

Stadt Finsterwalde



Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“ in Finsterwalde

Begründung

- Satzung -

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:

19.01.2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	4
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	4
1.3 Übergeordnete Planungen	5
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	5
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	6
1.4 Örtliche Planungen	6
1.4.1 Flächennutzungsplan	6
1.5 Rechtsgrundlagen	7
1.6 Plangrundlagen	7
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	8
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	8
2.2 Beschreibung des Plangebietes	8
3.0 Planvorhaben	9
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie Begründung der Standortwahl	9
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	11
4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)	11
4.4 Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
4.5 Sonstige Planzeichen	12
4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)	12
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	14
5.1 Rechtliche Einordnung	14
5.2 Besonderer Artenschutz	14
5.3 Immissionsschutz – Verkehrslärm und Sonnenlichtreflexionen	17
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	18
7.0 Flächenbilanz	19
8.0 Verfahrensvermerke	20
9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	21

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR	6
Abb. 3:	Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006	7
Abb. 4:	Realnutzung - Luftbilddarstellung	9

Tabellen

Tab. 1:	Maßnahmen des Artenschutzes	17
Tab. 2:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	19

Karten / Pläne

298/3	Planzeichnung Bebauungsplan - Satzung M 1:1.000
-------	---

Anlagen

- Brutvogel- und Reptilienkartierung 2019 zum Bebauungsplan Finsterwalde „Gartenweg am Westplatz“, GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, März - Oktober 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Finsterwalde „Gartenweg am Westplatz“, GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, Vorentwurf, April 2020

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.

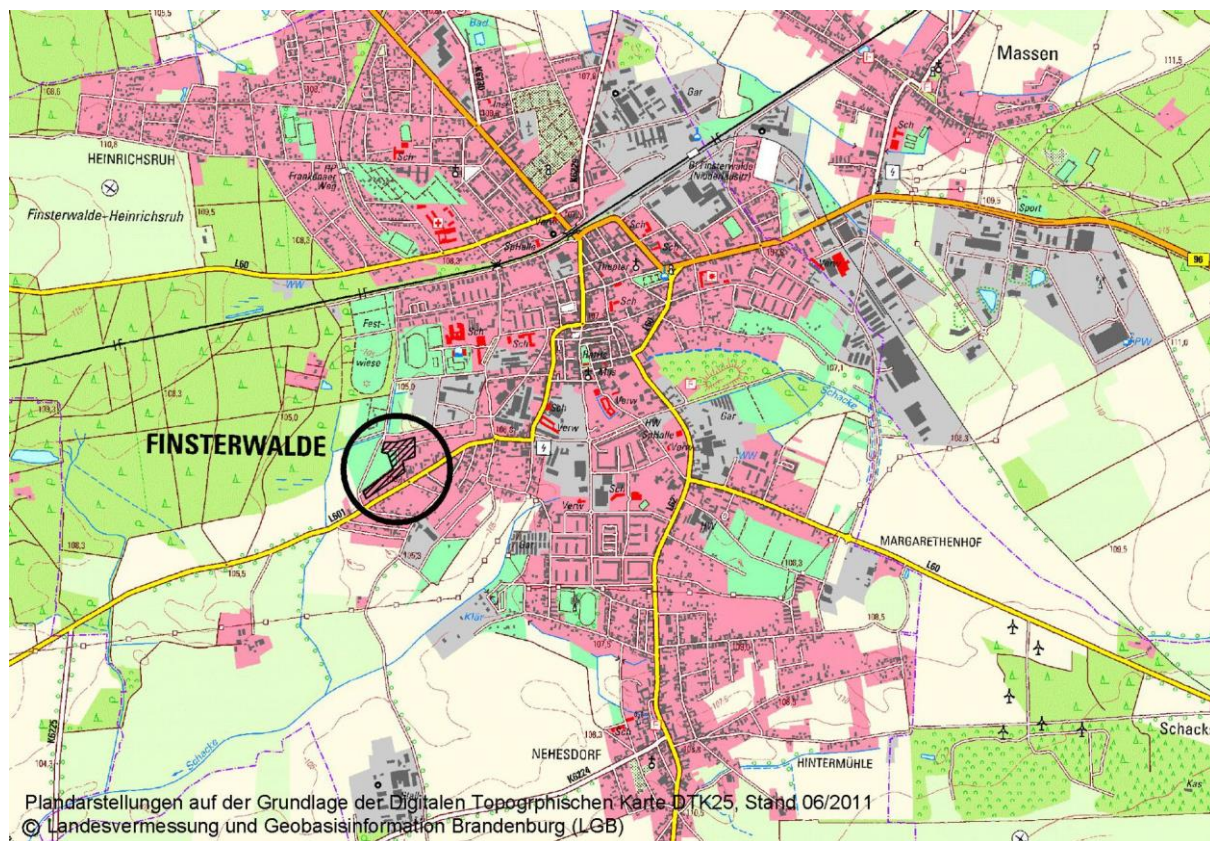


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Topographische Karte DTK10, © GeoBasis-DE/LGB

