



Einfacher Bebauungsplan Nr. II "Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße" der Stadt Fürstenwalde/Spree



**Begründung zum Entwurf
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

4. Mai 2017

Aufstellung:
Stadt Fürstenwalde/Spree
Am Markt 4, 15517 Fürstenwalde/Spree
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachgruppe Stadtplanung
Tel.: 03361/ 557-0
stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

Mitwirkung:
Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Tel.: 030/264 923 - 0
buero@pgruppe.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele	5
1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Ausgangssituation	7
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	7
1.4.3 Umgebung des Plangebietes	7
1.4.4 Umweltsituation	8
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen	8
1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund	8
1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten	8
1.4.8 Planungsrechtliche Ausgangslage	8
1.4.9 Denkmalschutz	9
1.4.10 Städtebauliches Konzept	9
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	10
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	10
1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree - Umfassende Überarbeitung 2017 (Entwurf)	11
1.5.3 Klimaschutzkonzept	11
1.5.4 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	11
1.5.5 Planungsrechtliche Situation im Umfeld	12
2. Inhalte des Bebauungsplanes	12
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	12
2.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	13
2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	14
2.1.3 Stellplätze und Nebenanlagen	15
2.1.4 Abgrabungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)	16
2.2 Hinweise	17
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	18
3.1 Kosten und Finanzierung	18
3.2 Umweltbelange	18
3.2.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Klima, Menschen und Kulturgüter	18
3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	19
3.2.3 Artenschutz	20
3.2.4 Immissionsschutz	20
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	20
4. Verfahren	21
4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB	21
4.2 Verfahrensübersicht	22
4.3 Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	22
4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	23
4.4.1 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit	23
4.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23
5. Anhang	24
5.1 Anlage 1: Textliche Festsetzungen	24

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Auf dem Grundstück des ehemaligen Amtsgerichts in der Ehrenfried-Jopp-Straße in Fürstenwalde Nord möchte ein Investor ein Wohnprojekt für aktive Senioren und die Generation 50+ entwickeln. Er beabsichtigt, das seit vielen Jahren leer stehende zweigeschossige Gebäude um ein Geschoss aufzustocken und es mit Balkonen sowie einem Kopfbau in südlicher Richtung zu ergänzen. Außerdem soll das vorhandene Kellergeschoss durch Abgrabungen auf dem Grundstück noch stärker als bisher freigelegt werden, um es ebenfalls für Wohnen und das Wohnen ergänzende Funktionen nutzen zu können. Insgesamt sind ca. 40 Wohnungen geplant. Die Erschließung ist über die Ehrenfried-Jopp-Straße und die Buggenhagenstraße gesichert.

Das etwa 9.200 m² große Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück grenzt im Norden und Osten an Allgemeine Wohngebiete mit überwiegend zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Es gehört selbst jedoch zu einem Bereich, der aufgrund einer bestehenden Gemengelage keinem Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung zugerechnet werden kann. In dieser Gemengelage befinden sich städtebaulich ungeordnet verschiedene nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandel und Wohnnutzungen.

Zwar würde sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung (Wohnen) in die Umgebung einfügen. Durch die geplante Aufstockung sowie die Kellerfreilegung und nachfolgende Nutzung auch dieses Geschosses entsteht jedoch eine Nutzungsintensität, welche das in der Umgebung vorhandene Nutzungsmaß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen deutlich überschreitet. Insofern wird hier vom Bauordnungsamt des Landkreises keine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB gesehen. Damit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da im Bebauungsplan nur Festsetzungen zur zulässigen Höhe sowie zu Abgrabungen erforderlich sind und entsprechend keine hinreichenden Festlegungen zur Art und zum sonstigen Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB), ist der Bebauungsplan als Einfacher Bebauungsplan zu bezeichnen, bei dem Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Grundfläche und der örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Er wird zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass u.a. auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwartende Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Prüfungspflicht und Berücksichtigung von Umweltbelangen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) für die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen bleibt von dieser Freistellung jedoch unberührt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung der Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des Standortes für Wohnen und das Wohnen ergänzende Funktionen (Gesundheit und ggf. Pflege).

Wichtige Ziele im Einzelnen sind:

- die planungsrechtliche Sicherung und stadtverträgliche Steuerung der Höhe baulicher Anlagen,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere bezüglich der Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
- die Nutzbarmachung des vorhandenen Kellergeschosses

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I, Nr. 1417).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenwalde/Spree (Baumschutzsatzung Fürstenwalde/Spree vom 15. Oktober 2012, veröffentlicht am 17. Oktober 2012).

