

# 1. Änderung Bebauungsplan "COWAG" der Stadt Finsterwalde

## Teil A: Planzeichnung

## Teil B: Text

### Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Im Bebauungsplan werden festgesetzt:  
 - ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Zulässig sind  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Ausnahme werden zugelassen  
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 3. Anlagen für Verwaltungen.  
 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:  
 - Tankstellen  
 ausgeschlossen sind.  
 - ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parken (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
 Es sind folgende Nutzungen zulässig:  
 1. Parkhaus bzw. Parkpalette  
 2. Stellplätze

**II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten, die Straßenverkehrsfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

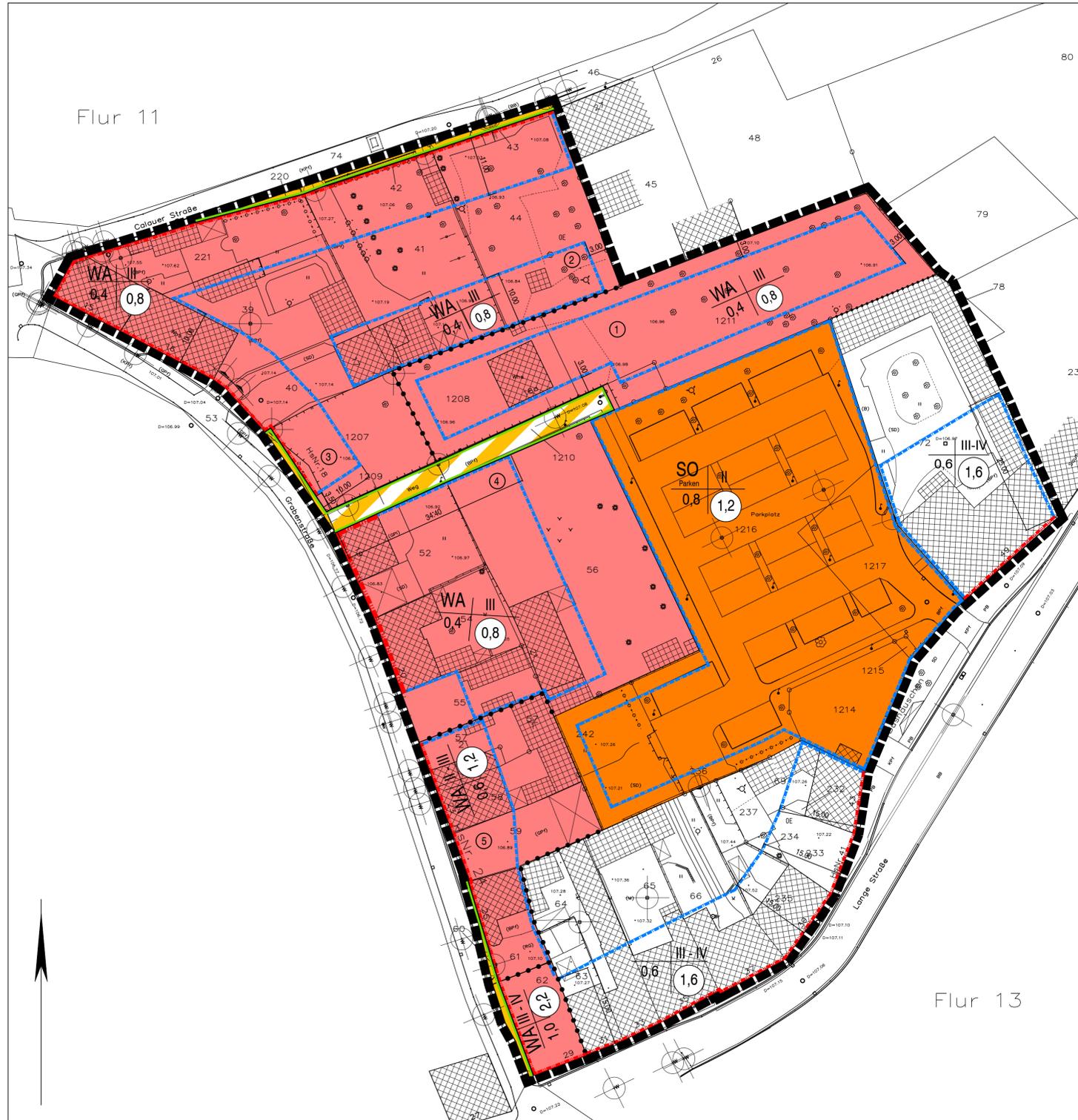
**III. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 1. Auf der Sondergebietsfläche sind 27 einheimische Sträucher und 27 Bäume gemäß der Gehölzliste zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumstämme über den Stellplätzen liegen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.  
 2. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist je angefangene 15 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 1 Strauch gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.  
 3. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist mindestens pro Baugrundstück 1 Baum gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.  
 4. Für die unter Punkt 1, 2 und 3 festgesetzten Pflanzungen sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm - gemessen in 1 m Höhe- und Sträucher mit einer Mindestgröße von 60-100 cm zu verwenden.