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

Am 1. Juli 2019 ist die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]) in Kraft getreten. Er beinhaltet die landesplanerischen Festlegungen für die Ziele „Z“ sowie die Grundsätze „G“ der Raumordnung.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans enthält der Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen.

Strukturräumlich gehört die Stadt Finsterwalde zum Weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß Festlegungskarte 1 besitzt die Stadt Finsterwalde die Funktion eines Mittelzentrums (Z 3.6).

Z 3.6 Mittelzentren

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind

Angermünde, Bad Belzig, Bad Freienwalde (Oder), Beeskow, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Finsterwalde, Forst (Lausitz)/Barść (Łużyca), Fürstenwalde/Spree, Guben, Herzberg (Elster), Jüterbog, Kyritz, Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota), Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota, Luckau, Luckenwalde, Nauen, Neuruppin, Prenzlau, Rathenow, Schwedt/Oder, Seelow, Spremberg/Grodk, Templin, Zossen und in Funktionsteilung Elsterwerda – Bad Liebenwerda, Lauchhammer – Schwarzheide, Perleberg – Wittenberge, Pritzwalk – Wittstock/Dosse, Senftenberg/Zły Komorow – Großbräschen, Zehdenick – Gransee sowie Beelitz – Werder (Havel) (im BU).

Zur Siedlungsentwicklung bestimmt der LEP HR u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

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

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

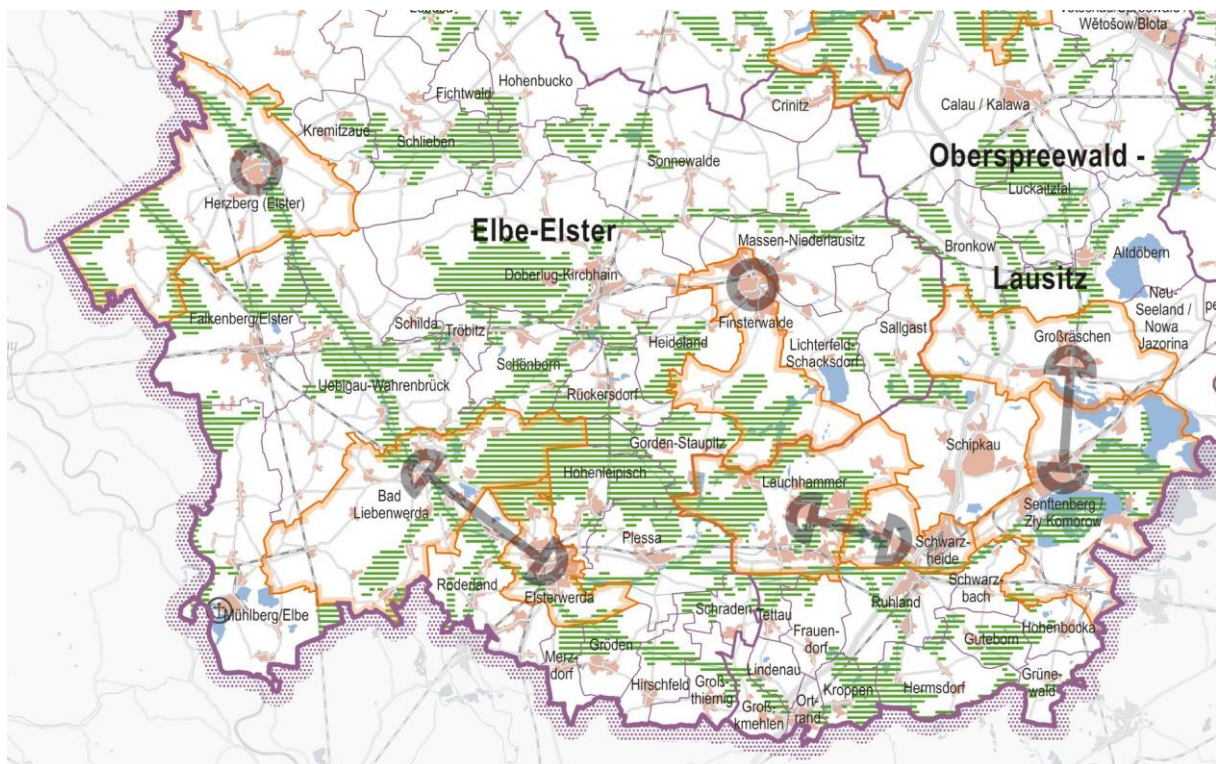


Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

© GeoBasis-DE/LGB

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Finsterwalde gehört zur Planungsregion Lausitz-Spreewald. 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.

