

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Neubau Wohnhaus Knöfel“
der Stadt Finsterwalde,
Gartenweg am Westplatz**



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

Teil I

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

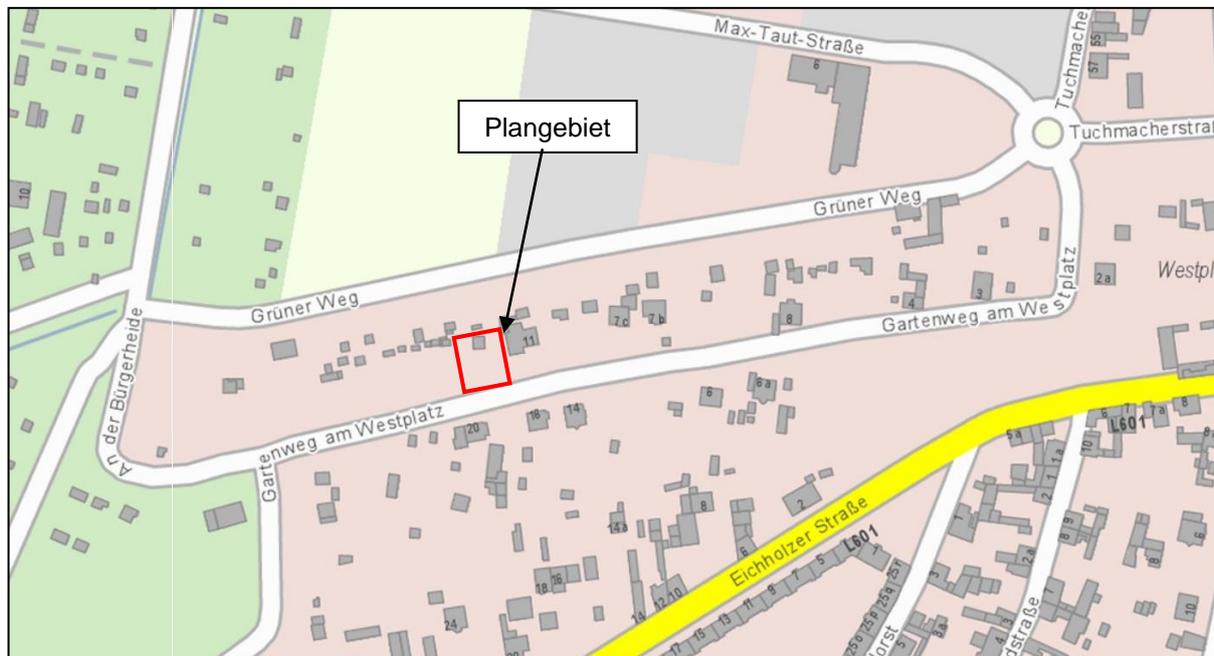
Stand: 02.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung.....	3
1.1	Lage des Plangebietes im Raum.....	3
1.2	Angaben zum Plangebiet.....	3
1.3	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	5
3.2	Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2001).....	6
3.3	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster	6
3.4	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde.....	6
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen	7
4.1	Schutzgebiete	7
4.2	Altlasten	7
5	Ziel und Zweck der Planung	7
6	Raum- und Nutzungskonzept.....	7
7	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	7
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
7.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
7.3.1	Öffentliche Verkehrsfläche	8
7.3.2	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	8
7.4	Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen	8
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..	8
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
8.1	Bodenordnung	8
8.2	Nutzungsänderung.....	8
8.3	Sicherung der Erschließung	9
8.3.1	Verkehrsflächen	9
8.3.2	Stromversorgung	9
8.3.3	Straßenbeleuchtung	9
8.3.4	Wärmeversorgung	9
8.3.5	Trinkwasser / Abwasser	9
8.3.6	Fernsprechversorgung	9
8.3.7	Abfallbeseitigung	9
8.3.8	Niederschlagswasser	9
8.3.9	Löschwasser	10
8.4	Denkmalschutz	10
8.5	Kampfmittel	10
9	Flächenbilanz	10

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de>

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Finsterwalde
Flur:	15
Flurstücke:	453, 454, 455, 456
Größe:	ca. 631m ²

1.3 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für ein bislang unbebautes Grundstück am Gartenweg am Westplatz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt werden, der für den Standort die Ausweisung von Wohnbauflächen vornimmt. Landesplanerische, naturschutzrechtliche und baurechtliche Vorschriften stehen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen. Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde in ihrer Sitzung vom 23.09.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau Wohnhaus Knöfel“ beschlossen.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt anschließend an einen locker bebauten Wohnsiedlungsstandort. Die Erschließung ist gegeben. Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Finsterwalde, Flur 15, mit den Flurstücken 453, 454, 455, 456 mit einer Größe von insgesamt 631m².