**IV. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 1. Bei Neuerichtung bzw. beim Umbau von Gebäuden entlang der Langen Straße sind an der der Langen Straße zugewandten Gebäudesseite Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen an den Außenbauteilen (wie Fenster, Wände, Dach) vorzusehen. Dies gilt nicht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parken.  
 2. Die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist anhand der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) durchzuführen, dabei ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB zugrunde zu legen.  
 3. Für eine ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h und Person zu gewährleisten (Einsatz von Schalldämmultern).

**Nachrichtliche Übernahme:**  
 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung und Satzung zur Verringerung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 10/2005).  
**Hinweise:**  
 1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Gestaltungserhaltungssatzung) festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2005 (Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 13/2005) und des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 7/2003).  
 2. Brauchwasserentnahmestellen in Form von Gartenbrunnen sollten im Plangebiet nicht genutzt werden. Ist dennoch eine Nutzung des Grundwassers vorgesehen, wird eine Überprüfung der Wasserqualität angeraten.

### Gehölzliste der in Brandenburg einheimischen Baum- und Straucharten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hirtentagel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Engflügel Weißdorn
Crataegus-Hybridform	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus alnus	Faldbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x ylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schiele
Prunus pyramidalis agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa carolina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Fitz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita agg.	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide, Asch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x S.) fragilis	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bestand-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Malus domestica	Kultur-Äpfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gewöhnliche Kulturpflaume
Prunus communis	Kultur-Birne



**Legende (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- III-IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Anwohnerverkehr für WA Nr. 1

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- 4 Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete

Nutzungsschablone	Vollgeschosse
Art der Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

### Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Finsterwalde, den .....

Salzmann  
 öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.  
 Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“ wird hiermit ausgeteilt.  
 Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

4. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“ sowie die Stelle bei der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Serviczeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“ ist am ..... in Kraft getreten.  
 Finsterwalde, den .....

Der Bürgermeister (Siegel)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23.1.1990 (BGBl. I S.132), Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (BGBl. 2011 I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21)])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39).



**Bebauungsplan 1. Änderung "COWAG" Stadt Finsterwalde**

Maßstab: 1 : 500 Datum: 09.12.2015 Phase: Satzung

**BABEST**  
 Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH  
 Massower Straße 19, 10315 Berlin  
 Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092

Bearbeiter:  
 Dipl. Ing. E. Sturm

# Stadt Finsterwalde



## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“

Satzung

09.12.2015

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
  2. Verfahrensbeschleunigung durch Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
  3. Planungsvorgaben
    - 3.1 Flächennutzungsplan
    - 3.2 Landesplanerische Vorgaben
  4. Änderungen des Bebauungsplanes
    - 4.1 Änderung Sondergebietsfläche zu Allgemeinem Wohngebiet
    - 4.2 Änderung der Baulinien und Baugrenzen
    - 4.3 Wegfall des Gemeinschaftsmüllplatzes
    - 4.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung
    - 4.5 Wegfall Kennzeichnung Altlasten
    - 4.6 Überleitung in die gültige Bauordnung
  5. Artenschutz
  6. Verfahren
  7. Hinweise aus der Trägerbeteiligung
  8. Verfahrensvermerke
  9. Rechtsgrundlagen
- Anlage: Planausschnitt der betroffenen Flächen

