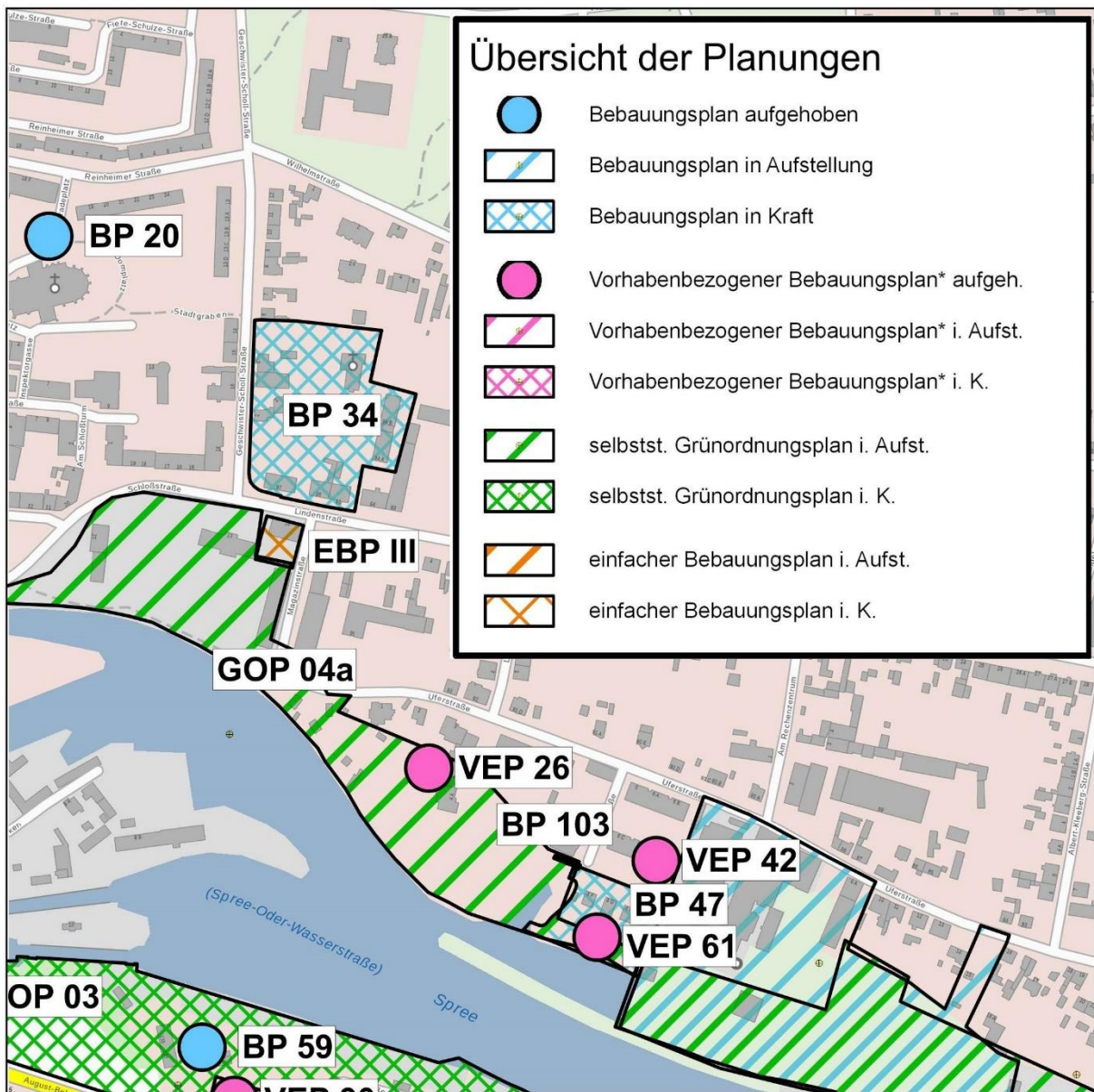


Abbildung 4: Lage des Plangebiets in Zuordnung anderer Planungen

Neben der teilweise umgebenden Wohnbebauung mit untergemischten Gewerbebetrieben im unbeplanten Innenbereich sind nördlich des EBP III entsprechend im Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße" Wohngebiete sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