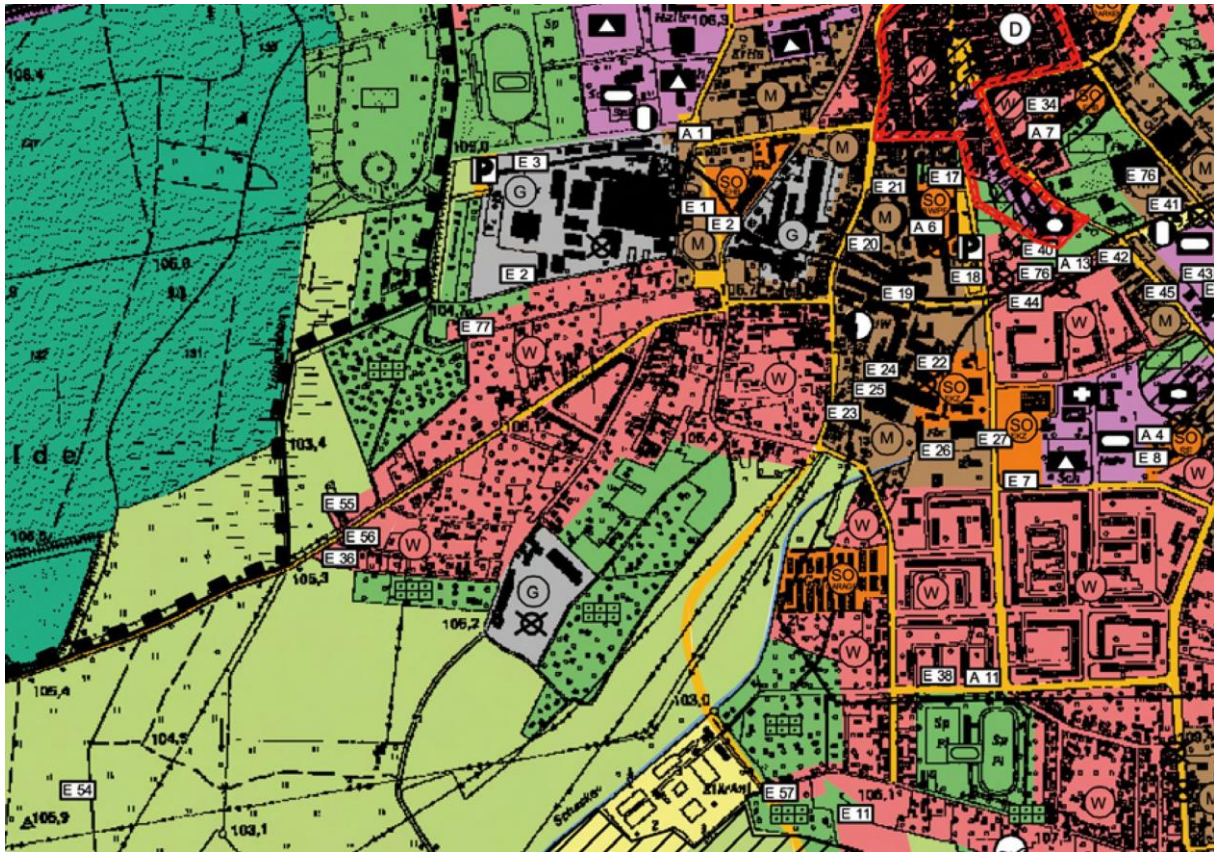


Abb. 3: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006

Quelle: Stadt Finsterwalde, © GeoBasis-DE/LGB

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9),
- 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 Bebauungsplans basiert auf der Planunterlage des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Uta Salzmann (ÖBVI) mit aktueller Topografie und Angaben aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom Mai 2019 (Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN92 / HS 160).

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

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 des Gartenwegs 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 Gartenwegs am Westplatz ist Wohnbebauung vorherrschend. Es handelt sich überwiegend um 1- 2-geschossige Einzelhausbebauungen mit Sattel- oder Walmdächern. Die Wohnbebauung wird ergänzt durch diverse Nebengebäude.