## 1. Einleitung

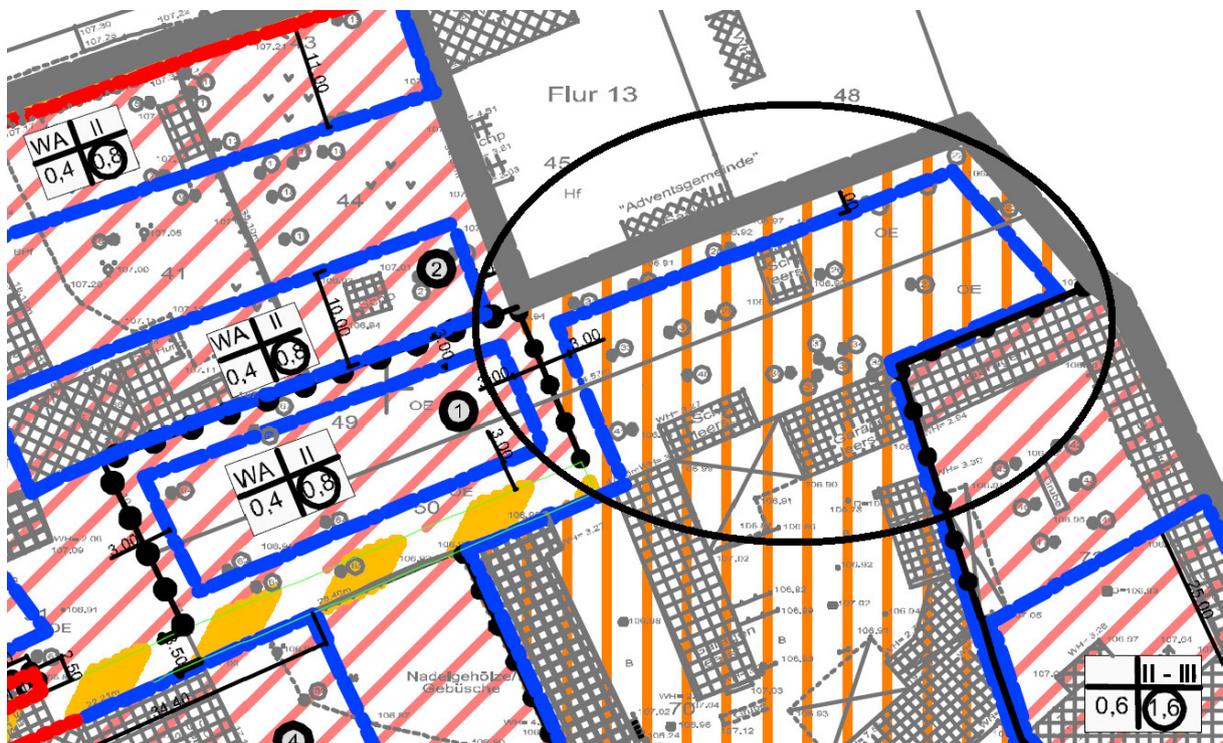
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung am 25.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“ gefasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle der bisher nicht realisierten Flächen des Sondergebietes Parken und Sicherung der Erschließung für das neue Wohngebiet. (siehe nachfolgende 2 Pläne)
- geringfügige Änderung der Baugrenzen und Baulinien im Bereich der Einmündung der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung im Bereich Grabenstraße aufgrund der aktuellen Grundstücksteilung.
- Wegfall des Gemeinschaftsmüllplatzes.
- Wegfall der Kennzeichnung der Altlasten.
- Überleitung in die neue Bauordnung.

Durch einen Vorhabenträger ist beabsichtigt auf dem Bereich des ehemaligen Sondergebietes zwei Wohnhäuser zu errichten.

Der Ausschnitt des Plangebietes der von den zeichnerischen Änderungen (Anstrich 1 oben) betroffen ist, wird zur besseren Übersicht in den nachfolgenden 2 Plänen dargestellt.





Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber Land Brandenburg

Die Begründung zur Satzung vom Juli 2002 bleibt weiterhin gültig. Sie wird lediglich um die Begründung zur 1. Änderung ergänzt.

## **2. Verfahrensbeschleunigung durch Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB:

- es wird keine Umweltprüfung durchgeführt
- es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt
- eine Überwachung nach § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht erforderlich.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist das Sondergebiet ebenfalls größer dargestellt, als es benötigt worden ist. Der Flächennutzungsplan wird an dieser Stelle bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens berichtigt.

### **3.2 Landesplanerische Vorgaben**

#### ***Landesplanung***

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. I - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören u.a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen - Grundsatz 2.10 (G) LEP B-B.
- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inan-

spruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen - Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen - Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu - Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Die Stadt Finsterwalde ist gemäß LEP B-B Mittelzentrum.

### ***Regionalplanung***

Aus der Regionalplanung sind derzeit keine konkreten Ziele abzuleiten.

## **4. Änderungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Änderung Sondergebietsfläche zu Allgemeinem Wohngebiet**

Die mit der Aufstellung der Bebauungsplanes „COWAG“ im Jahre 2002 ermöglichte Errichtung eines Parkplatzes für die Stadt Finsterwalde wurde im Jahre 2007 realisiert. Der nördliche Bereich des Sondergebietes wurde dafür jedoch nicht in Anspruch genommen. Er blieb als Gartenbrache bisher ohne ersichtliche Nutzung. Es befinden sich keine Gebäude auf dem Gelände. Im Umfeld der Verkehrsfläche „besondere Zweckbestimmung“ ist eine Grundstücksneuaufteilung erfolgt. Auf einem Flurstück des ehemaligen WA 1 ist bereits ein Wohnhaus errichtet. Auf dem Flurstück 1211 (bisher Sondergebiet) sollen durch einen Investor 2 weitere Wohnhäuser errichtet werden. Diese Fläche wird dem WA 1 zugeordnet.

Die textlichen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet werden unverändert auch für den neuen Bereich übernommen:

*Im Bebauungsplan werden festgesetzt:*

*- ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

*Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Ausnahmsweise werden zugelassen*

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen.*

*Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:*

- Gartenbaubetriebe*
- Tankstellen*

*ausgeschlossen sind.*

Desweiteren werden Nr. 2, 3 und 4 des Punktes III. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) auch auf die neue Fläche erweitert. Die Formulierung „einheimisch“ wird nicht mehr verwendet. Sie wird durch

die Formulierung gemäß der Gehölzliste ersetzt. Die Gehölzliste wird auf die Planzeichnung aufgebracht.

Sie werden hier noch einmal genannt:

*2. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist je angefangene 15 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 1 Strauch gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.*

*3. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist mindestens pro Baugrundstück 1 Baum gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.*

*4. Für die unter Punkt 1, 2 und 3 festgesetzten Pflanzungen sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm -gemessen in 1 m Höhe- und Sträucher mit einer Mindestgröße von 60-100 cm zu verwenden.*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der derzeit gültigen Bauordnung im gesamten Planbereich um ein Geschoss erhöht. Rechtsgrundlage für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes war die Bauordnung aus dem Jahr 1998. Deren Regelungen sind auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d. h. im Rahmen von Bauanträgen, einzuhalten. Bei einer bisher maximal zulässigen 2-geschossigen Bebauung wäre nach der Vollgeschossdefinition der alten Bauordnung zusätzlich zu den 2 Vollgeschossen noch ein ausgebautes Dachgeschoss möglich, unter der Bedingung, dass dieses kein Vollgeschoss darstellen darf. Dies würde nach der derzeit gelten Bauordnung einer 3-geschossige Bebauung entsprechen. Da für den Änderungsteil ohnehin die neue Bauordnung anzuwenden wäre und die Stadt, um alle abwägungsrelevanten Punkte bei der Planaufstellung berücksichtigen zu können, sich zur Änderung des Gesamtplanes entschieden hat, wird der gesamte Bebauungsplan auf die derzeit geltende Bauordnung umgestellt.