3.6 Fachplanungen

Fachplanungen betreffen das aufgehobene Plangebiet nicht unmittelbar. Die ca. 90 m südlich gelegene Spree ist eine Bundeswasserstraße. Bis zur östlich gelegenen Umgebungsstraße B 168 und zur südlich gelegenen Bundesautobahn A 12 beträgt die Entfernung mehr als 2 km. Konflikte mit diesen rechtlich gesicherten Infrastruktureinrichtungen sind für die Aufhebung des Einfachen Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufhebung des Einfachen Bebauungsplans wird das Baurecht, das durch diesen festgesetzt ist, in einen vollständig unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB überführt. Die ersatzlose Aufhebung des bestehenden Rechts ermöglicht, dass die Realisierung von Vorhaben

auf den Flurstücken 622, 623, Flur 131, Gemarkung Fürstenwalde/Spree flexibel und alleinig wieder gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die städtebauliche Ordnung wird auch ohne den einfachen Bebauungsplan gewahrt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der durch die Aufhebung des EBP III entstehende unbeplante Innenbereich gemäß § 34 BauGB mit der Ausprägung eines Mischgebiets, bei Betrachtung der erweiterten Umgebung, entspricht der Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP der Stadt. Das Jagdschloss und seine nähere Umgebung stellen ein Ensemble von denkmalgeschützten Sonderbauten dar.

5 AUFZUHEBENER PLANINHALT

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

Das Plangebiet besteht aus zwei Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern. Die vorgesehenen Nutzungen und die beabsichtigte Bebauungsstruktur wurden durch ein bereits konkretisiertes Vorhaben bestimmt, welches lediglich bezüglich der Bauweise und der Einhaltung der Abstandsflächen nicht uneingeschränkt zugelassen werden konnte, sich aber ansonsten in die nähere Umgebung einfügte. Dieses konkrete Vorhaben soll nun nicht mehr realisiert werden. Der Bebauungsplan soll dementsprechend aufgehoben werden, so dass das nach § 34 BauGB geltende Einfügungsgebot alleinig gilt. Im EBP III sind nur wenige zeichnerische und textliche Festsetzungen vorgegeben, die die Nutzbarkeit der Grundstücke regeln.

5.1.1 Art der Nutzung

Im EBP III waren keine Nutzungen festgesetzt. Hier galt über den Einfachen Bebauungsplan hinaus § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Durch die Aufhebung des Einfachen Bebauungsplans regelt sich die Zulässigkeit von Nutzungen unverändert nach § 34 BauGB.

5.1.2 Maß der Nutzung

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundfläche auch nach Aufhebung des EBP III weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Hier besteht kein Regelungserfordernis. Das bestehende Gebäude des Proviantamtes steht unter Denkmalschutz, der geplante Anbau an das Schlossgebäude mit einer Grundfläche von etwa 120 m² wäre im Rahmen des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB möglich gewesen. Nach Aufhebung des EBP III werden sich andere Vorhaben ebenso einfügen müssen. Ebenso haben sich geplante Gebäudehöhen einzufügen. Die Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen kann ebenso entfallen. Die Denkmalbelange des Jagdschlusses wie auch des Proviantamtes werden jedoch auch bei aufgehobenem Planungsrecht zu beachten sein. Hierzu können aus Fachbelangen auch Gebäudehöhen zählen. Die mit zukünftigen Vorhaben einhergehenden Abstandsflächen sind nach Aufhebung des EBP III gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) zu bestimmen.

Bei einer Nutzungsaufnahme im Gebäude Proviantamt spielen Denkmalschutzbelange auch bei baulichen Änderungen eine Rolle und wurden im EBP III durch eine textliche Festsetzung bezüglich technischen Aufbauten geregelt. Diese Belange gelten auch ohne eine explizite Festsetzung weiterhin fort und sie hatte eher deklaratorischen Charakter aus dem Ergebnis der Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege. Nach Aufhebung des EBP III sind technische Aufbauten, die vom Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt werden, abzustimmen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzen im aufzuhebenden EBP III den ehemals geplanten Anbau des ehemaligen Jagdschlusses. Sie orientierten sich am städtebaulichen Konzept. Die damit einhergehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen – Baugrenzen

zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und gestufte Höhenfestsetzungen - können entfallen. Die zukünftigen Maße werden nach Aufhebung des EBP III aus der Umgebung, unter Berücksichtigung von Denkmalschutzbelangen, abgeleitet werden.