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

Mit den zur Verfügung stehenden Löschwassermengen an den nachfolgend aufgeführten Entnahmestellen ist der Grundschutz für das Plangebiet gesichert. Es handelt sich um Flachspiegelbrunnen an den Standorten:

- Kindergarten Grüner Weg – 1015 l/min,
- Eichholzer Straße / Nach dem Horst – 760 l/min,
- Weststraße (Kjellberg Fremdeigentum durch Rohrdepot erreichbar) – 1550 l/min,
- Max-Taut-Straße Solarpark (Fremdeigentum durch Rohrdepot erreichbar) – 1430 i/min,
- Eichholzer Straße / Einfahrt Gartenweg am Westplatz – 1500 l/min.

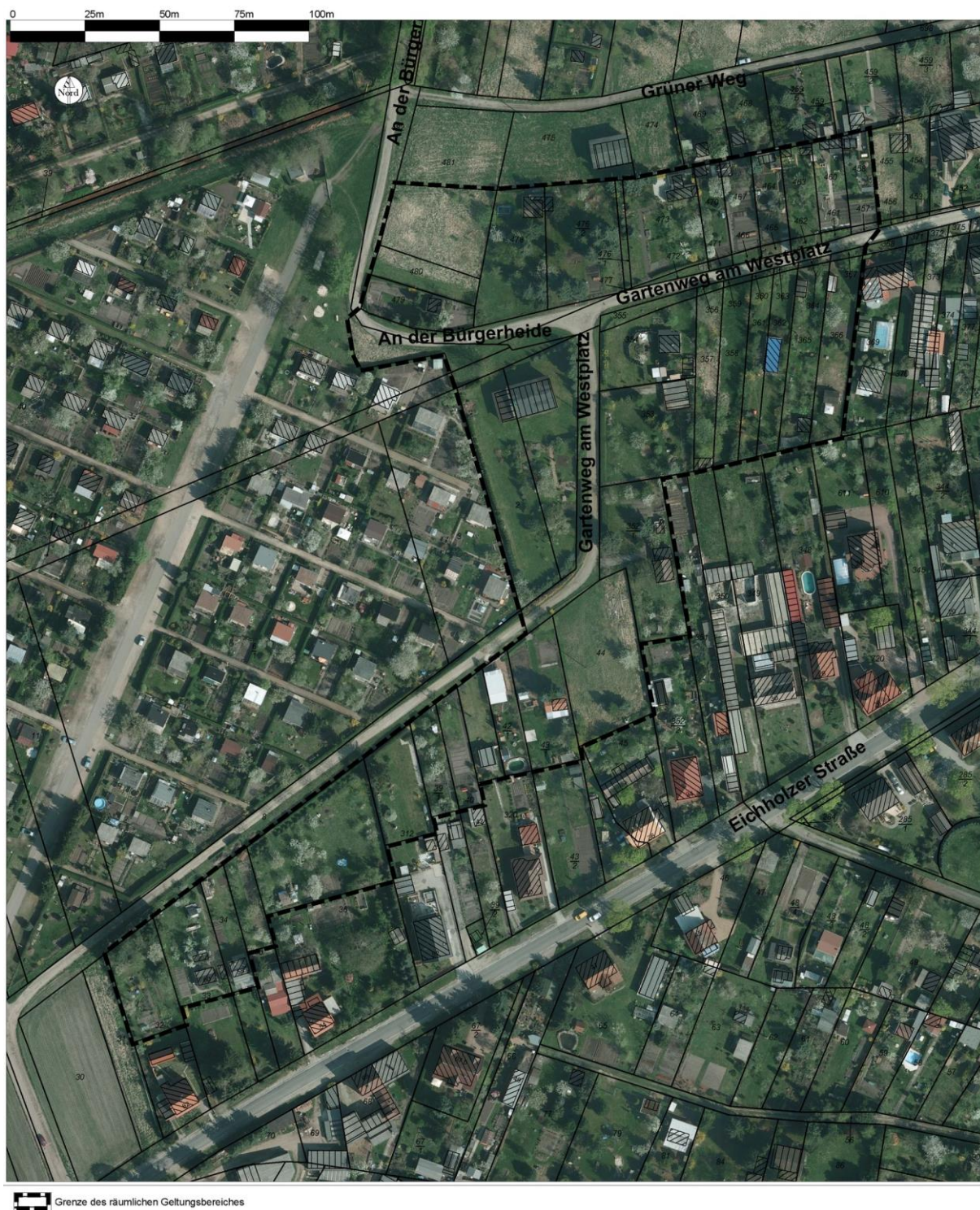


Abb. 4: Realnutzung - Luftbilddarstellung

Quelle: Stadt Finsterwalde, Stadtplanung, © GeoBasis-DE/LGB

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 Gar-

tenwegs 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. Es sind bereits öffentlich gewidmete Straßen. Nutzungsbeschränkungen (Widmungsinhalte) bestehen nicht. Die Straßen sind für den Anliegerverkehr ohne weitere Einschränkungen freigegeben.