- Vollgeschossdefinition 1998: Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.
- Vollgeschossdefinition 2003: Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Ecke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind gelten nicht als Vollgeschosse.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Grabenstraße, die dem historischen Stadtkern zuzuordnen ist. Aufgrund der Wahrscheinlichkeit, dass bei der vollen Ausnutzung der im Vorentwurf enthaltenen 4-Geschossigkeit Kollisionen mit den Abstandsregelungen der Bauordnung zu erwarten oder erhöhte planerische Aufwendungen für die Objektplanung zu tätigen sind, wurde die Geschossigkeit im WA 5 im Gegensatz zum Vorentwurf (III-IV) wieder auf II-III reduziert. Die Grabenstraße hat an dieser Stelle eine Breite von etwas über 6 m. Nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften dürfen Abstandsflächen bis zur Mitte der Verkehrsfläche liegen, was einer zulässigen Abstandsfläche von etwas über 3 m entspricht. An dieser Stelle sind demnach 2 Vollgeschosse, was regelmäßig Abstandsflächen von ca. 3 m erfordert ( $6 \text{ m} \times 0,5 = 3 \text{ m}$ ) sowie ein ausgebautes Dachgeschoss möglich. Derzeit ist dieser Bereich mit 2-geschossigen Gebäuden bebaut.

Bei der Objektplanung in der gesamten Grabenstraße ist auf die Dachgestaltung und Anordnung von Gauben besonderes Augenmerk zu legen. Insbesondere ist bei der Ermittlung der zulässigen Abstandsflächen zur öffentlichen Straße hin auf die Anordnung und Gestaltung von Gauben zu achten, da diese bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu berücksichtigen sind.

Hier wird insbesondere auch auf die Regelungen innerhalb der Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen hingewiesen.

Die medientechnische Erschließung des Flurstücks 1211 ist laut Information (email) der Stadtwerke an die Stadt Finsterwalde vom 21.07.2014 grundsätzlich möglich. Der Anbindepunkt der jeweils separaten Hausanschlüsse ist am Ende der jetzigen befestigten Zufahrt (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung). Der Übergabepunkt für Abwasser ist der vorhandene Schacht. Regenwasser sollte auf dem Grundstück verbleiben.

Die Zufahrt zum Flurstück 1211 ist über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gesichert. Sie wurde entgegen dem Vorentwurf nur noch in der tatsächlich ausgebauten Größe festgesetzt.

Weiterhin wurde die bereits im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Flurstücke 60 und 62 wieder in den Entwurf aufgenommen. Hier ist später der Ausbau des bisher dort fehlenden Gehweges vorgesehen. Die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 62 wurden im November 2015 bereits zurückgebaut.

Sollte durch den Investor eine Teilung des Flurstückes 1211 im Zuge des Bauantragsverfahrens erfolgen, dann ist eine rechtliche Sicherung der Zufahrt sowie der Verlegung von Versorgungsleitungen ab der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nach § 65 BbgBO erforderlich. Dies ist bereits in den Kaufverträgen entsprechend zu sichern und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Telekom weist in diesem Zusammenhang in ihrer Stellungnahme vom 02.06.2015 darauf hin, dass eine Verlegung von Telekommunikationslinien nur dann erfolgt, wenn die Eintragung einer beschränkte persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

