

Stadt Finsterwalde



Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“ in Finsterwalde

Begründung

- Vorentwurf -

- Planträger:** Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde
Tel. 03531-783-0
www.finsterwalde.de
- Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-mail: rainer.dubiel@t-online.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin
- Datum:** 26.04.2019



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	3
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	4
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	5
1.4 Örtliche Planungen	5
1.4.1 Flächennutzungsplan	5
1.5 Rechtsgrundlagen	5
1.6 Plangrundlagen	6
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2 Beschreibung des Plangebietes	6
3.0 Planvorhaben	8
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie Begründung der Standortwahl	8
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	9
4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)	9
4.4 Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
4.5 Sonstige Planzeichen	10
4.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	10
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	10
5.1 Rechtliche Einordnung	10
5.2 Besonderer Artenschutz	11
5.3 Immissionsschutz - Verkehrslärm	11
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	12
7.0 Flächenbilanz	12
8.0 Verfahrensvermerke	14
9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	15
Abbildungen	
Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006	5
Abb. 3: Realnutzung - Luftbilddarstellung	7
Tabellen	
Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	12
Karten /Pläne	
298/1 Planzeichnung Bebauungsplan - Vorentwurf M 1:1.000	

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg am Westplatz“. Dazu fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 27.02.2019 den Beschluss Nr. BV-2019-005 über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere für Einfamilienhäuser, um die stetig anhaltende Nachfrage nach Bauland zu sichern. Das verfügbare Baulandpotenzial für den Wohnungsbau ist derzeit praktisch erschöpft, so dass die Entwicklung neuer Baugebiete erforderlich wird. Die Bereitstellung erschlossener Wohnbaugrundstücke soll kurzfristig ermöglicht werden. Damit soll auch der weiteren Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 2,49 ha. Es befindet sich am westlichen Rand des bebauten Stadtgebietes von Finsterwalde, westlich der Altstadt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