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 453, 473 und 544 der Flur 95 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree. Es handelt sich hierbei um ein Baugrundstück. Verkehrsflächen werden nicht mit einbezogen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.200 m².

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet liegt derzeit brach und weist neben dem ehemaligen Gerichtsgebäude zahlreiche versiegelte Flächen auf. Teilweise hat sich auf dem Grundstück Spontanvegetation entwickelt, überwiegend wurde diese aber im Rahmen von Pflege- sowie Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen des Eigentümers beseitigt.

Am westlichen Plangebietsrand besteht ein befestigter Fahrweg, der den westlich angrenzenden gewerblichen Grundstücken als Erschließung dient und dinglich gesichert ist.



1.4.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil einer Gemengelage. Westlich grenzen zahlreiche eingeschossige, gewerbliche Barackengebäude an. Diese werden durch den gemeinnützigen Verein für soziale Rehabilitation „Lebensmut e.V.“ genutzt, der Werkstätten, eine Wäscherei, ein Café etc. betreibt. Im Inneren des Baublocks befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen (Reparaturbetrieb Elektrogeräte, Sattlerei/Polsterei). Weiterhin gehören ein Aldi-Discountmarkt und mehrere Wohnhäuser zum Baublock.

Östlich und nördlich angrenzend bestehen homogene Eigenheimstrukturen. Südlich der Ehrenfried-Jopp-Straße befinden sich Gewerbegrundstücke und hieran anschließend die Fernbahnstrecke Berlin-Franfurt/Oder. Letztere liegt in einem Abstand von etwa 150 m zur Ehrenfried-Jopp-Straße.

1.4.4 Umweltsituation

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bebautes und teilweise versiegeltes Baugrundstück, welches regelmäßig gepflegt wird. Geschützte Bäume stehen entlang der Ehrenfried-Jopp-Straße (vier Ahornbäume, davon zwei mehrstämmig, eine Eiche). Zudem sind auf dem Baugrundstück eine Kiefer und eine Baumreihe mit 6 Pappeln vorhanden.

1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet bzw. das Baugrundstück besitzt eine Zufahrt über die Ehrenfried-Jopp-Straße sowie eine weitere Zufahrt über die Buggenhagenstraße. Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen ausreichend mit den Medien Strom (e.dis AG), Gas (EWE AG), Telekommunikation (Telekom) und Trink- und Abwasser (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland) erschlossen.

1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Plangebiets ist nahezu eben und weist eine Höhenlage von etwa 42,0 bis 43,5 m ü. NHN auf. Das Gelände steigt geringfügig von Osten/Südosten nach Nordwesten hin an.

An der östlichen Fassade des ehemaligen Amtsgebäudes besteht bereits eine leichte Abgrabung zur Belichtung des Keller-/Souterraingeschosses.

Eine Baugrunduntersuchung gibt es bislang nicht. Es sind aus dem Umfeld keine Tatsachen bekannt, die einen schwierigen Baugrund erwarten lassen oder einer Entwicklung grundsätzlich entgegenstünden.

1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten, Baulasten

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Fahrweg, der den angrenzenden Grundstücken als Erschließung dient und grundbuchlich folgendermaßen gesichert ist:

Grundbuchblatt 12508 der Stadt Fürstenwalde/Spree, belastete Grundstücke Flur 95, Flurstück 453 und Flur 107, Flurstück 544: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fürstenwalde Flur 95 Flurstücke 362/1, 362/2, 362/5, 365, 452 und 454 sowie Flur 107 Flurstück 543 (Fürstenwalde Blatt 11715).

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück stehen einzelne Gebäude in Grenzbebauung ohne Abstandsflächen, die auch Fenster und Eingänge zum Plangebiet aufweisen und die mit entsprechenden Abstandserfordernissen zu berücksichtigen sind.

1.4.8 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich ist die Fläche derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB sowie des Einfachen Bebauungsplans Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ zu beurteilen. Im Einfachen Bebauungsplan Nr. I wurde der Bereich des Plangebietes als Gebiet ohne Gebietstypisierung nach Baunutzungsverordnung

eingestuft. Die für das Plangebiet prägenden Nutzungen bestehen aus überwiegend nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung.

Für das Plangebiet trifft der „Einfache Bebauungsplan Nr. I Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Danach sind hier Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Fürstenwalder Liste unzulässig. Die Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplans Nr. I werden durch den Einfachen Bebauungsplan Nr. II nicht berührt, da im vorliegenden Plan keine Aussagen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls nach § 34 BauGB bestimmt. Bei der Höhe baulicher Anlagen geht die Bauaufsicht des Landkreises davon aus, dass sich eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes mit zwei Vollgeschossen um ein zusätzliches Vollgeschoss und auch die Abgrabung zur Nutzung des Kellergeschosses nicht in die nähere Umgebung einfügen, so dass hier ein Planerfordernis besteht.