Die vorhandenen Anlagen und Netze der stadttechnischen Ver- und Entsorgung können auf den geplanten Bedarf an Wohnungen relativ günstig erweitert werden. Nach Angaben der Stadtwerke Finsterwalde GmbH ist neben umfangreichen Netzerweiterungen am Abzweig der Straße An der Bürgerheide und dem Gartenweg am Westplatz (Flur 21, Flurstück 1) die Errichtung einer Abwasserpumpstation notwendig.

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. Mit den Haltestellen „Finsterwalde, Bergmühle“ an der Eichholzer Straße (Landesstraße 601) besteht für das Plangebiet auch ein Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr in fußläufiger Entfernung und eine ÖPNV-Verbindung zum Bahnhof Finsterwalde. 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.

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 Nr. 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 6 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 An-

lagen 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.

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 § 88 Abs. 2 BbgBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9), 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.

Aufgrund der aktuellen Flurstückskonfiguration ist die Bebaubarkeit einiger Grundstücke in offener Bauweise eingeschränkt bzw. unmöglich. Einige Grundstücke sind deutlich schmaler als 10 m. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass zum Zwecke der Wohnbebauung einzelne Grundstücke vereint werden. Weiterhin sind Bebauungen mit Doppelhäusern zulässig.

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 ohne weitere Einschränkungen für den Anliegerverkehr (nachrichtliche Übernahme kommunaler Straßen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB). Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die Breiten der festgesetzten Straßenverkehrsflächen betragen ca. 7 bis 10 m. Die Straßen sichern die Erschließung der geplanten Wohngebiete. Lediglich im Nordwesten ist die Inanspruchnahme einer geringen privaten Grundstücksfläche des Flurstücks 479 für die Sicherung der Mindestbreite von 6 m der Straße An der Bürgerheide erforderlich.

Die konkreten Straßenquerschnitte werden im Rahmen nachfolgender Straßenplanungen nach den jeweiligen Verkehrsanforderungen festgelegt. Wendevorgänge von Kraftfahrzeugen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich, da die im Plangebiet liegenden Straßen allseitig an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen sind und somit das Gebiet durchfahren werden kann. Insofern sind Wendeanlagen im öffentlichen Straßenraum 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 Planzeichnungsverordnung (PlanZV) dargestellt.

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

4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitungen

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.

Geschützte Gehölze

Im Plan sind die Bäume als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet, die unter den Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster vom 12.02.2013 (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO EE) fallen. Es sind

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm sowie bestimmte Arten wie Stiel- und Trauben-Eiche ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberkante, geschützt. Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Vermessungsdaten des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Salzmann vom Juli 2020.

Belange der Luftfahrt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Horizontalfläche des Sonderlandeplatzes (SLP) Finsterwalde-Heinrichsruh. Der Flugplatzbezugspunkt liegt ca. 1,8 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Der SLP Finsterwalde-Heinrichsruh ist mit einem Bezugscode 1B eingestuft. Danach sollten Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hineinragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden können. Die äußere Hindernisbegrenzungsfläche besteht aus der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem FBP mit einem Radius von 2 km. Durch die geplanten Festsetzungen (Reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen) ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange nicht zu erwarten. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten/Kränen ist ggf. durch die betreibende Firma /Baubetrieb der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Aufgrund der Flugplatznähe ist mit Lärmbelästigungen durch den Luftverkehr zu rechnen. Das Plangebiet liegt weiter außerhalb ziviler Flugsicherungseinrichtungen (vgl. § 18a LuftVG), jedoch innerhalb des Zuständigkeits-/Schutzbereiches des Militärflugplatzes Holzdorf.

Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind bislang keine Denkmale bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

Belange der Wasserwirtschaft

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Normen und Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination während der Durchführung von Baumaßnahmen vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Brandschutz und Verkehrsflächen

Bei der Erschließungsplanung ist zu beachten, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind.

Für die Schaffung neuer oder die Änderung bestehender Zufahrten kann die Straßenbaubehörde hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und Ausgestaltung Auflagen erteilen, die aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich sind.

