

STADT FINSTERWALDE / NIEDERLAUSITZ

BEBAUUNGSPLAN „Drößiger Straße“

Vorentwurf - 3. Änderung

Ziele, Zwecke und allgemeine Auswirkungen des Bebauungsplans

Begründung Teil 1

| | |
|--|---|
| Plangeber | Stadt Finsterwalde/ Niederlausitz |
| Auftraggeber | Stadtwerke Finsterwalde GmbH Langer Damm 14 03238 Finsterwalde vertreten durch die Geschäftsführer Herr Andy Hoffmann und Herr Jürgen Fuchs |
| Planverfasser | Dr.-Ing. Harald Kühne Stadtplaner und Architekt BDA BA 3089-91-1-S |
| Umweltbericht/ E-/A- Bilanz | Teil 2 der Begründung (Extrafassung vom Juli 2020) PNS Planungen in Natur und Siedlungen Dr. Hanspach Schlossplatz 1 01945 Lindenau |
| Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Extrafassung) | Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz Dipl.-Ing. Thomas Wiesner Friedenseck 12 01979 Lauchhammer |

INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.0 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.2 | Anlass der 3. Änderung | 4 |
| 1.3 | Ziel der 3. Änderung | 5 |
| 1.4 | Abgrenzung der 3. Änderung (Geltungsbereich) | 6 |
| 1.5 | Änderung Baufelder und Flächen | 8 |
| 1.6 | Stand des Verfahrens | 9 |
| 2.0 | Ausgangssituation | 10 |
| 2.1 | Lage und Größe des Plangebietes | 10 |
| 2.2 | Flächennutzung | 10 |
| 2.3 | Eigentum | 11 |
| 2.4 | Technische Infrastruktur | 11 |
| 2.5 | Altlasten | 11 |
| 2.6 | Geologische und hydrologische Verhältnisse | 11 |
| 2.7 | Bodendenkmalschutz | 11 |
| 2.8 | Gewässerschutz und -unterhaltung | 11 |
| 3.0 | Übergeordnete Planungen und Bindungen | 12 |
| 3.1 | Landesplanung und Raumordnung | 12 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 12 |
| 3.3 | Sonstige städtebauliche Planungen und Fachplanungen | |
| 4.0 | Ziel und Realisierung Bebauungsplanung 2. Änderung | 12 |
| 4.1 | Nutzungsziele | 12 |
| 4.2 | Verkehrsanlagen | 13 |
| 4.3 | In der 3. Änderung geänderte Grünflächen der 2. Änderung | 13 |
| 4.4 | Innerhalb der 3. Änderung belassene Wohngebietsflächen | 14 |
| 4.5 | Außerhalb der 3. Änderung liegende Sondergebiets- und Grünflächen | 14 |
| 5.0 | Planungsrechtliche Festsetzungen 3. Änderung | 15 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 18 |
| 5.4 | Flächen für Garagen und Nebenanlagen | 19 |
| 5.5 | Festsetzungen zur Verkehrserschließung und Versorgung | 19 |
| 5.6 | Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 20 |
| 6.0 | Festsetzungen zur Grünordnung | 21 |
| 6.1 | Grünflächen | 21 |
| 6.2 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 22 |
| 6.3 | Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 24 |
| 7.0 | Hinweise | 25 |
| 8.0 | Nachrichtliche Übernahmen | 25 |
| 8.1 | Bodendenkmalschutz | 25 |
| 8.2 | Artenschutz | 25 |
| 8.3 | Kampfmittelbelastung | 25 |

STADT FINSTERWALDE
Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan Teil 1 – VORENTWURF

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 9.0 | Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt | 26 |
| | (Begründung Teil 2 Zusammenfassung aus dem Umweltbericht) | |
| 9.1 | Mensch und menschliche Gesundheit | 26 |
| 9.2 | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 26 |
| 9.3 | Fläche und Boden | 26 |
| 9.4 | Wasser | 27 |
| 9.5 | Klima und Luft | 27 |
| 9.6 | Landschaft | 27 |
| 9.7 | Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 27 |
| 9.8 | Wechselwirkungen | 27 |
| 9.9 | Prognose | 27 |
| 9.10 | Maßnahmen zur Überwachung | 27 |
| 10.0 | Flächenbilanz | 28 |

| | | | |
|-----------|---|------|----------|
| Beiplan 1 | Planzeichnung SATZUNG 2. Änderung | i.O. | M 1:1000 |
| Beiplan 2 | Lageplan Einordnung Solarthermie (Stand 17.03.2020) | | M 1:2000 |

1.0. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58),
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I Nr. 39).
5. **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**
vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 38).
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290
der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
7. **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) -**
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]),
geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).
8. **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)**
vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04 [Nr. 09] S. 215)

1.2. Anlass der 3. Änderung

In einem Standortvariantenvergleich haben die Stadtwerke Finsterwalde GmbH nach einer aus energetischer (Strahlungsnutzung/ Ausrichtung) und infrastruktureller Sicht (Fernwärmeanschluss) bevorzugt geeignete Fläche für die zukunftsfähige Anpassung der Wärme-, Kälte- und Stromerzeugung gesucht. Basis der Überlegung ist ein Konzept der innovativen Kraftwärmekopplung, bei der Anlagen Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien bedarfsgerecht erzeugen und umwandeln.