1.4.9 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist jedoch zu rechnen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (siehe § 11 BbgDSchG).

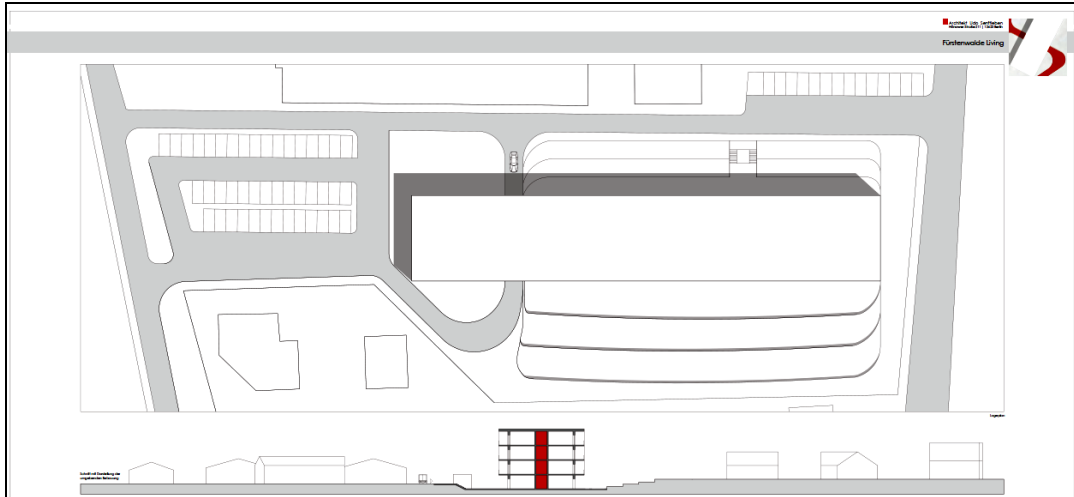
1.4.10 Städtebauliches Konzept

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Vorhaben einer Wohnanlage mit Infrastruktur- und Service-Dienstleistungen. Hierfür soll das bestehende und seit mehreren Jahren leerstehende ehemalige Gerichtsgebäude genutzt, um ein Dachgeschoss aufgestockt und durch einen Erweiterungskopfbau ergänzt werden. Zudem sollen an den Längsseiten großzügige Balkone angebracht werden.

Um das Souterrain-Geschoss in das Nutzungskonzept mit entsprechender Belichtung und Aufenthaltsqualität einbeziehen zu können, soll das Gelände terrassenförmig modelliert und bis auf dieses Geschoss abgesenkt werden. Die dafür notwendige Abgrabung beträgt 1 bis 2 m in Bezug auf die bestehende Geländeoberfläche und läuft zu den Grundstücksgrenzen hin aus.

In der Wohnanlage sind insgesamt ca. 40 altersgerechte Mietwohnungen vorgesehen, die jedoch auch von anderen Interessenten genutzt werden können. Im Untergeschoss sowie im südlichen Ergänzungsbau sollen zudem soziale bzw. freizeitbezogene Einrichtungen und Infrastruktur geschaffen werden.

Mit dem vorliegenden Einfachen Bebauungsplan wird das Konzept nicht festgeschrieben, sondern lediglich ermöglicht.



Vorhaben: Lageplan Planungsstand 15.3.2018, Architekt Udo Senftleben

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) wurde am 15. Mai 2009 wirksam¹.

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.

Im Landesentwicklungsplan B-B sind folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante Ziele und Grundsätze konkretisiert und verräumlicht:

In der zentralörtlichen Gliederung ist Fürstenwalde als Mittelzentrum ausgewiesen (Ziel 2.9). Dort sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung u.a. auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen konzentriert werden (Grundsatz 2.10).

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen. Die

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 4.1).

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanung, Dienstsitz GL 5, Frankfurt (Oder) mit Schreiben vom 26.02.2018 bestätigt.

Träger der Regionalplanung für die Stadt Fürstenwalde/Spree ist die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Hier gilt der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 15 vom 21. April 2004, der für das Plangebiet keine anpassungspflichtigen Vorgaben enthält.