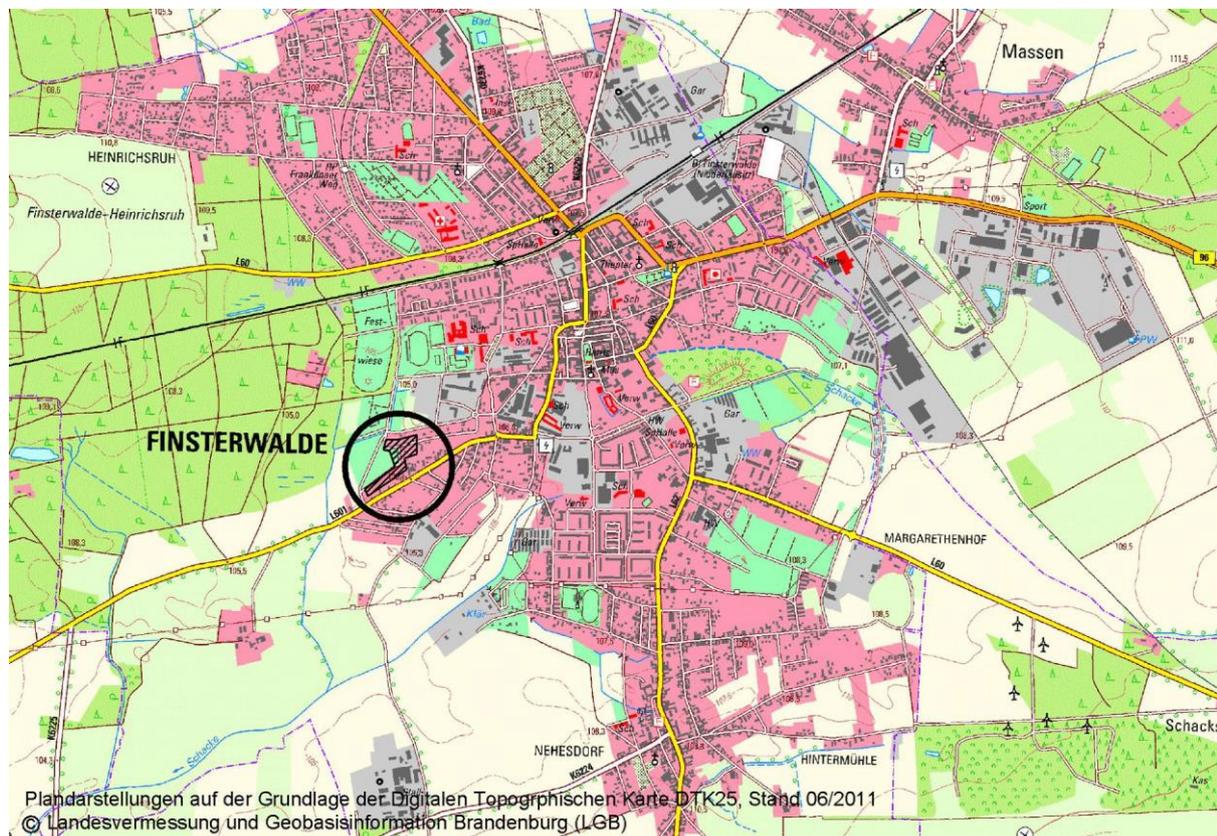


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Topographische Karte DTK10, LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an

im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Das Baugebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Osten an. Es werden nur Wohnnutzungen auf den Planflächen begründet, deren Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m² beträgt (Nachweisführung in Kap. 7 Flächenbilanz).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. Im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen.

Dieser Entwurf kommt jedoch bei der Beurteilung der Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009, bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

Für den Bebauungsplan sind aus dem rechtswirksamen LEP B-B folgende Ziele der Raumordnung relevant:

Ziel 2.9 LEP B-B: Einstufung von Finsterwalde als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System,

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete,

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung (ist ohne quantitative Beschränkung möglich).

Gemäß der Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.10.2018 besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg am Westplatz“ kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Finsterwalde gehört zur Planungsregion Lausitz- Spreewalde. Regionalplanerische Vorgaben zum Bebauungsplan oder zum Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

1.4. Örtliche Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie westlich angrenzend eine Grünfläche für Dauerkleingärten.