Auf dem bebaubaren Grundstück können weiterhin Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen ohne Abstandsflächenerfordernis zugelassen werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Hierzu zählen auch Anlagen der Außengestaltung des Grundstücks.

Das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Proviantamtes wurde in seiner Abgrenzung mit geringfügigen Spielräumen an den gartenseitigen Fassaden ebenfalls als überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen. Damit war im EBP III vorgesehen, bei einer späteren Umnutzung/Wiedernutzung bei Bedarf bauliche Ergänzungen zu ermöglichen, die einer Funktionalität dienen können (z.B. Errichtung eines außenliegenden Aufzuges, sofern dies mit denkmalrechtlichen Belangen vereinbar ist). Selbiges gilt auch ohne die Baugrenze um das ehemalige Proviantamt. Die Baugrenze kann hier ersatzlos entfallen.

Durch die Streichung der abweichenden Bauweise, mit Anschluss an das Jagdschloss, tritt ein Zustand im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ein, in dem die Bauweise eines möglichen zukünftigen Vorhabens sich grundsätzlich aus der Umgebung ableitet, die durch offene Bauweise geprägt ist. Dieses schließt aber nach Ermessen untergeordnete Erweiterungen und Anbauten nicht grundsätzlich aus.

5.1.4 Abstandsflächen

Das denkmalgeschützte Ensemble um das ehemalige Jagdschloss bildet einen baulichen Zusammenhang, der gemeinsam unter Denkmalschutz steht und dessen bauliche Anlagen sich aufeinander beziehen. Die damals durchgeführten Grundstücksteilungen bilden dies nur sehr eingeschränkt ab. So steht z.B. das Jagdschloss auf mehreren Flurstücksgrenzen grenzständig, obwohl es ein Solitärgebäude mit erforderlichen Abstandsflächen in alle Richtungen darstellt.

Bei weiterer Bebauung im Umfeld des Jagdschlusses werden nach Aufhebung des EBP III Abstandsflächen in alle Richtungen einzuhalten sein, Richtung Jagdschloss, Richtung südlich des aufzuhebenden Plangebiets gelegenen Magazinegebäudes und auch Richtung des ehemaligen Proviantamts.

Im EBP III waren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a die Festsetzung abweichender Abstandsflächen als Möglichkeit in Anspruch genommen worden. Dieses ergab sich durch die Stellung und Kubatur des vorgesehenen Anbaus an das Jagdschloss. Bei der Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen dürfen diese jedoch die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen nicht außer Acht lassen. Für ein bestimmtes und auch abgestimmtes Vorhaben, welches realisiert werden soll, gibt es gegebenenfalls genug städtebauliche Gründe, eine Unterschreitung der Abstandsflächen, welche die Brandenburgische Bauordnung vorgibt, festzusetzen. Da nun vom geplanten Anbau an das Jagdschloss Abstand genommen wurde, gibt es kein städtebauliches Erfordernis mehr, um eine Unterschreitung der Abstandsflächen zu rechtfertigen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen werden mit der Aufhebung des EBP III daher aufgehoben.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Aufhebung des EBP III betroffen.

5.3 Immissionsschutz

Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und u.a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigen. Immissionsschutz stellt damit einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar. Im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan wurde die

zulässige Art der baulichen Nutzung jedoch nicht festgesetzt. Sie richtet sich, wie auch im Zeitraum der Gültigkeit des Einfachen Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB.

5.4 Gemeinbedarfsflächen

Es befinden sich keine Gemeinbedarfsflächen im Gebiet des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplans.

5.5 Grünflächen

Im Plangebiet sind brachliegende Offenflächen mit Ruderalvegetation und Robinienaufwuchs vorhanden.

5.6 Pflanzbindungen

Es sind keine Pflanzbindungen durch die Aufhebung des EBP III betroffen.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des EBP III ergaben sich keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurde. Ebenso ist es nun bei der Aufhebung des Plans.