1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree - Umfassende Überarbeitung 2017 (Entwurf)

Nach dem Leitbild der Stadt Fürstenwalde und dem INSEK soll die Stadt u.a. als Wohnstandort attraktiv bleiben und gestärkt werden. Der Schwerpunkt beim Thema Wohnen liegt weiterhin in der Stärkung der historischen Kernstadt und ihrer östlichen und westlichen Randbereiche. Grundsätzlich wird die Notwendigkeit angesprochen, weiterhin ein diversifiziertes Wohnungsangebot auch außerhalb des Zentrums zu gewährleisten. Wohnungsbauprojekte für die Bedürfnisse älter werdender Menschen (Wohnen für Generationen) werden explizit angesprochen, im Bereich der Innenstadt bilden sie ein eigenes Handlungsfeld.

1.5.3 Klimaschutzkonzept

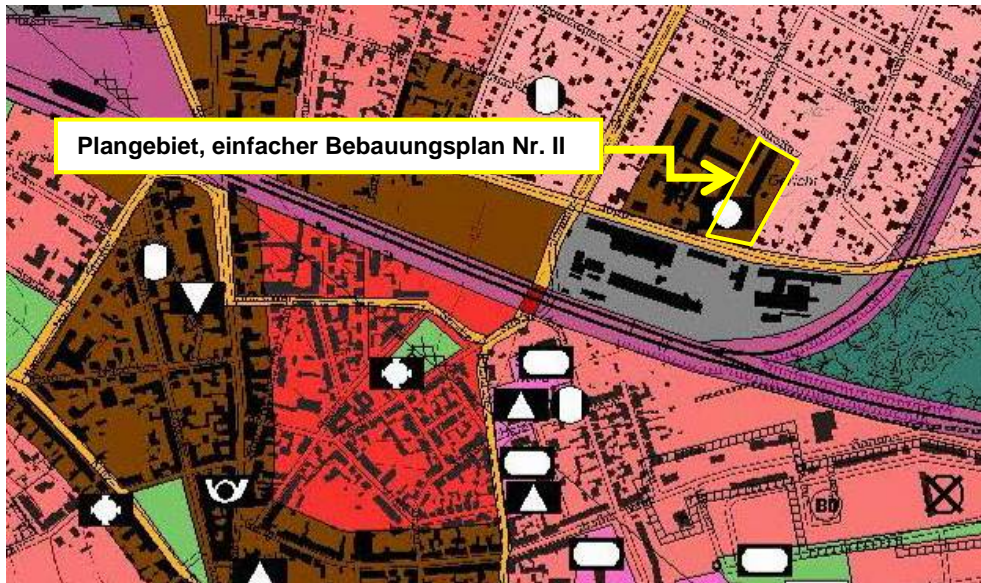
Das geplante Vorhaben und die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Klimaschutzkonzeptes, insbesondere der Maßnahme E2 „Berücksichtigung des Klimawandels in der Stadtentwicklung“. Durch die Nachnutzung einer brachgefallenen Siedlungsfläche und deren Intensivierung müssen keine unversiegelten Außenbereichsflächen beansprucht werden. Damit geht eine umweltschonende und effektive Flächennutzung einher.

1.5.4 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

Der Bereich des Einfachen Bebauungsplans Nr. II und des westlich angrenzenden Baublocks ist als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt.

Im FNP werden im wesentlichen Art und Maß der Bodennutzung dargestellt. Zu den Höhenmaßen gibt es keine Angaben. Der vorliegende Einfache Bebauungsplan weist nur wenige planungsrechtliche Regelungen auf, Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist uneingeschränkt möglich. Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben ist bezüglich seiner Art der Nutzung und seiner zulässigen Grundfläche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der FNP ist hierbei nicht maßgeblich.



Auszug Flächennutzungsplan 1998 (in aktueller Arbeitsfassung) mit eingezeichneter Lage des Geltungsbereichs

Im Landschaftsplan („Entwicklungskonzept“ sowie „Arten und Biotope“, Stand Juli 1997) ist die Fläche als Siedlungsfläche ohne weitere Spezifizierungen dargestellt.

1.5.5 Planungsrechtliche Situation im Umfeld

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich auf der Grundlage der §§ 34 zu beurteilen und überwiegend durch Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen geprägt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einer Großgemengelage (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, 126. EL August 2017, § 34 BauGB, Rn. 52), da insbesondere südlich der Ehrenfried-Jopp-Straße gewerbliche Nutzungen bestehen und auf gemischte Strukturen und Wohnstrukturen treffen. Im Umfeld des Plangebiets bestehen zudem einzelne Bebauungspläne.