Telekommunikation

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich gegenwärtig keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Für eine potenzielle Versorgung machen sich umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich. Diese setzen entsprechende Bedarfsanforderungen voraus. Gegenwärtig existieren keine Bedarfsanforderungen mit Kundenbeziehung.

Abfallentsorgung

Auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung vom 24.09.2018 des Abfallentsorgungsverbandes Schwarze Elster sind sowohl der Anschluss- und Benutzungszwang der Grundstücke nach § 5 als auch die Bereitstellung der Abfallbehälter nach § 25 sowie die Behälterstandplätze und Zugänge nach § 26 zu befolgen. Das Abholen bzw. Entleeren der Behälter müssen gefahrlos erfolgen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber ent-

scheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

Geologie

Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie können über den Webservice des Landesamtes für Bergbau und Geologie (LBGR) abgefragt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes eine Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht besteht.

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 einige Gehölzbestände die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013. In einigen Teilbereichen des B-Plans können einzelne Bäume der beabsichtigten Bebauung entgegenstehen. Über die Fällung geschützter Bäume entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Antrag des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten. Durch den Antragsteller sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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. wird 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 durch GUP Dr. Glöss Umweltplanung (Berlin) für Brutvögel sowie Reptilien eine faunistische Untersuchung im Plangebiet (= Untersuchungsgebiet [UG]) durchgeführt. Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) erstellt. Beide Dokumente sind der Anlage zu entnehmen.

Neben den Artengruppen der Vögel und Reptilien wurde mit der Relevanzprüfung eine mögliche Betroffenheit für die Zwergfledermaus ermittelt. Für diese erfolgte eine Einzelfallprüfung; gesonderte Fledermauskartierungen wurden jedoch nicht vorgenommen. Die Ergebnisse und artenschutzrechtlichen Bewertungen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Avifauna

Zur Erfassung der Brutvögel erfolgten insgesamt 6 flächendeckende Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2019. Dabei wurden 21 Brutvogelarten mit insgesamt 56 Brutpaaren nachgewiesen. Bei diesen handelt es sich überwiegend um ubiquitäre Arten. Mit dem Star (Rote Liste Dtl. Kategorie 3 - gefährdet) wurde eine wertgebende Art festgestellt.

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Im Zuge von Gehölzfällungen und dem Abbruch von Gebäuden kann es baubedingt zur Zerstörung von Nestern mit Eiern oder Jungvögeln und damit zur Auslösung des Tötungsverbotes kommen. Über eine Bauzeitenregelung entsprechend der Artbiologie kann dies vermieden werden. Baufeldfreimachungen einschließlich der Rodung von Gehölzen sind daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Betriebsbedingte Tötungen sind vorhabenbedingt auszuschließen.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Störungen ergeben sich insbesondere baubedingt durch die Fällung von Bäumen und anschließende Bauarbeiten (Lärm, Erschütterungen, optische Störreize). Diese besitzen einen temporären Charakter und sind i.d.R. auf die Dauer einer Brutperiode beschränkt. Die festgestellten Arten sind als typische Bewohner des Siedlungsraumes als vergleichsweise wenig stöempfindlich einzustufen. Für Brutpaare, deren Niststätten sich in einer kritischen Distanz zum Baufeld befinden, ist von einer Nutzungsaufgabe der Brutstätte in der darauffolgenden Brutperiode unter Wahl eines neuen Nistplatzes außerhalb des kritischen Störbereichs auszugehen.

Durch die geplante 1- bis 2-geschossige Bebauung ergeben sich keine anlagebedingten Barriereeffekte.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Durch die Umwandlung der Plangebietsfläche werden Habitatstrukturen (Gehölze, Gartenlauben) mit nachgewiesenen Niststätten zum großen Teil beseitigt. Insbesondere für Niststätten, die innerhalb der festgesetzten Baufenster festgestellt wurden, ist von einem Verlust auszugehen. Darüber hinaus reduziert sich das Potenzial an Ausweichmög-

lichkeiten im Gebiet.

Auch wenn mit den der Wohnbebauung zugehörigen Gärten zukünftig neue potenzielle Habitate für viele der nachgewiesenen ubiquitären Arten entstehen werden, ist zumindest zwischenzeitlich von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Mit einem weit möglichen Erhalt der Nistplatzstrukturen kann das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden. Wo ein Erhalt nicht möglich ist, sind zur Vermeidung des Verbotstatbestandes künstliche Nisthilfen in erforderlicher Anzahl zu installieren.