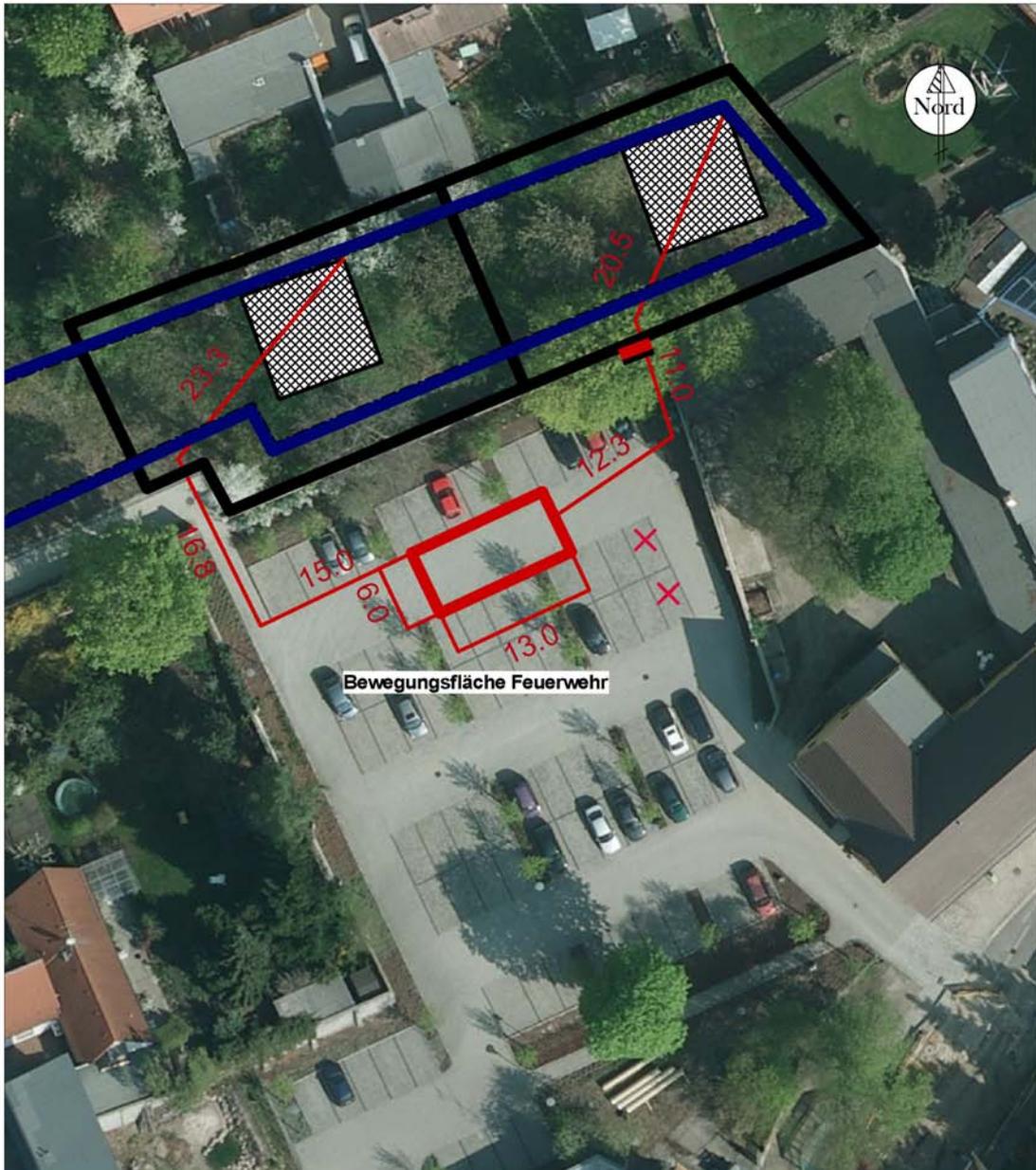
- Der § 65 lautet: Die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu übernehmenden Verpflichtungen sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks zu Gunsten der Gebietskörperschaft rechtlich zu sichern, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt.

Die Löschwasserversorgung ist für das gesamte Gebiet des B-Planes COWAG gesichert. Der Löschwasserbedarf wird über den Brunnen auf dem Schulhof Stadtmitte (820 l/min = 49,2 m<sup>3</sup>/h) abgedeckt.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über den öffentlichen Parkplatz von der Langen Straße aus. Diese Einfahrt wird als Feuerwehrezufahrt gekennzeichnet.

Im nachfolgenden Plan sind die Feuerwehraufstellfläche sowie die Zugänge zu den zukünftigen Wohnhäusern gekennzeichnet. Um die Aufstellfläche mit einem 3-achsigen Fahrzeug zu erreichen, müssen 2 Stellplätze zurückgebaut werden. Diese sind ebenfalls auf dem Plan gekennzeichnet.