So befindet sich im südwestlichen Bereich des Baublocks ein Nahversorgungsmarkt. Dieses Grundstück ist über den Bebauungsplan Nr. 101 „Lebensmittelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Südlich der Ehrenfried-Jopp-Straße bis zur Bahnanlage befindet sich der Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnübergang Johann-Sebastian-Bach-Straße“, der in der Fassung der 2. Änderung gilt und Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen nach der Brandenburger Abstandsleitlinie vorsieht.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet besteht aus nur einem Baugrundstück. Die vorgesehenen Nutzungen und die beabsichtigte Baustruktur werden durch ein bereits konkretisiertes Vorhaben bestimmt, was sich lediglich bezüglich der geplanten Gebäudehöhe nicht in die nähere Umgebung einfügt. Der Bebauungsplan soll dement-

sprechend gezielt das nach § 34 BauGB geltende Einfügungsgebot um relevante und hiervon abweichende Festsetzungen ergänzen.

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

Zulässige Grundfläche – Kein Regelungs- erfordernis	Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundfläche auch weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Hier besteht kein Regelungserfordernis, da die Grundfläche durch das beabsichtigte Projekt nicht ggü. der planungsrechtlichen Zulässigkeit erhöht werden soll. Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 1.150 m ² . Bei einer Grundstücksfläche von etwa 9.200 m ² bestehen hier im Rahmen des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB ausreichend Spielräume.
Höhe baulicher Anlagen	<p>Anders verhält es sich bei der Höhe baulicher Anlagen. Bedingt durch die Gemengelage bestehen im Umfeld Gebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen. Neben den barackenartigen, gewerblich/kleingewerblich genutzten eingeschossigen Gebäuden befinden sich überwiegend Eigenheimstrukturen mit ein- bis zwei Vollgeschossen, wobei sich bei den zweigeschossigen Gebäuden das obere Geschoss meist als ausgebautes Dachgeschoss darstellt.</p> <p>Bei dem vorhandenen ehemaligen Amtsgerichtsgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit flachen Satteldach und einem aus der Geländeoberfläche herausragenden Kellergeschoss. Ein weiteres Geschoss fügt sich planungsrechtlich bislang nicht in die nähere Umgebung ein. Vorgesehen ist jedoch die Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss.</p>
Höhe baulicher Anlagen geeignet zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung	Aufgrund des unterschiedlichen bestehenden bzw. geplanten Geländeneiveaus im Plangebiet ist für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Gesamthöhe baulicher Anlagen über der Bezugshöhe NHN gegenüber der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse die geeignetere Festsetzungsform. Sie ist zugleich maßgeblich für die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie für die Berücksichtigung nachbarlicher Belange (Verschattung etc.).
Bestandsgebäude, Veränderungen	<p>Die Gebäudehöhen (meist Firsthöhen) der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude liegen zwischen 48,20 und 51,40 m über NHN.</p> <p>Die Geländeoberfläche liegt bei etwa 42,0 m (östliche Seite) bis 43,2 m (westliche Seite) über NHN, so dass die bestehenden Gebäude eine sichtbare Gesamthöhe von 6 bis 8 Metern aufweisen. Meist ist die Höhe abhängig von der Neigung des Daches. Die Wandhöhen/Traufhöhen liegen überwiegend bei unter 4 m. Das ehemalige Amtsgericht hat im Bestand eine Höhe von etwa 50,9 m über NHN, d.h. etwa 8 bis 9 m über dem Geländeneiveau. Es ist vorgesehen, ein zusätzliches Vollgeschoss zu ergänzen, so dass eine Gesamthöhe von 53,9 m über NHN entsteht. Diese Höhe wird als Oberkante (OK) festgesetzt.</p>

Höhenbezug NHN Für die eindeutige Festsetzung des Höhenbezugs erfolgt in einer textlichen Festsetzung klarstellend der Höhenbezug auf NHN:

1.1 Bezugshöhe für Oberkanten baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) ist NHN.

Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen für technische Anlagen

Da für einzelne Anlagen technische oder immissionsschutzrechtliche Anforderungen bestehen können, die eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher (insbesondere technischer) Anlagen erfordern, sollen diese von der Höhenfestsetzung in beschränktem Maße ausgenommen werden.