5.8 Gestaltungsregelungen

Gestaltungsregelungen gab es im EBP III nicht.

5.9 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen gab es im EBP III nicht.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen gab es hinsichtlich der Kennzeichnung von denkmalgeschützten Gebäuden.

5.11 Hinweise

Hinweise gab es im EBP III mehrere mit rein deklaratorischem Charakter, wie Hinweis auf des Weitergelten des § 34 BauGB und Hinweis auf den Stand der BauNVO. Ein Hinweis wird jedoch nach Aufhebung des Einfachen Bebauungsplans besonders fehlen: Es ist der Hinweis auf die dort befindlichen Bodendenkmale. Da sich die Information dazu jedoch auch auf anderem Wege verschafft werden kann, ist die Aufhebung des EBP III schadlos, zumal ein Bebauungsplan ohne städtebauliche Festsetzungen zur Bodennutzung und nur einem Hinweis auf Bodendenkmale schwer vorstellbar ist.

6 UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung des EBP III im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde von der Erarbeitung eines Umweltberichts abgesehen.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 913 m². Damit ist ausgeschlossen, dass die zulässige Grundfläche im aufzuhebenden Plangebiet 20.000 m² erreicht.

Es werden durch die Aufhebung keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Schutzgüter, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannt sind, beeinträchtigt werden. Die nächsten Gebiete von gemeinschaftlicher

Bedeutung befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Fürstenwalde/Spree an der Spree im Westen und Osten des Stadtgebiets. Die Entfernung zum nächsten Gebiet "Spree" Richtung Ostsüdost beträgt 2,1 km.

Europäische Vogelschutzgebiete gibt es nicht in einer Entfernung, dass in irgendeiner Art und Weise eine Beeinträchtigung absehbar wäre.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Fürstenwalde/Spree aufgehoben. Abgesehen von Arbeitsstunden und Material entstehen keine Kosten.

7.2 Umweltbelange

7.2.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Klima, Menschen und Kulturgüter

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen. Deshalb werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Planverfahren geprüft.

Da im Bebauungsplan lediglich die zulässige Höhe baulicher Anlagen i.V.m. den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Abstandsflächen und Bauweise geregelt werden, sind auch nur die Auswirkungen der Aufhebung dieser Festsetzungen maßgeblich. Auswirkungen von Vorhaben, die sich durch ein Einfügen gemäß § 34 BauGB ergeben (z.B. Versiegelung durch die zulässige Grundfläche oder artenschutzrechtliche Belange), sind weiterhin nach Aufhebung des EBP III im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Die Auswirkungen der Aufhebung des EBP III können sich deshalb insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter beziehen:

7.2.1.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird gegenüber dem Bestand durch die Aufhebung EBP III nicht verändert. Zukünftig haben sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen. Dabei sind Belange des Denkmalschutzes weiterhin zu beachten.

7.2.1.2 Klima

Die bestehenden Baugrundstücke, auf denen der EBP III aufgehoben wird, besitzen aufgrund der Größe und Lage im Siedlungsgebiet keine herausragende Funktion für die Klimaentwicklung in der Stadt. Die Lage an der Spree, die weitgehende Freihaltung von Bebauung des spreeseitigen Bereiches und die Art der Bebauung mit einem Solitärgebäude im Bestand führen zu einer guten Durchlüftung des Plangebietes. Ein Verlust an Vegetation oder eine größere Versiegelung als nach § 34 BauGB zulässig wird durch die Aufhebung des EBP III nicht begründet. Eine Bebauung wird auf Grund der dann aufgehobenen Reduzierung der Abstandsflächen noch reduzierter möglich sein als sie im rechtskräftigen Bebauungsplan war.

7.2.1.3 Mensch und Gesundheit/Bevölkerung

Die Aufhebung der explizit festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Aufhebung der Festsetzung zur Verringerung von Abstandsflächen zu den südlichen Nachbargrundstücken führen im vorliegenden Plangebiet nicht zu einer Verschattung oder einer Beeinträchtigung von Sozialabständen bei benachbarten Gebäuden, denn unter den Umständen der gesetzlich geregelten Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass nachbarrechtliche Belange

gewahrt werden und keine unverträglichen Situationen im Sinne der Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

Eine freiraumorientierte Erholungsnutzung findet auf den Baugrundstücken vor und nach Aufhebung der Planung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt statt.