Damit das zukünftige hintere Haus von der Aufstellfläche aus erreicht werden kann, wird in die Umgrenzungsmauer des Parkplatzes ein Mauerdurchbruch (1,25 x 2,00 m) hergestellt (im Plan mit einem dicken roten Strich gekennzeichnet). Der Durchgang bzw. die zu errichtende Tür soll mit dem Brandschutzschild „Feuerwehrezugang“ nach DIN 4066 versehen werden. Die Zuwegung dorthin wird wasserdurchlässig befestigt.



	Baugrenze		Vorschlag Anordnung Gebäude
	Bemaßung		Vorschlag Grundstücksteilung
	Beschriftung Feuerwehrfläche		Wegfall Stellplätze
	Bewegungsfläche für die Feuerwehr		
	Mauerdurchbruch		

In der Begründung zur rechtskräftigen Satzung wurde rechnerisch nachgewiesen, dass am Immissionspunkt 1 (WA 1) der Schallbeurteilungspegel am Tage bei 50,9 dB und nachts bei 44 dB liegt. Damit werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB und nachts 45 dB eingehalten.

Durch die Reduzierung der Parkplatzgröße entfallen im hinteren Bereich ca. 30 Stellplätze. Damit reduzieren sich die zu erwartenden Schallimmissionsbelastungen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch für das neue Allgemeine Wohngebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Jahre 2007 ist der Parkplatz in dem heute vorhandenen Ausmaß gebaut worden. Der gesamte Parkplatz ist im östlichen, westlichen und nördlichen Bereich mit einer Mauer eingefriedet, die ebenfalls zur Schallminderung beiträgt.

#### **4.2 Änderung der Baulinien und Baugrenzen**

Im Bereich der Einmündung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist aufgrund des vorhandenen Straßenausbaus ein Grundstück heraus geteilt worden, so dass jetzt die, sich in den B-Plangrenzen befindende, öffentliche Verkehrsfläche der Grabenstraße gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan geringfügig verändert werden muss. Daraus resultiert auch eine Veränderung der Baulinie in diesem Bereich. Das dahinter liegende Baugrundstück ist inzwischen an einen Privatinvestor veräußert worden. Um eine optimale Bebauung zu ermöglichen wurden die Baugrenzen nach Osten und Süden erweitert.

#### **4.3 Wegfall des Gemeinschaftsmüllplatzes**

Die nördlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in der Satzung festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit Zweck Müll wird nicht mehr festgesetzt. Das Grundstück ist an einem Privatinvestor verkauft worden, so dass sich diese Festsetzung nicht mehr umsetzen lässt.

Für die im hinteren Bereich (WA 1) liegenden Grundstücke ist im Kaufvertrag festzulegen, dass die Mülltonnen am Abholtag zur Grabenstraße zu bringen sind.

Die den Anliegern auferlegte Mitwirkung (Transport der Mülltonnen zur Straße) hält sich mit einer ihnen zugemuteten Transportstrecke von ca. 85 m noch im Bereich des Zumutbaren. Ein Transport des Abfalls bis zu 100 m Entfernung ist im Regelfall - wie auch hier - jedenfalls zumutbar (vgl. dazu weitere Einzelentscheidungen: VGH München, Urt. v. 8.4.1992 - [4 B 88.933](#) -, [NVwZ 1993, 392](#): 30 m zumutbar; OVG Schleswig, Beschl. v. 31.1.1997 - [2 O 10/96](#) -, [NVwZ-RR 1998, 27](#) = [RdL 1997, 174](#) = [NuR 1998, 215](#) = [SchiHA 1997, 116](#): 60 m zumutbar; BVerwG, Urt. v. 25.8.1999 - [aaO](#): 644 m bei einem Außenbereichsgrundstück zumutbar; Urt. des Senats v. 26.11.1997 - aaO: bei atypischer Grundstückslage im Außenbereich ca. 2 km zumutbar).

#### **4.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt kein weiterer Eingriff, der über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan betrachteten hinausgeht. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche wird von 0,8 im ehemaligen Sondergebiet auf 0,4 für das Wohngebiet reduziert. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wurde ebenfalls um ca. 50 m<sup>2</sup> reduziert. Damit erfolgt sogar eine Minderung des Eingriffs.