1.2 Höhenüberschreitungen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen OK darf für untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen und Schornsteine) auf einer Fläche von bis zu 100 m² um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Keine Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da sie durch die vorgesehenen Abgrabungen nur schwer zu ermitteln und aufgrund der festgesetzten Gesamthöhe entbehrlich ist. Insgesamt können auf der Grundlage der Höhenfestsetzungen drei bis vier Vollgeschosse errichtet werden.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Bei der Festsetzung der zulässigen Höhen mit einer Erhöhung gegenüber des nach § 34 BauGB zulässigen Maßes soll im Sinne einer Konfliktvermeidung mit angrenzenden Nutzungen auch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt werden. Sie soll im Wesentlichen die bestehenden, relativ großen Abstände zu den Nachbargrundstücken weiterhin sicherstellen. Damit ist auch auszuschließen, dass trotz einer Erhöhung des bestehenden Gebäudes nachbarliche Konflikte, insbesondere bezüglich Verschattung und Sozialabstand, auftreten.

Besonderheiten

Beim vorliegenden Grundstück mit seiner Bebauung handelt es sich aufgrund der ehemaligen Nutzung als Amtsgericht um eine besondere Typik. Der bestehende Baukörper hat eine Länge von etwa 78 m und stellt zugleich eine Zäsur zwischen der überwiegenden Eigenheimbebauung im Osten und der gemischten Nutzung mit hohem Gewerbeanteil (nicht wesentlich störendes Gewerbe) im Westen dar. Vorgesehen ist ein Ergänzungsbau im südlichen Anschluss an das bestehende Gebäude.

Entsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche über den bestehenden Baukörper definiert. Für vorgesehene lange Balkonreihen und Auskragungen wird hierbei ein Spielraum von 2 m in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Im südlichen Bereich wird das Baufenster um 23,2 m gegenüber dem Bestandsgebäude verlängert so dass hier noch ein Ergänzungsbau möglich ist.

2.1.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

Im Rahmen des § 34 BauGB wären annähernd auf dem gesamten Grundstück auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und deren Zufahrten zulässig. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen fallen diese nunmehr in die „Kann-Regelung“ des § 23 Abs. 5 BauNVO. Bei einer größeren Anzahl an Stellplätzen besteht deshalb ein Regelungserfordernis.

Stellplätze und deren Zufahrten sollen weiterhin auf nahezu dem gesamten Grundstück zulässig sein, nicht jedoch auf den längsseitigen Freiflächen des ehemaligen Gerichtsgebäudes (Abgrabungsflächen, s.u.), in den Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Straßen sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn (Schutzabstand hier 2 bis 3 m).

Abweichend hiervon wird zu den westlich angrenzenden Flächen im Bereich der gewerblichen Nutzungen kein Abstand vorgesehen, da hier eine im Grundbuch gesicherte Erschließung der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen besteht (belastete Flurstücke 544 der Flur 107 und 453 der Flur 95). Die Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten geht in diesem Bereich deshalb durchgehend von der Buggenhagenstraße bis zur Ehrenfried-Jopp-Straße.

Ein Bereich für eine Zufahrt zum Grundstück des Plangebietes wird zudem im östlichen Bereich der Ehrenfried-Jopp-Straße in die Fläche aufgenommen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Müllstellplätze, Fahrradstellplätze, etc. sollen auf die festgesetzte Fläche für Stellplätze, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Abgrabungen beschränkt werden. Als zulässige Nebenanlage wäre z.B. auch die vorgesehene Errichtung eines freistehenden kleinen Aufzugs zur behindertengerechten Überbrückung des Geländesprungs im Bereich der Abgrabungsfläche möglich. Die Festsetzung lautet:

1.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der Flächen für Abgrabungen zulässig.

2.1.4 Abgrabungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Geplante
Geländemodellierung

Im Plangebiet ist vorgesehen, die vorhandene Geländeoberfläche auf dem Grundstück so zu modellieren, dass diese entlang des historischen Gebäudes direkt an das Untergeschoss anschließt und dadurch eine natürliche Belichtung entsteht. Teilweise ist dies beim Bestandsgebäude bereits der Fall. Der Erdgeschossfußboden ragt auf der östlichen Seite etwa 1,20 m aus der Geländeoberfläche heraus und am Gebäude selbst besteht eine Böschung, die eine natürliche Belichtung des Untergeschosses weitgehend ermöglicht.

Vorgesehen ist, die Geländeoberfläche terrassenförmig bis zum Kellergeschoss abzusenken. Da es sich um größere Erdbewegungen handelt, die deutlich über einen reinen Lichtschacht o.ä. hinausgehen, sind diese nicht ohne weiteres genehmigungsfähig. Durch den Einfachen Bebauungsplan soll die Zulässigkeit der Geländemodellierung herbeigeführt werden.. Die Festsetzung der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung ist im Bebauungsplan nicht möglich, wohl aber Abgrabungen.