Im Osten und Süden wird das Plangebiet von Wohnbebauungen begrenzt. Ansonsten grenzen derzeit private Grün-Freiflächen, welche für Freizeit und Erholung genutzt werden, an das Plangebiet. n. Diese Gärten sind privatrechtliche Erholungsgärten ohne überwiegend gärtnerische Nutzung. Es

handelt sich nicht um ein Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO bzw. Kleingartenanlage i.S. des Bundeskleingartengesetzes.

1.5 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Vorhabenbezeichnung:	„Neubau Wohnhaus Knöfel“, Gartenweg am Westplatz
Amt/Gemeinde:	Stadt Finsterwalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Finsterwalde Schlossstraße 7/8 03238 Finsterwalde
Vorhabenträger:	Elvira Knöfel Frankenaer Weg 180 03238 Finsterwalde
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans	vom 29.06.2015
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 23.09.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 23.10.2015
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 25.07.2016
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 30.06.2016
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 22.07.2015
Frühzeitige Offenlage	29.08.16 – 09.09.16
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 02.08.2016
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom 26.10.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 01.11.2016
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	28.11.16 – 30.12.16

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Durchführungsvertrag	vom 22.02.2017
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde	vom 22.02.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2016 (BGBl. I S. 1548)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Grundlagen für die Bewertung der Planung sind:

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

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Demographischen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang von Bevölkerung - § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG.
- 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 Inanspruchnahme 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.
- Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung - Ziel 4.5 (Z) 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.

Die von der Stadt angedachte Planung trägt insbesondere den landesplanerischen Erfordernissen Rechnung, wonach die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und- raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentriert werden soll. Darüber hinaus würden mit der Planung bislang nicht

ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes ausgeschöpft und vorhandene Infrastruktur ausgenutzt.

Der Planung „Neubau Wohnhaus Knöfel“ stehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Ziele der Raumordnung entgegen.

3.2 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2001)

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden als großräumige Ziele für die Stadt Finsterwalde u. a. die Entwicklung der vom Braunkohleabbau geprägten Gebiete, die Entwicklung umweltgerechter Nutzungen sowie der Aufbau eines landesweiten Schutzgebietssystems und der Aufbau des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 benannt.

Für das Planungsgebiet sind folgende Entwicklungsziele relevant:

- Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes im besiedelten Bereich,
- Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen; Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide),
- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden,
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen,
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität im Siedlungsbereich, Entwicklung erlebniswirksamer Landschafts- und Ortsbilder im siedlungsgeprägten Raum.

3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eine Analyse des Naturhaushaltes, mit deren Hilfe Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den entsprechenden Planungsraum aufgestellt werden. Er liegt in Form von Text und Karten vor.

Folgende Zielvorstellungen sind dargelegt:

- Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft mit vielfältig strukturierten Räumen
- Erhalt von landschaftsbildprägenden Geholzstrukturen, insbesondere Alleen, feld- und uferbegleitende Gehölze
- Erhalt und Sicherung von großräumigen Forsten und Waldgebieten
- Erhalt von naturnahen Waldgebieten oder von Wäldern mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen und Altholzbeständen sowie von abgestuften Waldrändern
- Erhalt stehender Gewässer
- Entwicklung der ausgeräumten Agrarlandschaft innerhalb des Niederungsbereiches zu weiträumigen Niederungen mit vorrangig extensiver Grünlandbewirtschaftung
- Entwicklung von Erholungswald
- Renaturierung der natürlichen Fließgewässer
- Berücksichtigung von Lebensraumsprüchen für Weißstorch, Kranich und Wiesenbrüter
- Aufwertung eines degradierten Niedermoorstandortes
- Entwicklung einer naturnahen Waldgesellschaft und Aufbau strukturreicher Waldrand
- Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung auf Acker, Strukturanreicherung
- Erhalt der Offenlandschaft zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster (1999) wird etappenweise fortgeschrieben (letzter Stand Juli 2011), Zunächst wurde der Fachbeitrag zum Biotopverbund erstellt (LANDKREIS ELBE-ELSTER 2010).

Das Plangebiet zählt gemäß dem Fachbeitrag Biotopverbundplanung nicht zu den Gebieten mit nationaler/länderübergreifender, überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund (LK Elbe-Elster 2010). Es sind darin keine Ziele für das Plangebiet formuliert.