7.2.1.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben in Form denkmalgeschützten Gebäuden betroffen. Die Aufhebung des Bebauungsplans ermöglicht eine flexible Nutzung des Geländes am Jagdschloss und ehemaligen Proviantamts. Ein bestehendes Bodendenkmal ist betroffen, dies gilt jedoch unabhängig von dem zurzeit noch vorliegenden, aufzuhebenden EBP III.

7.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Die Fragestellung der Prüfung, ob aufgrund des nach Aufhebung geltenden § 34 BauGB ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, stellt sich nach der Aufhebung nicht mehr, wenn ein Vorhaben nicht planungsbedürftig und gemäß § 34 BauGB zulässig ist. Damit ist bei Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans kein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

7.2.3 Artenschutz

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung sondern sind parallel mit dem baurechtlichen Verfahren selbstständig zu bearbeiten. Sie gelten unabhängig von der Aufstellung oder in diesem Falle Aufhebung eines Bebauungsplans. Da im vorliegenden Plan weder die Art der baulichen Nutzung noch das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche verändert werden, ändert sich durch die Aufhebung der Planung nichts an den artenschutzrechtlichen Anforderungen. Mögliche Anforderungen müssen, wenn erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung über die Regelungen gemäß § 34 BauGB geprüft werden.

Ebenso wie bei sonstigen Vorhaben gemäß § 34 BauGB könnte die baubegleitende Prüfung von Niststätten (Fledermäuse, Vögel) an bestehenden Gebäuden (hier: Proviantamt) ggf. erforderlich werden.

Die untere Naturschutzbehörde verwies im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans auf bereits erfolgte Abstimmungen zum denkmalgeschützten Proviantamt: Im Rahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen zu mehreren Großprojekten der Stadt Fürstenwalde/Spree wurde unter anderem für das Proviantamt im Jahr 2015 durch ein Gutachten festgestellt, dass die Kellerräume ein Winterquartier der Mopsfledermaus beherbergt. Dieses Gutachten liegt der Stadt Fürstenwalde/Spree vor, behält weiterhin seine Gültigkeit und ist bei zukünftigen Planungen (auch zu den Ausführungen zum Sommerquartier im Proviantamt) zu beachten. Durch eine weitere Begehung des Gebäudes durch Vertreter der Fachgruppe Stadtplanung der Stadt Fürstenwalde/Spree und des Sachgebietes Artenschutz der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree, im März 2017, wurde das Winterquartier erneut bestätigt. Um die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht auszulösen, wurde als Ergebnis aus der Begehung und aus dem Gutachten von 2015 heraus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für eine anstehende Sanierung des Gebäudes entwickelt. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG werden Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgelöst, soweit die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und durch eine Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art sich nicht verschlechtert. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzfachlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt folgender Umgang vereinbart:

- Baufeldfreimachungen müssen außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. der Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

- Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) zum denkmalgeschützten Proviantamt ist die Remise im Böschungsbereich der Freifläche zur Wassergasse, auf dem Flurstück 66/2 der Flur 131 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree, zu sichern und zu einem Ersatzquartier (Winter- und Zwischenquartier) für Fledermäuse umzugestalten.
- Die CEF-Maßnahme muss zwingend vor Beginn von Baumaßnahmen am Proviantamt abgeschlossen sein.
- Unmittelbar vor Baubeginn am denkmalgeschützte Proviantamt ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) zu beachten. Sollten sich Hinweise auf das Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten (u.a. Reptilien, Bodenbrüter, Fledermäuse oder Gebäudebrüter) bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten ergeben, ist die untere Naturschutzbehörde, Telefon: 03366/351678 umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