Abgrabungen

„Abgrabungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d.h. auch insoweit nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Senkung des Bodenniveaus.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 126. EL, August 2017, § 9 BauGB, RN 142-145).

Es wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Festsetzung zu
Abgrabungen

1.4 Abgrabungen

Auf der Fläche für Abgrabungen sind Abtragungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 40,9 m über NHN zulässig.

2.2 Hinweise

Für den Vollzug des Bebauungsplans werden einzelne, hilfreiche Hinweise auf die Planzeichnung aufgenommen.

Diese weisen zum einen darauf hin, dass der Einfache Bebauungsplan und § 34 BauGB die Grundlage für Genehmigungen sind, zum anderen wird aber auch auf die für den Bebauungsplan geltende Fassung der BauNVO sowie auf artenschutzrechtliche Erfordernisse hingewiesen. Folgende Hinweise erscheinen auf der Planzeichnung:

Hinweise auf
Planzeichnung

2.1 **Einfacher Bebauungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan ist bei Vorhaben nicht allein zulässigkeitsbegründend, da er keine hinreichenden Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB enthält.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ergänzend zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nach den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ und nach § 34 BauGB.

2.2 **Baunutzungsverordnung**

Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2.3 **Artenschutz**

Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. der Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Fürstenwalde/Spree aufgestellt. Der Eigentümer der Fläche trägt die Kosten für das Planverfahren. Folgekosten für die Stadt Fürstenwalde/Spree sind nicht zu erwarten.

3.2 Umweltbelange

3.2.1 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, die Zulässigkeit von Abgrabungen sowie die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen geregelt werden, sind auch nur die Auswirkungen dieser Festsetzungen zu berücksichtigen. Mit Ausnahme der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und der Zulässigkeit von Abgrabungen dienen sämtliche Festsetzungen der Klarstellung und städtebaulichen Ordnung und bewegen sich im Rahmen des nach § 34 BauGB bereits vor der Planaufstellung Zulässigen. Insbesondere wird die Versiegelung und Dichte über die zulässige Grundfläche weiterhin nach § 34 BauGB geregelt und mit dem Einfachen Bebauungsplan nicht verändert.

Die zulässige Gebäudehöhe und die Zulässigkeit von Abgrabungen schaffen neue Tatbestände und sind bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen. Die bestehende Höhe des vorhandenen Gebäudes beträgt 50,9 m über NHN, was einer Höhe von etwa 7 m bis 8 m über Geländenniveau entspricht. Planungsziel ist die Aufstockung des Gebäudes um ein Vollgeschoss. Planungsrechtlich wird eine Gesamthöhe von 53,9 m über NHN festgesetzt. Terrassenförmige Geländemodellierungen auf dem Grundstück sollen eine natürliche Belichtung des bisherigen Kellergeschosses ermöglichen. Planungsrechtlich werden Abtragungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 40,9 m über NHN als zulässig festgesetzt.

Die Auswirkungen des Einfachen Bebauungsplans können sich insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter beziehen:

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird gegenüber dem Bestand durch das Planvorhaben verändert. Eine neue Bebauung (bzw. die Aufstockung des vorhandenen Gebäudes) kann um bis zu 3 m höher werden als das bestehende Gebäude. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gebäudehöhen im

Umfeld aufgrund der steilen Dächer teilweise bereits oberhalb der Gebäudehöhe des ehemaligen Gerichtsgebäudes liegen (Beispiel: 51,50 m über NHN in der Buggenhagenstraße 37). Insgesamt handelt es sich im Umfeld des Plangebietes ohnehin um eine Gemengelage, die von Ihrer Bautypologie sehr unterschiedlich ist. Die Abgrabungen entfalten keine Fernwirkung, sondern sind nur von den Grundstücksgrenzen aus wahrnehmbar. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild sind deshalb nicht zu erwarten.

Klima

Das bestehende Baugrundstück, für das der Einfache Bebauungsplan aufgestellt wird, besitzt aufgrund der Größe und Lage im Siedlungsgebiet keine herausragende Funktion für die Klimaentwicklung in der Stadt. Ein Verlust an Vegetation oder eine größere Versiegelung als nach § 34 BauGB bereits zulässig wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Da das Plangebiet in keinem klaren räumlich-funktionalen Austausch mit belasteten bzw. zu entlastenden Klimafunktionsräumen Fürstenwaldes steht, sind die Auswirkungen auf die mikroklimatischen Gegebenheiten relativ gering.