Es sind somit keine Festsetzungen, die über die bestehenden hinausgehen, erforderlich.

#### **4.5 Wegfall Kennzeichnung Altlasten**

Im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenfläche ist zwischenzeitlich der Parkplatz errichtet und die Altlasten sind beseitigt worden.

Die Kennzeichnung wird in der 1. Änderung nicht mehr übernommen.

In der Stellungnahme des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "COWAG" der Stadt Finsterwalde mit einer Grundwasserkontamination mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), hervorgerufen durch die Schadstofffahne der ehemaligen chemischen Reinigung zu rechnen ist. Die ehemalige chemische Reinigung in der Wiesenstraße 7a ist unter der Registrier-Nummer „0122622281“ im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster erfasst.

**Hinweis:**

**Brauchwasserentnahmestellen in Form von Gartenbrunnen sollten im Plangebiet nicht genutzt werden. Ist dennoch eine Nutzung des Grundwassers vorgesehen, wird eine Überprüfung der Wasserqualität angeraten.**

#### **4.6 Überleitung in die gültige Bauordnung Brandenburgs**

Entsprechend der 2002 gültigen Bauordnung stellte das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss dar. Um auch den Ausbau nach der derzeit gültigen Bauordnung zu ermöglichen wird die Geschoszahl in allen Baugebieten (außer SO Parken und WA 5, siehe S. 7) um ein Geschoss erhöht (siehe auch Punkt 4.1).

#### **5. Artenschutz**

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind die artenschutzrechtlich streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Der Änderungsbereich (Flurstück 1211) liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers von Finsterwalde und ist allseitig von bereits bebauten Baugrundstücken mit entsprechenden Störwirkungen umgeben. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um ein brach liegendes Grundstück mit großen Gartenflächen mit Rasen, wild gewachsenen Sträuchern und einigen Obstbäumen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der aktuellen Ausstattung mit ausschließlich weit verbreiteten Biotop- und Habitattypen, der Lage im Siedlungsraum und den damit verbundenen nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
  - der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
  - von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft (z.B. umgebende Gärten) ausreichend Ausweich-Lebensräume. Rodungen von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.
- Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

## **6. Hinweise aus der Trägerbeteiligung**

### Deutsche Telekom AG

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

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Alternativ ist die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages denkbar.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 18 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittsplan, Bauablaufplan).

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

Ihre weiterführende schriftliche Kommunikation richten Sie bitte an Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11 Fertigungssteuerung  
Zwickauer Straße 41-43  
01187 Dresden

Vor der Aufnahme von Arbeiten, bitten wir Sie, uns den Baubeginn bei unserer Außenstelle unseres Ressort PTI 11 in 03044 Cottbus, Heinrich-Hertz-Straße 6, Fax 0355 6275779 anzuzeigen.

### Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### LK Elbe-Elster, Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes

Es ist zu beachten, dass eventuell (nach Prüfung in der Baugenehmigung) entsprechende Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge, ab Gebäude mittlerer Höhe notwendig sein

können, sofern der zweite Rettungsweg nicht baulich oder anderweitig sichergestellt wird bzw. die Rettung über Hubrettungsfahrzeuge durch die Brandschutzdienststelle abgelehnt wird.

*Anmerkung: Es ist aufgrund der Festsetzungen nicht damit zu rechnen, dass Gebäude mittlerer Höhe errichtet werden.*

## **7. Verfahrensvermerke**

1. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „COWAG“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2015 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 17.04.2015 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 29.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 22.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2015 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans abzugeben.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 23.09.2015 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 28.09.2015 an die Betroffenen mitgeteilt.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.09.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt“ am 18.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.2015 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes abzugeben.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 24.02.2016 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen.

## **8. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23. 1.1990 (BGBl. I S.133), Änderung durch Artikel. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (BGBl. 2011 I. S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39).

Die o. g. Rechtsgrundlagen sind für alle Festsetzungen des gesamten Bebauungsplanes gültig.



Anlage: Planausschnitt der von der Änderung betroffenen Flächen