Der Bebauungsplan kann überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

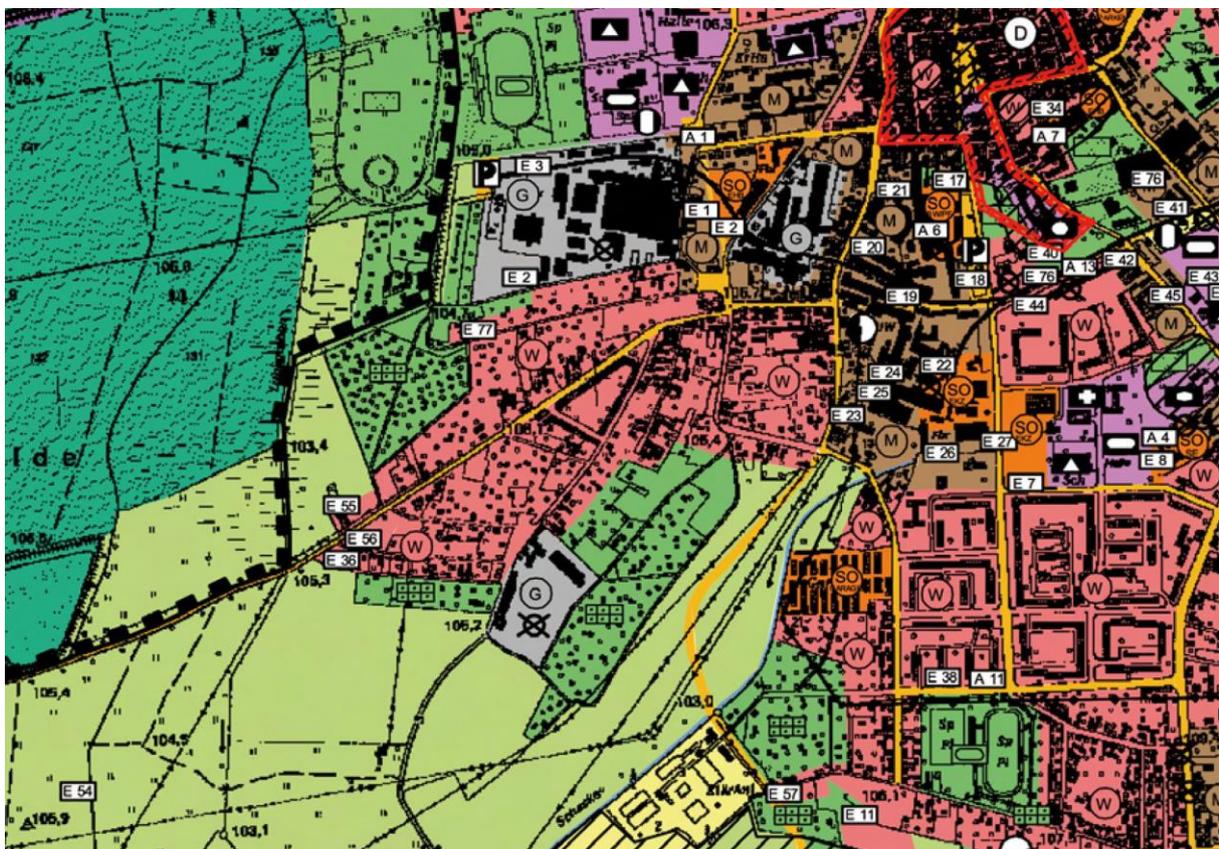


Abb. 2: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006

Quelle: Stadt Finsterwalde

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]),
- 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 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Vorentwurfs des Bebauungsplans basiert auf der Planunterlage M 1:1.000 mit Angaben aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

Darüber hinaus werden weitere Geobasisdaten (Topographische Karten TK, Digitale Orthophotos DOP20) für die Planerstellung zur Information bzw. zu Übersichtszwecken verwendet.

Die Verwendung von Geobasisdaten (Liegenschaftskarte, Digitale Orthophotos, Topographische Karten) und Diensten erfolgt mit Hinweis auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019

Für die Planzeichnung des Entwurfs des Bebauungsplans wird eine Plangrundlage durch einen öffentlich bestellten Vermesser erstellt (Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN92 / HS 160). Die Plangrundlage wird neben den Angaben aus der Liegenschaftskarte auch die wesentlichen topographischen Elemente enthalten.

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenweg am Westplatz“ hat nach der zeichnerischen Darstellung eine Größe von ca. 24.937 m² und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Finsterwalde,

Flur 15, Flurstücke 352/1, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 457, 458, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 470, 471, 472, 473, 476/1, 476/2, 477, 478, 479, 480 (jeweils vollständig)

Flur 21, Flurstücke 1, 2, 42/1, 43/1 (jeweils vollständig),

Flur 15, Flurstücke 392, 481, 482 (jeweils Teilflächen),

Flur 21, Flurstücke 8, 32, 33, 34, 35, 36, 39/1, 40, 44, 312, 320 (jeweils Teilflächen),

Flur 44, Flurstück 40 (Teilfläche),

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt Finsterwalde. Es erstreckt sich entlang der Gartenstraße am Westplatz, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche die Hauptachse der Erschließung darstellt. Im nordwestlichen Bereich bindet die Straße An der Bürgerheide an, die für diesen Teil des Plangebietes die Haupteerschließung sichert.