Als besonders geeignet hat sich die für eine wohnbauliche Nutzung rechtskräftig beplante, aber noch unerschlossene und nicht vorbereitete Fläche nördlich des bereits bestehenden Sondergebietes Photovoltaik an der Drößiger Straße gezeigt. (Rechtskräftiger Bebauungsplan 2. Änderung in Kraft seit 19.3.2010).

Die festgesetzte, wohnbauliche Nutzung (WA, WR) ermöglicht die Errichtung der erforderlichen Anlagen nicht. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation ist aber das Aufgeben der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bereits rechtlich legalisiert. Wenn eine Reduzierung des seit längerer Zeit nicht aktivierten Bauflächenpotenzials erfolgt, würde der Stadt Finsterwalde für die Erfordernisse der Stadtwerke faktisch kein zusätzlicher Bauflächenbedarf entstehen und ein stärkerer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

1.3. Ziel der 3. Änderung

Um den aktuellen umweltpolitischen Vorgaben und Rahmenbedingungen, insbesondere Reduzierung von CO₂-Emissionen und Einsparung fossiler Energieträger, gerecht zu werden, beabsichtigen die Stadtwerke Finsterwalde GmbH in einem ersten Schritt den Aufbau einer thermischen Solaranlage.

Mit Hilfe von Solarkollektoren wird die Strahlungsenergie der Sonne emissionsfrei in Nutzwärme umgewandelt und anschließend in das Fernwärmenetz der Stadt Finsterwalde eingespeist.

Unter Berücksichtigung einer optimalen Ausrichtung und realisierbaren Anbindung an das Fernwärmenetz soll diese Anlage auf den von Bebauung freien, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich südlich des Wirtschaftsweges errichtet werden. (siehe Beiplan 2)

Mittelfristig ist die Erweiterung um eine Photovoltaikanlage geplant.

Damit soll das gegenwärtige Engagement der Stadtwerke in eine Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien direkt vor Ort verdoppelt werden. Gemäß der künftig zu erwartenden Entwicklung zur Erreichung der klimapolitischen Ziele soll mittelfristig auch die Erweiterung der solarthermischen Anlage, sowie die Errichtung von Wärmespeichern und Anlagen zur Gewinnung von Wärme und synthetischen Gasen (z.B. Wasserstoff) aus Überschussstrom nicht ausgeschlossen werden.

Mit der 3. Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der im Rahmen der nationaler Förderprogramme geförderten Investitionen der Stadtwerke Finsterwalde geschaffen werden.

Auf der als Sonstiges Sondergebiet auszuweisenden Fläche sollen alle technologisch erforderlichen, baulichen Anlagen der Gewinnung, Umwandlung und Speicherung und die notwendigen Gebäude zulässig sein. Mit der beabsichtigten Umnutzung wird eine neue Nutzung angestrebt, die weniger Auswirkungen z.B. Verkehrsaufkommen, Bodenversiegelung, Mikroklimaveränderung hat, als es mit der zugelassenen Wohnbaunutzung zu erwarten gewesen wäre.

Insofern ist die Änderung auch eine Reduzierung der zu erwartenden Eingriffsschwere in Natur und Landschaft gegenüber der in der 2. Änderung rechtskräftig zugelassenen.

1.4 Abgrenzung der 3. Änderung (Geltungsbereich)

Der Änderungsbereich 3. Änderung wurde im Beschluss vom 26.02.2020 (Anlage 2 BV-2020-003) grafisch wie im Luftbild (Geobasisdaten: GeoBasis-DE/LGB) ersichtlich bestimmt.