Die untere Naturschutzbehörde verwies in ihrer Stellungnahme zudem darauf, dass die sich an der südlichen Grenze des Plangebiet befindende Stützmauer bei ggf. notwendigen Eingriffen in diese vor der Abtragung der Mauer auf das Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten (Reptilien wie Zauneidechse u.a.) zu achten ist. Sollten sich bei einer Voruntersuchung Hinweise auf das Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten ergeben, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Baufenster setzte lediglich das bestehende, denkmalgeschützte „Proviantamt“ fest und veränderte damit nichts an der Zulässigkeit der baulichen Nutzung in diesem Bereich. Dieses gilt auch nach Aufhebung der Festsetzung. Konkrete Maßnahmen an der benannten Stützmauer sind zurzeit nicht absehbar. Mögliche Anforderungen müssen, wenn erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung ergänzt über die Regelungen gemäß § 34 BauGB geprüft werden. Die Umsetzung von Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht gefährdet. Vielmehr zeigen auch die Abstimmungen zum Proviantamt, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten bei Aufhebung der Planung möglich sind. Die Abschichtung der artenschutzrechtlichen Vorsorge auf die spätere Vorhabengenehmigung ist bei Aufhebung des EBP III besonders gegeben, da ggf. erforderliche Untersuchungen in zeitlichem Zusammenhang mit Bauvorhaben erfolgen können und zwischenzeitliche Veränderungen damit ausgeschlossen sind. Die abgestimmten CEF-Maßnahmen hängen u.a. auch davon ab, wann eine Sanierung des Proviantamtes erfolgen wird. Ggf. ist hier eine erneute Untersuchung und Abstimmung erforderlich.

Die bestehenden Erkenntnisse und Abstimmungen zum Proviantamt sind dennoch hilfreich, um hier klarstellend auf diese erweiterten Anforderungen hinzuweisen. Deshalb wurde im Satzungsexemplar des EBP III neben den vorstehenden Erläuterungen auch ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, dass bestehende bauliche Anlagen vor einer Sanierung/Modernisierung oder einem Abbruch auf Auswirkungen bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände untersucht werden müssen. Da dieser Hinweis künftig entfällt, liegt eine besondere Verantwortung bei den Genehmigungsbehörden darauf zu achten.

Im Ergebnis sind durch die Planaufhebung insgesamt keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat auch keine Auswirkungen, die zur Beeinträchtigung anderer Pläne führen könnten.

7.2.4 Immissionsschutz

Die planerische Auseinandersetzung mit der Problematik des Immissionsschutzes ergibt sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und u.a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigen. Immissionsschutz stellt damit

einen Teil der städtebaulichen Ordnung dar. Nach Aufhebung des EBP III wird eine zulässige Art der baulichen Nutzung jedoch, wie schon im Bebauungsplan nicht, nicht festgesetzt. Sie richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

7.2.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des zukünftig aufgehobenen Plangebietes wird unverändert über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die notwendigen Medien (Gas, Strom, Trink- und Abwasser) sind vorhanden. Die Anschlüsse werden mit den Versorgungsträgern im Genehmigungsverfahren abgestimmt.

8 VERFAHREN

8.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt - und eben auch gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben - werden, wenn dafür folgende Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der EBP III könnte der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ zugerechnet werden. Dieses gilt mit einer größeren Flexibilität auch für die Aufhebung

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch die Aufhebung des EBP. III wird keine Grundfläche festgesetzt/ermöglicht. Diese richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird keine zulässige Grundfläche ermöglicht, die den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten würde. Eine Kumulation mit anderen Vorhaben im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang besteht nicht.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Durch die Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans sind UVP-pflichtige Vorhaben nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird die zulässige Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB bestimmt.

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) gibt. Dies kann im vorliegenden Fall bei Aufhebung des Plans aufgrund der großen Entfernungen zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Für die Aufhebung des EBP III wird deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB wird auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird nicht erbracht.

8.2 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB 23.11.2023

Informationsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2
06.02.2024 – 08.03.2024

Beschluss über den Entwurf zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB *geplant*

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Datum des Anschreibens) *geplant*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB *geplant*

8.3 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vom *geplant*

Wird ergänzt

8.4 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom *geplant*

Wird ergänzt

9 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.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

10 VERZEICHNISSE

10.1 Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Übersichtsplan zu Lage des Plangebiets	7
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets im Luftbild	9
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan	14
Abbildung 4:	Lage des Plangebiets in Zuordnung anderer Planungen	15

Raum für Notizen