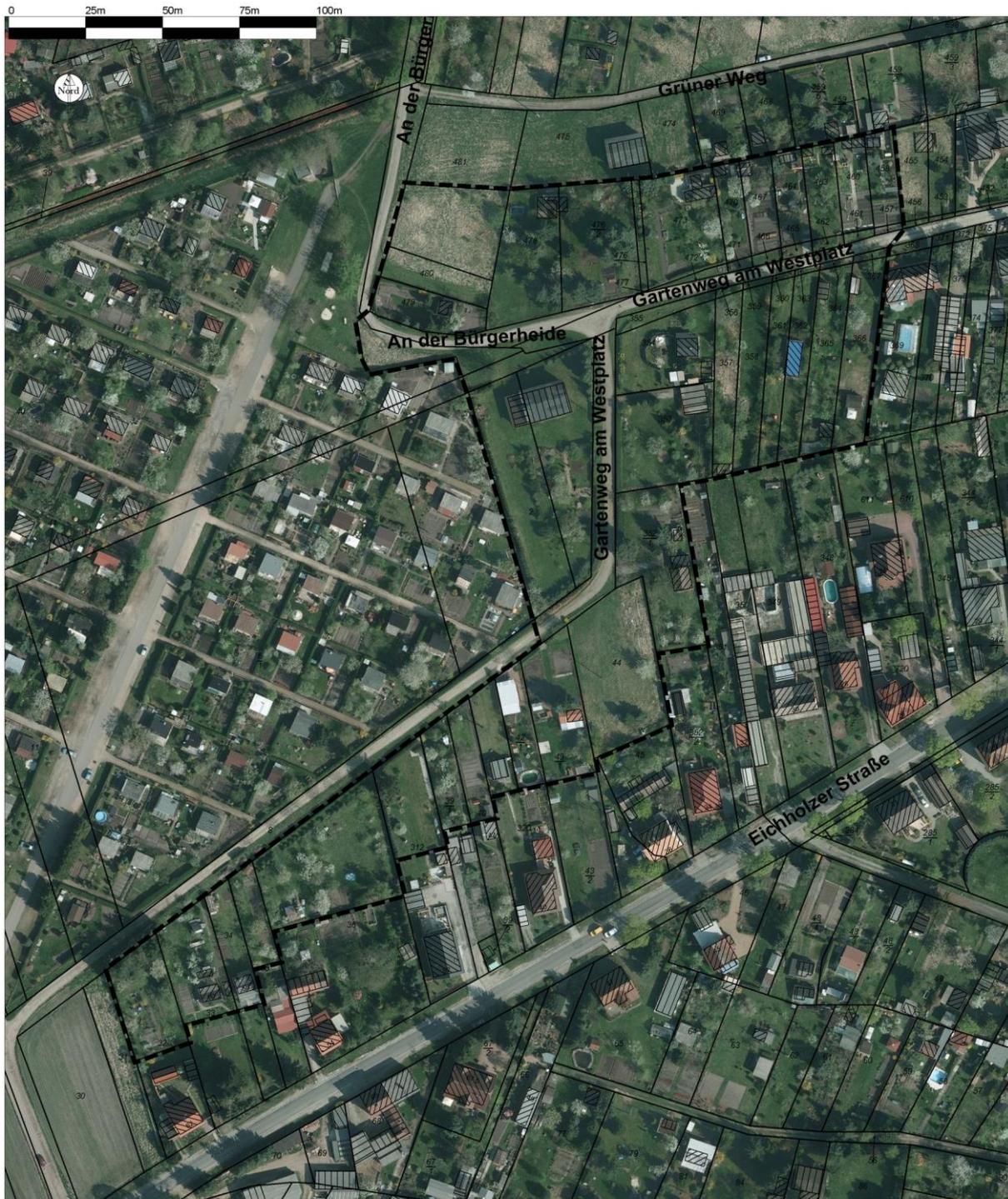
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Gärten mit privater Gartennutzung eingenommen. Diese sind mit Gartenlauben und Nebenanlagen bebaut. Größere unbebaute Grünflächen befinden sich nördlich der Straße An der Bürgerheide sowie im Bereich südlich des Gartenweges am Westplatz. Ein größeres scheunenartiges Gebäude steht auf den Grundstücksflächen zwischen dem Gartenweg am Westplatz und der großflächigen Kleingartenanlage, welche das Plangebiet im Westen begrenzt.

Die Garten- und Grünflächen werden zum Teil intensiv gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus sind Rasen- oder offengelassene Grünlandbereiche zu verzeichnen. Der Anteil an Flächen mit Gehölzen und Baumbeständen ist in Teilbereichen vergleichsweise hoch.

Zu beiden Seiten der Eichholzer Straße südlich des Plangebietes sowie im östlichen Bereich des Gartenweges am Westplatz ist Wohnbebauung vorherrschend. Es handelt sich überwiegend um 1- 2-geschossige Einzelhausbebauung.

gen mit Sattel- oder Walmdächern. Die Wohnbebauung wird ergänzt durch diverse Nebengebäude.

Das Relief des Geländes ist nahezu eben. Größere Höhenunterschiede sind nicht zu verzeichnen.



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abb. 3: Realnutzung - Luftbilddarstellung

Quelle: Stadt Finsterwalde, Stadtplanung

3 Planvorhaben

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie Begründung der Standortwahl

Die Stadt Finsterwalde verfolgt das Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung auf Siedlungsflächen am westlichen Ortsrand für die Bereitstellung von Bauland insbesondere für den Einfamilienhausbau. Das Gebiet entlang des Gartenwegs am Westplatz sowie entlang der Eichholzer Straße ist durch Wohnbebauung bereits vorgeprägt. Die Erschließung ist über den Gartenweg am Westplatz sowie die Straße An der Bürgerheide gesichert. Die vorhandenen Anlagen und Netze der stadttechnischen Ver- und Entsorgung können auf den geplanten Bedarf an Wohnungen relativ günstig erweitert werden. Der Standort ist durch seine Lage am Rand der Altstadt städtebaulich gut in die Siedlungsstruktur integriert. Die zentrumsnahen Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen gut erreichbar. Insofern bietet der Standort für die geplante Wohnbebauung gute Voraussetzungen. Die angestrebte Entwicklung entspricht auch der strategischen Siedlungsentwicklung bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das geplante Wohngebiet soll zur dringend benötigten Bereitstellung von Wohnbauflächen zeitnah entwickelt werden. Dazu soll das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen genutzt werden.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)

Reine Wohngebiete

Nach den Zielen des Bebauungsplans sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden bzw. die Wohnnutzung. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Damit wird auch der Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB entsprochen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Entsprechend ist die geplante Pflegeeinrichtung auch zulässig.