Stadt Finsterwalde

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019



STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan Teil 1 – VORENTWURF

Flur 22

| Flurstück | Bodennutzung 2. Änderung | 3. Änderung | Gebäude- bestand | |
|-----------|-----------------------------|--------------------|---------------------|-------|
| 241 | Grünfl./VerkFl. | Grünfläche (GFL) | nein | ..... |
| 242 | Verkehrsfläche | Grünfläche | nein | ..... |
| 243 | Verkehrsfläche | Grünfläche | nein | ..... |
| 244 | WR/ VerkFl | Grünfläche | nein | ..... |
| 249 | Grünfl. | Grün-/ Verkehrsfl. | nein | ..... |
| 250 | WR/ VerkFl | Verkehrsfläche | nein | ..... |
| 251 | Verkehrsfläche | Verkehrsfläche | nein | ..... |
| 256 (tw.) | Verkehrsfläche | SO- Fläche | nein | ..... |
| 276 (tw.) | Grünfl. | Grünfläche | nein | ..... |
| 411 (tw.) | Grünfl. | Grünfläche (tw.) | nein | ..... |
| 414 (tw.) | Grünfl./ WR | Grünfläche (tw.) | nein | ..... |
| 415 (tw.) | WR/ Grünfl. | Grünfläche (tw.) | nein | ..... |
| 424 | WR/ VerkFl/ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 425 | WR/ VerkFl | SO- Fläche | nein | ..... |
| 426 | Grünfl./ WR | SO- Fläche u.a. | nein | ..... |
| 427 | Grünfl./ WR | Grün-/ Verkehrsfl. | nein | ..... |
| 400 | Grünfl./ VerkFl | WA | nein | ..... |
| 507 | Grünfl./ VerkFl | WA/ Grünfläche | nein | ..... |

Flur 46

| Flurstück | Bodennutzung 2. Änderung | 3. Änderung | Gebäude- bestand | |
|-----------|-----------------------------|------------------|---------------------|-------|
| 158 | Grünfl./ Schutzfl. | Grünfl./ Graben | nein | ..... |
| 160 | VerkFl/ WR/ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 185 | VerkFl/ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 186 | WR/ VerkFl/ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 188 | WR/ VerkFl | SO- Fläche | nein | ..... |
| 190 | WR/ VerkFl/ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 191 | WR/ VerkFl/ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 194 | WR/ Grünfl. | SO-/ Grünfläche | nein | ..... |
| 195 | WR/ Grünfl. | SO-/ Grünfläche | nein | ..... |
| 201 | Grünfl./ WR | Grünfläche | nein | ..... |
| 281 (tw.) | Grünfl./ WR | Grünfläche | nein | ..... |
| 641 (tw.) | WR/ VerkFl. | Grün-/ Schutzfl. | nein | ..... |
| 642 | WR/ Grünfl./ VerkFl. | Grün-/ Schutzfl. | nein | ..... |
| 667 | WA | WA | ja | ..... |
| 673 | WA | WA | ja | ..... |
| 677 (tw.) | VerkFl. | Verkehrsfläche | nein | ..... |
| 678 (tw.) | VerkFl. | Verkehrsfläche | nein | ..... |
| 682 | WR/ VerkFl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 683 | WR/ VerkFl./ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 684 | WR/ VerkFl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 685 | WR/ VerkFl./ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 686 | VerkFl./ WR | SO- Fläche | nein | ..... |
| 687 | VerkFl./ WR | SO- Fläche | nein | ..... |
| 688 | WR/ VerkFl./ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 689 | WR/ VerkFl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 690 | WR/ VerkFl. | SO-/ Grünfläche | nein | ..... |
| 691 | WR/ VerkFl. | SO-/ Grünfläche | nein | ..... |
| 692 | WR/ VerkFl./ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 693 | WR/ VerkFl. | SO-/ Grünfläche | nein | ..... |
| 694 | WR/ VerkFl./ Grünfl. | SO- Fläche | nein | ..... |
| 757 | WA | WA | ja | ..... |
| 758 | VerkFl | Grünfläche | nein | ..... |
| 759 | WA | Grünfläche | nein | ..... |
| 760 | VerkFl. | Grünfläche | nein | ..... |
| 761 | Grünfl./ Schutzfl. | Grünfläche | nein | ..... |
| 768 | WA | WA | ja | ..... |

1.5 Änderung Baufelder und Flächen

Im Teilbereich der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2. Änderung (Gesamtplangebiet) sind die Bezeichnungen der bebauten und bebaubaren Flächen verändert.

Das bisherige Baufeld WA 1 ist Bestandteil der 3. Änderung, bleibt in der Nutzung unverändert und wird um eine Teilfläche reduziert (Flst. 759). Neu ist das Baufeld WA 2 auf einer bisher für Maßnahmen zum Anpflanzen vorgesehenen unbebauten Fläche (Maßnahmegrünfläche I) der Flurstücke 400 und 507 (teilweise).

Mit dem Entfall der bisherigen Art der Nutzung sind auch die Baufelder WR 2 – 13 nicht mehr ausgewiesen und bezeichnet (Nettobauland – ohne Verkehrs-/ Grünflächen). Die bisher festgesetzten Baufelder WR 2 – WR 13 hatten in Summe eine Fläche von 69.023 m² ergeben, auf der eine Versiegelung von 27.607 m² zugelassen war. (Begründung 1. Änderung 2003 Seite 28).