3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 14.06.2016. Dieser weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Im Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde (06/2004) ist der Planbereich als Siedlungsgebiet mit mittlerem Grünanteil dargestellt.

4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht registriert.

5 Ziel und Zweck der Planung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Eigenheimes des privaten Vorhabenträgers herbeizuführen, sowie die Verbreiterung des kommunalen Gartenweges am Westplatz planungsrechtlich zu sichern.

6 Raum- und Nutzungskonzept

Zur Ermittlung des Raumangebotes vorliegender Planung wurde die Planung der Stadt sowie des Vorhabenträgers herangezogen. Im Plangebiet ist die Errichtung eines ebenerdigen Wohnhauses mit den dazugehörigen Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen geplant.

Das Wohnhaus wird nicht unterkellert. Es wird der auf dem Grundstück vorhandene Kellerraum wiedernutzbar gemacht. Für die verkehrliche Erschließung ist eine Grundstückszufahrt mit Anschluss an den Gartenweg am Westplatz vorhanden. Die Erschließung mit Strom, Erdgas, Trinkwasser und Abwasserentsorgung ist gegeben. Die Versorgungsmedien befinden sich im angrenzenden öffentlichen Straßenraum.

Für die Verbreiterung des Gartenweges am Westplatz stellt der Vorhabenträger die benötigte Fläche der Flurstücke 453 und 456 der Gemeinde zur Verfügung. Die dort stehende Heckenpflanzung aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen wird beseitigt und im Plangebiet neu angelegt.

7 Planungsinhalte und Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit entsprechend Nutzungskonzept untergeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, der Zahl der Vollgeschosse II, mit einer max. Firsthöhe (FH) von 8,0m und einer max. Traufhöhe (TH) von 4,5m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die OK Gelände im Zufahrtsbereich mit 105,50m ü. DHHN92. Nach dem Konzept des Vorhabenträgers ist die Errichtung eines erdgeschossigen Hauses mit Sattel-/Walmdach geplant. Dies erfordert die Ausnutzung der in Wohngebieten allgemein zulässigen GRZ 0,4. Deshalb wird ein Überschreiten der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen um 50% zugelassen. Mit der

zulässigen Überschreitung wird der Charakter der vorherrschenden Bebauung und das Ortsbild, welches sich als Stadtrandbebauung mit ländlichem Charakter darstellt, nicht beeinträchtigt.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt ist die offene Bauweise i.V.m. einer Baugrenze. Die festgesetzte Baugrenze kann nördlich durch eine Terrasse überbaut werden.

7.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie. Der festgesetzte Verkehrsraum stellt den Bauraum für den Ausbau / Verbreiterung des Gartenweges am Westplatz. Die Objektplanung ist nicht Inhalt der Festsetzung, sondern nur die Flächensicherung.

7.3.2 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Festgesetzt ist eine Ein-/Ausfahrtsfläche für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

7.4 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Niederspannungsfreileitung (LR)

Rechtsträger: Stadtwerke Finsterwalde GmbH
 Postfach 11 43
 03231 Finsterwalde

Im Bereich der Niederspannungsfreileitung besteht auf einer Fläche von je 1,20m links und rechts der Trassenachse Leitungsrecht zugunsten des Rechtsträgers.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den mit dem in Natur und freien Landschaftsraum verbundenen Eingriff werden grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Form von Maßnahmen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Diese Maßnahmen unterliegen der Realisierungspflicht durch den Vorhabenträger (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsplanung Teil II).

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Grundlage vorliegender Planung bilden die Katasterangaben zum Stichtag 15.03.2016. Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gesichert.

8.2 Nutzungsänderung

Nach Rechtskraft der Planung sind die Flächen im Plangebiet eigentumsrechtlich neu zu ordnen.

8.3.9 Löschwasser

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48m³/h (800l/min) für eine Zeit zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten können nicht berücksichtigt werden. Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein.

Das Ordnungsamt der Stadt Finsterwalde bestätigt die gesicherte Löschwasserversorgung.

Für das Plangebiet stehen zwei Flachspiegelbrunnen zur Löschwasserentnahme zur Verfügung. Die Standorte sind Max-Traut-Str. (1x Kindergarten und 1x Solarfeld) und beide liegen im 300m-Bereich. Diese Flachspiegelbrunnen haben eine Leistung von 1550l/min (Kindergarten), sowie 1550l/min (Solarfeld).

8.4 Denkmalschutz

Die denkmalpflegerischen Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch mit bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Funde sind bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführenden über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

8.5 Kampfmittel

Zur Beplanung des Plangebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

9 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Wohnbaufläche:	603 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	28 m ²
Gesamt:	631 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Januar 2017