Die übrigen nach § 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig. Dies ist bei Wohnungsbauvorhaben regelmäßig nicht der Fall.

Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Reine Wohngebiete (WR)

Innerhalb der Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 Nm. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete zeichnerisch mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Obergrenzen für reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die reinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 22.192 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von maximal 8.877 m².

Da die Berechnung der zulässigen Grundfläche zur Ermittlung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB umstritten ist, wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf den großen Grundstücken (WR 1 und WR 3) ausgeschlossen, auf den Grundstücken südlich des Gartenweges am Westplatz (WR 4) auf 0,05 begrenzt und auf den kleineren Grundstücken nördlich des Gartenweges am Westplatz (WR 2) nicht begrenzt, so dass dort maximal 60 Prozent der Grundstücke versiegelt werden können. Mit diesen Beschränkungen der zulässigen Überschreitung der GRZ beträgt die maximal erreichbare Grundfläche 9.903,60 m² (siehe Kap. 7.0 Flächenbilanz). Damit wird die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, wonach die Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen muss.

Die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird textlich festgesetzt. Die Differenzierung ergibt sich maßgeblich aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der Baugebiete.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die zeichnerische Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Für die reinen Wohngebiete gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse wird dem benachbarten baulichen Bestand entsprochen, um einen harmonischen Anschluss der neuen Bauflächen zu sichern.

Da keine örtlichen Bauvorschriften wie etwa zu Dachformen festgeschrieben werden sollen, sind auch Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen oder Staffelgeschossen zulässig, deren Dachgeschoßfläche nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche einnimmt.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Baugebiete WR 1 und WR 3 ausgeschlossen. Für das Baugebiet WR 4 wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,05 (max. GRZ 0,45) und für das Baugebiet WR 2 auf 0,20 (max. GRZ 0,60) begrenzt.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 89 Abs. 2 BbgBauO 2016 gilt insoweit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone). Die Anordnung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht. Die Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen betragen mindestens 3 m. Für die Bebauungen gelten im Übrigen die Mindestanforderungen zu den Abstandsflächen nach § 6 BbgBO.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen und Stellplätzen (§ 21a BauNVO) ergeben sich keine Erfordernisse. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Für alle Baugebiete ist die offene Bauweise zeichnerisch festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Haugruppen errichtet. Die Länge der aufgeführten Haustypen darf höchstens 50 m betragen. Die Zulässigkeit wird weiter auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen der Zielstellung des Bebauungsplans für die Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Das betrifft die Straßenverkehrsflächen des Gartenwegs am Westplatz und der Straße An der Bürgerheide. Dabei handelt es sich um bereits öffentlich gewidmete Straßen. Diese Straßen sichern die Erschließung der geplanten Wohngebiete. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

4.5 Sonstige Planzeichen

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sowie die Lesbarkeit des Plans unterstützen sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

Zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes wurde das Planzeichen 15.14 gemäß PlanZV in der Planzeichnung verwendet.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

4.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind oberirdische Versorgungsleitungen zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich um Freileitungen der örtlichen Stromversorgung, die nach Angaben der Stadtwerke Finsterwalde nachrichtlich übernommen sind.

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Unabhängig davon gelten für Gehölzbestände im Außenbereich die Bestimmungen der Verordnung des

Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013. Flächen, die dem Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten).