Als neues Baufeld Sonstiges Sondergebiet SO 1 werden anstelle der bisherigen Wohngebiets-/ Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen:

| | |
|--|--------------------------------|
| 84.099 m ² Nettobaulandfläche | Sonstiges Sondergebiet SO 1 |
| 77.895 m ² Baufeldflächen | SO 1 - Baufenster |
| 42.045 m ² Grundfläche | maximale mit GRZ 0,5 ermittelt |

Zur Einbindung und Abrundung sowie als Potentialfläche für Maßnahmen des Anpflanzens (vgl. Eingriffs-/ Ausgleichserfordernis im Umweltbericht) werden im Bereich der 3. Änderung Grünflächen auf einer Gesamtfläche von 33.052 m² ausgewiesen.

Davon befinden sich 15.083 m² Grünfläche nördlich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche (Bestandsweg).

Dieser öffentliche Wirtschaftsweg wird in einer Breite von 5,0 m als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Sonstigen Sondergebietes und zum Erreichen der westlich gelegenen Kleingarten- und Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Daran angebunden wird analog zum Rad- und Gehweg der 2. Änderung (Lage und Breite leicht verändert) eine 5m breite öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zur Schellingstraße ausgewiesen.

Die zwei außerhalb der 3. Änderung liegenden Baufelder SO Photovoltaik, der 40 m Freihaltestreifen an der Drößiger Straße sowie die Maßnahmefläche X bleiben unverändert rechtskräftig (2. Änderung).

Als neue Teilflächen ergeben sich:

| Baufeld- Nr. | Nutzungsart | Gebäudebestand | Nettobauland | Baufelder |
|--------------|-------------|----------------|----------------------|----------------------|
| WA 1 | WA | ja | 3.518 m ² | 2.118 m ² |
| WA 2 | WA | nein | 1.060 m ² | 339 m ² |

In Summe sind damit nach der 3. Änderung

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 77.895 m ² Baufeldflächen | Sondergebiet SO 1 |
| 2.457 m ² Baufeldflächen | Sondergebiet WA 1 + 2 |

anstelle der 69.023 m² Wohngebietsflächen in der 2. Änderung neu ausgewiesen.

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan Teil 1 – VORENTWURF

Durch den Wegfall von öffentlichen Straßenverkehrsflächen reduziert sich durch die 3. Änderung die versiegelte Fläche.

| | | |
|---------|--|--|
| Bisher: | Erschließungsstraßen (2. Änderung) | 27.353 m ² |
| | (ca. 17.855 m ² Versiegelung) | |
| | Fußwege (2. Änderung) | 525 m ² |
| Neu: | 3. Änderung | |
| | Öffentliche Straße | 1.691 m ² (Bestandsweg) |
| | Öffentliche Straße zur Schellingstraße | 1.395 m ² (Planstraße) |
| | Abrundung Hertastraße | 61 m ² (wie in 2. Änderung) |

1.6 Stand des Verfahrens

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Drößiger Straße“ erfolgt auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Finsterwalde und der Stadtwerke Finsterwalde GmbH.

Darin hat sich die Stadtwerke Finsterwalde GmbH verpflichtet, die Kosten der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen, wie z.B. die Flächennutzungsplan- Änderung im Teilbereich, die Bebauungsplan- Änderung, die Vermessung und Bodenneuordnung, die Umweltprüfung und die artenschutzfachliche Begutachtung zu übernehmen. Die Stadt Finsterwalde ist Plangeber im Verfahren.

Die Stadtwerke Finsterwalde GmbH ist der Planträger. Die Stadtwerke Finsterwalde GmbH beabsichtigt die Flächen der Bebauungsplanänderung zu erwerben.

Das förmliche Planänderungsverfahren soll Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB sichern. In einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen schafft es die Flächengrundlagen für die Umsetzung der energiepolitischen Ziele des Unternehmens, um vorbereitet zu sein, wenn langfristig der kommunale Bedarf überwiegend aus regenerativen Quellen den Wärme- und Strombedarf zu decken ist.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.02.2019 (BV-2020-003) die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Drößiger Straße“ zur Schaffung von Planungsrecht für ein Sondergebiet für die Errichtung von Freiflächenanlagen zur Wärme- und Stromerzeugung aus Sonnenenergie beschlossen. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Planbereich zu ändern (BV-2020-012).

Mit dem städtebaulichen Vertrag wird die Kostentragung für die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Drößiger Straße“ durch den Vorhabenträger geregelt, da die Stadt die finanziellen Mittel dafür nicht zur Verfügung hat. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, beim eventuellen Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens der Flächennutzungsplanänderungen bleiben dadurch unberührt.