Reptilien

Bedingt durch eine fast geschlossene Grundstücksbebauung und zum Teil intensive Nutzung der Gartenparzellen verfügt das UG kaum über geeignete Zauneidechsenhabitate. Dadurch ist die Wahrscheinlichkeit über ein Vorkommen der Art sehr gering.

Über den Zeitraum der Untersuchungen konnten keine Nachweise von Zauneidechsen im UG und dessen unmittelbaren Umfeld erbracht werden.

Eine Betroffenheit der Zauneidechse ist daher nicht anzunehmen.

Das Vorhandensein weiterer Reptilienarten ist für das UG auszuschließen bzw. nicht anzunehmen.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Strukturen, die potenzielle Winter- oder Sommerquartiere bzw. Wochenstuben für Fledermäuse darstellen können. Eine jagdliche Nutzung des Gebietes durch die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus* / Anhang IV FFH-Richtlinie) ist jedoch nicht auszuschließen.

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Da sich im UG keine geeigneten Quartierstrukturen (Höhlen/ Spalten an Gebäuden oder in Bäumen) befinden, kann eine baubedingte Tötung von Individuen der Art ausgeschlossen werden. Auch ein betriebsbedingt erhöhtes Verkehrsaufkommen mit der Folge einer erhöhten Kollisionsgefahr ist nicht zu erwarten.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Innerhalb der geplanten Bebauungsfläche können Flächenverluste von Jagdhabitaten auftreten. Diese führen jedoch nicht zu erheblichen Störungen, da gleichwertige Jagdhabitate direkt angrenzend großflächig vorhanden sind und die Tiere entsprechend ihres artspezifischen Flug- und Jagdverhaltens ohne weiteres ausweichen können. Erheblich wirkende Zerschneidungseffekte sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Störungen durch Lärm und Licht sind nicht zu befürchten, da die Art diesbezüglich nicht empfindlich ist.

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Im UG befinden sich keine geeigneten Quartierstrukturen der Art, so dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden folgende **Maßnahmen zur Vermeidung (ASB)** sowie **zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)** festgelegt, um das Eintreten von Verbotsstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG zu verhindern:

Bezeichnung	Lage	Beschreibung	profitierende Arten
Vermeidungsmaßnahmen			
Maßnahme V 1 (ASB): Bauzeitenrege-	gesamtes Baufeld	Gehölzrodungen/ Gebäudeabriss nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.	Brutvögel
CEF-Maßnahmen			
Maßnahme A 1 (CEF): Anbringen von Nisthilfen		Sollte eine Fällung der Bäume erforderlich werden, sind folgende Nisthilfen anzubringen	
	Flur 15, Flurstück: 476/2	- Nistkasten Fluglochweite 32 mm	Kohlmeise
	Flur 15, Flurstücke 32, 42/1 und 476/2	- 3 Nistkästen Fluglochweite 36 mm	Feldsperling
	Flur 15, Flurstück 473	- 1 Nistkasten Fluglochweite 45 mm	Star
	Flur 15, Flurstücke 365 und 478	- 2 Nistkästen Fluglochweite 26 mm	Blaumeise, Tannenmeise
	Flur 21, Flurstück 2	Sollte ein Gebäudeabriss erforderlich werden, sind folgende Nisthilfen anzubringen: - Halbhöhle, elster- und eichelhähersicher	Hausrotschwanz

Tab. 1: Maßnahmen des Artenschutzes

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen ist festzustellen, dass bei Einhaltung bzw. Umsetzung der mit dem Artenschutzbeitrag festgelegten vermeidenden bzw. CEF-Maßnahmen für keine Art ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt ist.

Im Rahmen der Bauantragstellung/Bauanzeige durch die Bauherren und ihre Architekten oder Bauingenieure sind bei baubedingt notwendiger Beseitigung einer Niststätte die entsprechenden Unterlagen und Nachweise (Erfassung der verloren gehenden Niststätten und Angaben zu den vorgesehen Ersatznistkästen) vorzulegen, damit auf der Ebene des Planvollzuges durch die Baugenehmigungsbehörde (unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde) die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen geprüft werden kann.

Im Rahmen von verfahrensfreien Vorhaben bzw. der sonstigen Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen ist der Bauherr bzw. Grundstücksnutzer ebenso dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, dazu zählen auch Vorschriften des Artenschutzes. In diesem Falle hat der jeweilige Eigentümer/Grundstücksnutzer ggf. einen Sachverständigen einzuschalten und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Verantwortung liegt hier alleine beim Bauherrn bzw. Eigentümer/Nutzer.