Mensch und Gesundheit/Bevölkerung

Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den seitlichen Nachbargrundstücken bleiben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit etwa 18 bis 24 m weiterhin sehr groß. Eine Verschattung oder eine Beeinträchtigung von Sozialabständen zu benachbarten Gärten oder Wohnhäusern in einem relevanten Ausmaß ist deshalb nicht zu erwarten.

Eine freiraumorientierte Erholungsnutzung findet auf dem privaten Baugrundstück vor und nach Durchführung der Planung nicht statt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Einfachen Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt zudem, dass für Planungen nach dem beschleunigten Verfahren von einer bestehenden Zulässigkeit auszugehen ist. Damit ist im vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

3.2.3 Artenschutz

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung, sondern sind parallel mit dem baulichen Verfahren selbstständig zu bearbeiten. Sie gelten unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan muss lediglich vollziehbar sein. Da im vorliegenden Plan weder die Art der baulichen Nutzung noch das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche verändert wird, ändert sich durch die vorliegende Planung nichts an den artenschutzrechtlichen Anforderungen. Der Einfache Bebauungsplan begründet allein nicht die Zulässigkeit von Vorhaben. Mögliche Anforderungen müssen, wenn erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung ergänzt über die Regelungen nach § 34 BauGB geprüft werden.

Ebenso wie bei sonstigen Vorhaben nach § 34 BauGB könnte die baubegleitende Prüfung von Niststätten (Fledermäuse, Vögel) am bestehenden Gebäude ggf. erforderlich werden. Die Abschichtung der artenschutzrechtlichen Vorsorge auf die spätere Vorhabengenehmigung ist in diesem Fall des Einfachen Bebauungsplans besonders sinnvoll, da ggf. erforderliche Untersuchungen in zeitlichem Zusammenhang mit den Bauvorhaben erfolgen können und zwischenzeitliche Veränderungen damit ausgeschlossen sind.

Im Ergebnis sind durch die Planaufstellung insgesamt keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan hat auch keine Auswirkungen, die zur Beeinträchtigung anderer Pläne führen könnten.

3.2.4 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. Im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan wird die zulässige Art der baulichen Nutzung jedoch nicht festgesetzt. Sie richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des 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 abgestimmt.

4. Verfahren

4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt 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 Einfache Bebauungsplan Nr. II kann der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ zugerechnet werden.

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. II wird keine Grundfläche festgesetzt. Diese richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Größe des Plangebietes (kleiner 1 ha) würde auch bei der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten werden. Eine Kumulation mit anderen Vorhaben im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang bestünde ebenfalls nicht.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind UVPG-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 Plan aufgrund der großen Entfernungen zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Für den Einfachen Bebauungsplan Nr. II wird deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen. Einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB wird in der Abwägung Rechnung getragen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 13a Abs.2 Nr.4 wird nicht erbracht.

4.2 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

1. Februar 2018	Aufstellungsbeschluss des einfachen Bebauungsplanes Nr. II „Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße“
26. Februar 2018	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
13. Februar bis einschließlich 28. Februar 2018	Möglichkeit, sich über Ziele der Planung zu informieren (frühzeitige Beteiligung)
	Beschluss zur Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan mit Entwurfsstand vom 4. Mai 2018
	Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
	Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt
	Öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung und Inkrafttreten

4.3 Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 1. Februar 2018 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr.07, 18. Jahrgang, vom 13. Februar 2018.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Stattdessen wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 13. Februar bis einschließlich 28. Februar 2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen.

Diese Möglichkeit wurde von den Bürgern nicht in Anspruch genommen und es erfolgten auch keine Äußerungen zu den Planungsabsichten.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

4.4.1 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im Verfahren ergänzt.

4.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wird im Verfahren ergänzt.

5. Anhang

5.1 Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Bezugshöhe für Oberkanten baulicher Anlagen

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) ist NHN.

1.2 Höhenüberschreitungen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen OK darf für untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen und Schornsteine) auf einer Fläche von bis zu 100 m² um bis zu 2 m überschritten werden.

1.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der Flächen für Abgrabungen zulässig.

1.4 Abgrabungen

Auf der Fläche für Abgrabungen sind Abtragungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 40,9 m über NHN zulässig.

2. Hinweise

2.1 Einfacher Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist bei Vorhaben nicht allein zulässigkeitsbegründend, da er keine hinreichenden Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB enthält. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ergänzend zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nach den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplan Nr. I „Einzelhandelsentwicklung Fürstenwalde Nord“ und nach § 34 BauGB.

2.2 Baunutzungsverordnung

Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2.3 Artenschutz

Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. der Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.