Auf der Grundlage der §§ 2 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) hat die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde in ihrer Sitzung am 26.02.2020 den Beginn des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss) beschlossen.

Der Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden.

2.0 Ausgangssituation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet liegt im südwestlichen Teil des Stadtgebietes. Es grenzt südlich an Einfamilienhausgrundstücke an der Hertastraße. Zur Stadtmitte sind es ca. 1,5 km. Der räumliche Geltungsbereich des Gesamtgebietes (Satzung vom 19.03.2010) erfasst eine Fläche von ca. 22,9 ha (gemäß Begründung 1. Änderung 2003 Seite 27).

Durch die 3. Änderung wird die bisher geplante Bodennutzung (Reines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen) auf einem Anteil von ca. 65 % grundlegend geändert.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung hat eine Flächengröße von insgesamt 124.878 m².

2.2 Flächennutzung

Bestand

In die 3. Änderung sind auch die bebauten Grundstücke Hertastraße Nr. 55, 57, 59, 61 und 63 einbezogen. Die bisherige Art der Nutzung wird unverändert festgesetzt (WA - Baufeld 1).

Nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind die südlich liegenden Sondergebietsflächen (Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik) vollständig ausgeführt worden und in Nutzung gegangen.

Die außerhalb dieser Sondergebietsnutzung liegenden Flächen, die sich durch die Einfriedung der Photovoltaikflächen örtlich abzeichnen, waren bisher als Wohnbauflächen zweckbestimmt. Sie blieben tatsächlich aber weiter in landwirtschaftlicher Nutzung. Eine Bodenneuordnung und Erschließung wurde nicht durchgeführt. Daher sind die Begrenzungen der Baufelder 2 – 13 in der Örtlichkeit nicht abgesteckt und erfassbar.

Baugenehmigungen

Weitere Nutzungsänderungen und Bauvorhaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sind gegenwärtig nicht beantragt oder genehmigt.

Verkehrerschließung

Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsanlagen nach Bebauungsplan 1. und 2. Fassung realisiert worden. Tatsächlich befindet sich innerhalb des Änderungsgebietes der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg (Flur 22 Flst. 251 und 256; Flur 46 Flst. 161). Er bietet außerdem die Erschließung für die westlich liegenden Kleingärten.

Die Wegeflurstücke sollen als öffentliche Verkehrsfläche weitergenutzt werden und haben für den anliegenden Verkehr eine ausreichende Größe (Breite ca. 5 m).

Wegeflächen zur Erschließung (Verkehrliche Erreichbarkeit) des Sondergebietes Photovoltaik sind auf den Flurstücken 241, 414, 426, 427, 428 (außerhalb) angelegt worden. Sie sind nicht öffentlich. Eine Sicherung der Wegerechte ist durch den Bebauungsplan mit Planzeichen 15.5 GFL gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 vorbereitet worden und ist in die 3. Änderung übernommen.

Sie binden an das bestehende, öffentliche Wegegrundstück (Flur 22 Flst. 217 Schellingstraße) an.

2.3 Eigentum

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem oder privatem Eigentum.

2.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet als Ganzes ist nicht an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Eine Trinkwasserversorgung sowie weitere technische Versorgung sind insgesamt nicht sichergestellt. Lediglich die Anschlüsse an der Hertastraße (WA 1 und WA 2) sind gesichert.

2.5 Altlasten

Für den Geltungsbereich gibt es eine im Rahmen der Bebauungsplanung erstellte Gefährdungsabschätzung vom 31.07.1997. Die Erkundungen des Bodens kam zum Ergebnis, dass für den Geltungsbereich keine unmittelbare Gefährdung gesehen wird.

2.6 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Die Beschreibung der örtlichen Verhältnisse und Ergebnisse von Untersuchungen (Bodenproben, Rammkernsondierungen) im Rahmen der Gefährdungsabschätzung sind der Begründung der Satzung (2. Änderung) beigelegt.

2.7 Bodendenkmalschutz

Gemäß den Darstellungen der rechtskräftigen Planzeichnung der 2. Änderung sind Flächen gekennzeichnet, die unter Denkmalschutz stehen. In diesen Bereichen sind Bodendenkmalen festgestellt worden, deren Schutz in Vorbereitung der Baudurchführung gemäß den Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) mit der zuständigen Fachbehörde festzulegen ist.

2.8 Gewässerschutz und -unterhaltung

Innerhalb des Änderungsgebietes liegt der Tollegraben. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung mit einem mindestens 5m breiten, beidseitigem Gewässerschutzstreifen.