5.3 Immissionsschutz – Verkehrslärm und Sonnenlichtreflexionen

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

Die Einschätzung begründet sich mit der geringen Verkehrsbelegung der Haupteinschließungen 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.

Sonnenlichtreflexionen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bzw. nördlich des Grünen Weges befindet sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, deren Module nach Süden geneigt ausgerichtet sind. Lichtimmissionen durch Reflexionen des Sonnenlichts von den PV-Modulen sind nicht ausgeschlossen. In diesem Sinn ist von Photovoltaikanlagen reflektiertes Sonnenlicht eine Immission, die belästigend wirken kann. Es gibt aber keine gesetzlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Grüner Weg“ wurde ein Gutachten erstellt zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung möglicher Reflexionen bzw. Blendwirkungen:

- „Potenzielle Betroffenheit durch Reflexionen zweier bestehender PV-Anlagen“, Solarpraxis Engineering GmbH Berlin, 30.09.2020

Potenziell blendende Lichtreflexionen an den Gläsern der PV-Module können nur zu Zeiten direkter Sonneneinstrahlung auftreten. Bei diffusem Licht mit ungerichteter Strahlung kann keine gerichtete Reflexion auftreten. Die Reflexionseigenschaften von Glas variieren mit dem Einfallswinkel der Sonnenstrahlen. Häufigkeit und Dauer der jeweiligen Immissionen hängen stark ab von Größe und Höhe der Immissionsorte sowie ihrer Entfernung zu den Anlagen. Eine generelle Klassifizierung über diese Gebietseinteilung und die Ausrichtung der Fenster etc. hinaus ist nicht möglich. Vielmehr erscheint es sinnvoll, Bauwillige in den relevanten Bereichen (An der Bürgerheide, Flurstücke 476/2, 478, 479, 480 und 481) darauf hinzuweisen, dass sie Fenster mit Sichtfreiheit auf mindestens eine der Anlagen zur eigenen Sicherheit mit Jalousien ausstatten sollten oder vor Realisierung einer konkreten Planung ein Blendgutachten einholen sollten. Für Balkone und Terrassen mit diesen Merkmalen wird in jedem Fall eine genauere Bestimmung möglicher Immissionen z.B. durch ein Blendgutachten empfohlen, da sie nicht so einfach wie ein Fenster durch Jalousien abschirmbar sind.

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 190.000,00 EUR. Für die Abwassererschließung ist im Kreuzungsbereich die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Die Gesamtkosten für die Schmutzwassererschließung inklusive Pumpstation betragen nach erfolgter Vorplanung der Stadtwerke ca. 390.000,00 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 Verschmelzung von Grundstücken bzw. die 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	4.483	0,448	
	WR 2	1.806	0,181	
	WR 3	2.473	0,247	
	WR 4	13.323	1,332	
Bauflächen	Summe	22.085	2,208	87,4%
öffentliche Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	3.174	0,317	
Verkehrsflächen	Summe	3.174	0,317	12,6%
Plangebiet gesamt	Summe	25.259	2,525	100,0%

Tab. 2: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

Ermittlung der Grundfläche

Für die reinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 22.085 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 8.834 m² (22.085 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	=	6.956 m ² x 0,40	=	2.782,40 m ²
WR 4	=	13.323 m ² x 0,45	=	5.995,35 m ²
WR 2	=	1.806 m ² x 0,60	=	1.083,60 m ²
Summe:				9.861,35 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. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Beschluss Nr. BV-2019-005 der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 27.02.2019 eingeleitet.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 01.10.2018 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 18.06.2019 durch Auslegung und Erörterung der Vorentwurfsplanung sowie ergänzend im Internet. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.05.2019. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
5. Die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 28.08.2019. Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 30.08.2019 mitgeteilt worden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde billigte mit Beschluss vom 23.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslage.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 08.12.2020 während folgender Zeiten
montags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
dienstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
mittwochs von 8.00 – 12.00 Uhr
donnerstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr sowie
freitags von 8.00 – 12.00 Uhr
im Zimmer 136 (Beratungs- und Auslegungsraum) im Erdgeschoss des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde (Eingang M) öffentlich ausgelegen und war zusätzlich auf der Homepage der Stadt Finsterwalde <http://www.fensterwalde.de/rathaus/laufende-planverfahren> und auf dem Landesportal unter <https://www.uvp-verbund.de/bb> einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.09.2020 aufgefordert worden.
9. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 24.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan „Gartenweg am Westplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 24.02.2021 von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2021 gebilligt.
11. 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 Satzgebers übereinstimmen.
12. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])
- 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)