5.2 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben gefährdet sein können.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine faunistische Untersuchung des Plangebietes durch einen anerkannten Gutachter durch die Stadt Finsterwalde beauftragt. Die Untersuchungen dauern gegenwärtig noch an. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

5.3 Immissionsschutz - Verkehrslärm

Die Aufstellung des Bebauungsplans muss sicherstellen, dass die geplanten reinen Wohngebiete den geltenden immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht werden. Mögliche Beeinträchtigungen aus der benachbarten Umgebung dürfen die zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte zur Luftreinhaltung sowie zum Lärm nicht überschreiten.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Industriegebiete, von denen signifikante Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen ausgehen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr. Die Vorbelastung auf der südlich verlaufenden Landesstraße (Eichholzer Straße) ist dabei maßgebend, weil hier Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Die Verkehrsbelegungen auf dem Gartenweg am Westplatz sowie der Straße An der Bürgerheide sind demgegenüber gering. Hier ist Ziel- und Quellverkehr der Anrainer maßgebend.

Für reine Wohngebiete gelten die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für den Tag mit 50 dB(A) und die Nacht mit 40 dB(A). In den geplanten Wohngebieten ist mit einer Über-

schreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zu rechnen. Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich.

Die Einschätzung begründet sich mit der geringen Verkehrsbelegung der Haupteerschließungen der Wohngebiete (Gartenweg am Westplatz und Straße An der Bürgerheide). Darüber hinaus ist die Verkehrslärmeinwirkung von der Eichholzer Straße durch den Abstand von mind. 30 m und die abschirmende Wirkung der Bebauungen auf der Nordseite der Straße gemindert.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Kosten für die Bauleitplanung und weitere damit in Verbindung stehende Kosten werden von der Stadt Finsterwalde getragen.

Nach Mitteilung der Stadtwerke Finsterwalde kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch Netzerweiterungen gesichert werden. Für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie ist eine Verbindung von den bestehenden Leitungen im Gartenweg am Westplatz bis zur Eichholzer Straße notwendig. Die Gesamtkosten betragen nach Schätzung der Stadtwerke etwa 120.000,- EUR. Für die Abwassererschließung ist im Kreuzungsbereich die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Die Gesamtkosten für die Schmutzwassererschließung inklusive Pumpstation betragen nach Schätzung der Stadtwerke ca. 150.000,- EUR. Maßnahmen für den Straßenneubau sind nicht erforderlich bzw. vorgesehen.

An dem Planvorhaben besteht ein öffentliches Interesse. Es soll zeitnah realisiert werden.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Die erforderlich werdende Bildung neuer Grundstücke obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

7.0 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Reine Wohngebiete	WR 1	4.488	0,449	
	WR 2	1.806	0,181	
	WR 3	2.596	0,259	
	WR 4	13.302	1,330	
Bauflächen	Summe	22.192	2,219	89,0%
öffentliche Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	2.745	0,274	
Verkehrsflächen	Summe	2.745	0,274	11,0%
Plangebiet gesamt	Summe	24.937	2,493	100,0%

Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

Ermittlung der Grundfläche

Für die reinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 22.192 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 8.877 m² (22.192 m² x 0,4).

Da die Berechnung der zulässigen Grundfläche zur Ermittlung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB umstritten ist, wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. auf den großen Grundstücken (WR 1 und WR 3) ausgeschlossen, auf den Grundstücken südlich des Gartenweges am Westplatz (WR 4) auf 0,05 begrenzt und auf den kleineren Grundstücken nördlich des Gartenweges am Westplatz (WR 2) nicht begrenzt, so dass dort maximal 60 Prozent der Grundstücke versiegelt werden können.

Daraus sind folgende Grundflächen (inklusive Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) realisierbar:

WR 1 + WR 3 =	7.084 m ² x 0,40 =	2.833,60 m ²
WR 4 =	13.302 m ² x 0,45 =	5.985,90 m ²
WR 2 =	1.806 m ² x 0,60 =	1.083,60 m ²
Summe:		9.903,10 m ²

Die zulässige Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB von 10.000 m² wird auch mit der teilweise zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht.

Kontrollrechnungen haben ergeben, dass auch mit dieser geringen Überschreitung eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben ist. Auf den sehr schmalen Grundstücken (Hinterland zur Eichholzer Straße und östlicher Planbereich Gartenweg am Westplatz) ist bauordnungsrechtlich die Errichtung von Wohnhäusern ohnehin nicht möglich, so dass hier Bodenordnungsmaßnahmen/Zusammenlegungen oder alternativ die Errichtung von Doppelhäusern erforderlich wären.

8.0 Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage 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. (Stand Planunterlage)
2. Der Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
3. Die Bebauungsplansatzung „Gartenweg am Westplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
4. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“ sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde, 2006
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. Bbg. II Nr. 24), in Kraft getreten am 15.05.2009
- 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 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)