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplan vom 13.01.2010 sieht für einen Teil des nicht verrohrten Bereiches (offener Graben - Flur 46 Flst. 158) und angrenzende, zur Durchführung der Gewässerunterhaltung notwendige Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor.

Das soll unverändert auch bei Wegfall der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen so bleiben, weil es in einer frühzeitigen Stellungnahme des Gewässerverbandes heißt:

„Die Gewässerunterhaltung des Tollegrabens südlich der Hertastraße erfolgt von den landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der südlichen Gewässerseite. Bei Planungen ist deshalb eine durchgehend befahrbare, von beiden Seiten erreichbare Gewässerunterhaltungstrasse mit einer Breite von mindestens 5,0 Metern einzuplanen.“

3. Übergeordnete Planungen und Bindungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Eine frühzeitige Stellungnahme zum Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplan von der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.01.2020 stellte keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (LEP Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg) fest.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Finsterwalde hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Flächennutzungsplan weist für den zu ändernden Teil Wohnbauflächen und Grünflächen aus.

Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet. Es ist vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Errichtung von Freiflächenanlagen zur Wärme- und Stromerzeugung aus Sonnenenergie im Bebauungsplan auszuweisen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Änderung nicht entsprochen.

Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern, da Bebauungspläne generell aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Das Änderungsverfahren wurde am 26.02.2020 eingeleitet (BV- 2020-012).

3.3 Sonstige städtebauliche Planungen und Fachplanungen

Für den Geltungsbereich oder die unmittelbar anschließenden Flurstücke liegen keine weiteren kommunalen Satzungen vor, die Einfluss auf die Beplanung und Bebauung haben.

4.0 Ziel und Realisierung Bebauungsplan 2. Änderung

Planzeichnung und Textteil der bisher rechtskräftigen Fassung vom 13.01.2010 sind im Beiplan 1 zu sehen. In den nördlichen, zum Zwecke der Errichtung von Wohnbauten beplanten Teilen (Baufelder BF 2 – BF 13) ist der Bebauungsplan außer im Baufeld 1 nicht realisiert.

4.1 Nutzungsziele

Ziel der Bebauungsplanung war es, die Voraussetzungen für die Umnutzung von Ackerflächen in Wohnbau- und Sondergebietsflächen verbindlich vorzubereiten.

Die Bodenordnung und Erschließung und damit die Ausnutzung dieses Planungsrechtes für

| | | |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------------|
| insgesamt | 75.909 m ² Flächen | Reines und Allgemeines Wohngebiet |
| | 82.882 m ² Flächen | Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik |

ist nur für die Fläche Allgemeines Wohngebiet BF 1 und die Sondergebietsflächen erfolgt.

Die Wohnbauflächen sind damit nur zu 6,4 % realisiert und vorhanden.

4.2 Verkehrsanlagen

In der bisherigen Bebauungsplanung waren

27.353 m² Straßenverkehrsflächen (Sammel-/ Anliegerstraßen)
575 m² Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

ausgewiesen, die als innere Verkehrswege zur Sicherung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung der Reinen Wohngebiete erforderlich waren.

Der Entfall der Festsetzung von Wohngebieten bedeutet auch Wegfall des öffentlichen Erschließungserfordernisses. Damit stehen Verkehrsflächen von insgesamt ca. 27.000 m² zur Neudisposition. Die Erfordernisse der neuen Nutzungsart bedeuten einen wesentlich geringeren Umfang an (befestigten) Flächen zur Fahrverkehrserschließung.

4.3 In der 3. Änderung geänderte Grünflächen der 2. Änderung

Grünflächen 2. Änderung:

Grünfläche I 1.051 m²
VII. Zuordnungsfestsetzung: zu Baufeld 1
→ **Neuzuordnung wegen Flächenveränderung erforderlich**

neu: Grünflächen I; II und III den Baufeldern WA 1 und WA 2 zugeordnet

Grünfläche II 4.261 m²
VII. Zuordnungsfestsetzung: zu Baufelder 2, 3 und 4
→ **Ausgleich für BF 2 - 4 nicht mehr erforderlich/ entfällt**

Die Grünflächen Nr. I – VI sind verändert und mit neuen Flächenzuschnitt ausgewiesen. Grünflächen mit Nr. VII – IX und XI sind entfallen. Die Grünfläche Nr. X liegt außerhalb der 3. Änderung und bleibt unverändert (siehe 4.5).

4.4 Innerhalb der 3. Änderung belassene Wohngebietsflächen

| | | | |
|------------------------|--------|--------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | bisher | 2. Änderung | 4.885 m ² |
| | | → Reduzierung WA 1 | |
| | | → Erweiterung WA 2 | |
| | neu | 3. Änderung | 4.578 m ² |

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise werden zugelassen:

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

Nutzungsausschluss (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Zahl der Vollgeschosse: 2
Grundflächenzahl: 0,4

4.5 Außerhalb der 3. Änderung liegende Sondergebiets- und Grünflächen

Baufeld SO Photovoltaik
Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik 82.882 m²

Zulässig sind: Photovoltaikanlagen sowie die erforderlichen Nebenanlagen,
wie z.B. Wechselrichter und Mittelspannungstransformatoren

Grundflächenzahl: 0,2

Grünfläche X 5.424 m²
VII. Zuordnungsfestsetzung: zu Sondergebiet PV

Freihaltestreifen 10.378 m²
keine Zuordnungsfestsetzung

Die außerhalb der 3. Änderung (siehe Geltungsbereich) liegende Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung liegende Flächen bleiben planungsrechtlich unverändert.

5.0. Planungsrechtliche Festsetzungen 3. Änderung

Hinweis:

Sowohl die Planzeichnung (Teil A) als auch die textlichen Festsetzungen (Teil B) 2. Fassung behalten in den Flächen, die außerhalb der 3. Änderung liegen, weiterhin Gültigkeit.

5.1. Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist eine der Voraussetzungen dafür, dass der Bebauungsplan als „qualifiziert“ und als alleiniges Zulässigkeitskriterium für Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB anzusehen ist. Ein zulässiges Vorhaben darf dann den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung muss gesichert sein.

Es werden Flächen der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 bereits festgesetzten Grundstücke an der Hertastraße (siehe 2. Änderung Baufeld 1) angepasst, ergänzt bzw. durch die Ausweisung eines neuen Baufeldes WA 2 abgerundet. Alle weiteren Wohngebietsflächen der 2. Änderung sind entfallen.

Textlich wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässig sind:

Textliche Festsetzung 1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise werden zugelassen:

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

Nutzungsausschluss (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Der Festsetzungsinhalt entspricht dem der rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung.

Ausgehend vom Anlass und Ziel der 3. Änderung ist es erforderlich, anstelle der Flächen in der bisher festgesetzten Nutzungsart Reines Wohngebiet oder Straßenverkehrsfläche die Flächen der Nutzung Sonstiges Sondergebiet auszuweisen.

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet für die Errichtung von Freiflächenanlagen zur Wärme- und Stromerzeugung aus Sonnenenergie nach § 11 Abs. 2 BauNVO (Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Insbesondere sollen damit Gebäude und technische Anlagen zugelassen werden, die Sonnenenergie sammeln, wandeln, messen, speichern und weiterleiten.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ist erforderlich, weil die angestrebte planungsrechtliche Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordenbar ist und die beabsichtigte Festsetzung sachgerecht mittels der in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten nicht erreicht werden kann.

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet wie folgt:

Textliche Festsetzung 1.2

***Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet für die Errichtung von Freiflächenanlagen zur Wärme- und Stromerzeugung aus Sonnenenergie.
Zulässig sind Gebäude und technische Anlagen, die dazu erforderlich sind, um Sonnenenergie zu sammeln, zu wandeln, zu messen, zu speichern und gegebenenfalls in Form von Strom, Wasser oder anderen geeigneten Trägern weiterzuleiten.***

Das sind folgende Nutzungen:

- 1. Solarmodule***
- 2. Gebäude für Wärmeübertragung***
- 3. Anlagen zur Transformation, Messung und Regelung***
- 4. Betriebsgebäude und Anlagen zur Speicherung***
- 5. Betriebsgebäude für Servicepersonal***
- 6. Befahrbare Wege***
- 7. Einfriedungen***
- 8. Anlagen zur Gewährleistung der Sicherheit***

Für Stellplätze und Garagen gelten die allgemeinen Regelungen von §12 BauNVO.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen

Höhe der baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO wird die Höhe von Gebäuden und Anlagen durch die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. BauNVO in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) begrenzt. Die Festsetzung kann gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO auch unterschiedlich oder nur für Teile der Gebiete erfolgen.

Textliche Festsetzung 2.1 Höhe von Gebäuden und technischen Anlagen

Die Höhe von Gebäuden, technischen Anlagen und Einfriedungen wird zusätzlich durch Textfestsetzung als Höhe (OK) bestimmt:

In den Gebieten WA wird die Höhe durch Festsetzung der Geschosszahl in der Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Gebieten SO wird die Höhe der Anlagenmodule und die Höhe der technischen Anlagen zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzung der Oberkante mit 3,5 m über dem maßgebendem Höhenbezugspunkt begrenzt.

In den Gebieten SO wird die Höhe von nach Nr. 1.2 zulässigen Gebäuden auf maximal 7,0 m über dem maßgebendem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Photovoltaikmodule und solarthermische Module müssen einen Mindestabstand von 50 cm zur Geländeoberkante aufweisen.

Einfriedungen sind mit einer Höhe bis 2,5m über Gelände zulässig.

Dabei orientiert sich die Höhe von Gebäuden an den Erfordernissen der technischen Gebäude.

Als Höhenbezug gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die NHN nach DHHN 92 festgesetzt. Darauf bezieht sich die Zahlenangabe der in der Nutzungsschablone als Maß (Höhe in m über).

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche ist eine der Voraussetzungen, dass der Bebauungsplan als „qualifiziert“ und später als alleiniges Zulässigkeitskriterium nach § 30 Abs. 1 BauGB anzusehen ist.

Grundflächenzahl - GRZ -

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist in einem Bebauungsplan die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange beeinträchtigt werden können.

Die Grundflächenzahlen sind zeichnerisch festgesetzt und in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ersichtlich. Sonstige Sondergebiete können eine relativ hohe bauliche Dichte aufweisen. Die Obergrenzen liegen maximal bei einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die für das SO festgesetzte Grundflächenzahl 0,5 liegt unter dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze möglichen Wert.

Aus der GRZ lässt sich die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes nach § 19 Abs. 3 BauNVO ermitteln.

Textliche Festsetzung 2.2

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, dass bei Mitrechnung der Grundfläche von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

eine bis zu 50 vom Hundert Überschreitung bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist, wenn nicht im Bebauungsplan eine abweichende Bestimmung getroffen wird.

Wie bereits in der Fassung der 2. Änderung wird auch in der 3. Änderung die Ermächtigung zur abweichenden Bestimmung genutzt und ein allgemeiner Ausschluss festgesetzt:

**Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allgemein ausgeschlossen.
Für das Sondergebiet SO wird als Ausnahme die Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 nach § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen.**

Eine 50%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist auf Grund der ausreichenden Flächegegebenheiten nicht erforderlich und wird zur Begrenzung der Versiegelung in Verbindung mit dem Umweltbericht (Schutzgut Boden) nicht zugelassen. Es wird lediglich für das Sonstige Sondergebiet, wie schon in der 2. Änderung auch für das bestehende Sondergebiet geltend, die ausnahmsweise Überschreitung um 0,1 zur Vermeidung gegebenenfalls unverhältnismäßiger Zulassungshärten zugelassen.

Textliche Festsetzung 2.3 Höhenbezugspunkt

Maßgebender Höhenbezugspunkt ist die NHN.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

Auf Grund des § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerische Umgrenzung mit der Baugrenze in der Planzeichnung bestimmt. Mit den Baugrenzen sind die Flächen für Bebauungen geometrisch beschränkt. Im Weiteren wird die zulässige Grundfläche rechnerisch durch die Festsetzung der GRZ (siehe 5.2) begrenzt.

Textliche Festsetzung 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen und Zuwegungen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

Aus der geometrischen Umgrenzung leiten sich die folgenden maximalen Bruttogrundflächen für die baulichen Hauptnutzungen in den neu ausgewiesenen Baufenstern ab:

| Gebiet | Baufenster |
|--------|-----------------------|
| WA 1 | 2.118 m ² |
| WA 2 | 339 m ² |
| SO 1 | 77.895 m ² |

5.4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. §§ 12, 14 und 21a BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind Flächen bzw. Räume oder Gebäude, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen auf privaten Grundstücken dienen.

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen (Abs. 1), sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugebietes (Abs. 2).

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen im Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Es gibt keinen Grund für weitere Einschränkungen, die über das in der Baunutzungsverordnung Bestimmte hinausgehen.

5.5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung und Versorgung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Mit der 3. Änderung werden grundsätzlich wesentlich geringere Anforderungen an die öffentliche Verkehrserschließung der Baugrundstücke gestellt. Daher entfällt der erhebliche Erschließungsumfang der 2. Änderung in Flächen und Kosten.

Zur Sicherung der Erschließung der Flächen werden lediglich folgende öffentliche Flächen zeichnerisch festgesetzt:

- 5 m breites Straßengrundstück (Bestandsweg)
- im Rahmen der Bestandswegeflurstücke bis 4,0 m Fahrbahn möglich -
Flächensumme: 1.691 m
- 5 m breites Straßengrundstück (Planstraße – in 2. Änderung Rad-/ Gehweg) - neue Verbindung mit max. Fahrbahnbreite 4,0 m zwischen dem Wirtschaftsweg und der Schellingstraße mit Grundstücksanschlussmöglichkeiten für die SO- Nutzung
Flächensumme: 1.395 m

Die zur Abrundung der Hertastraße vor dem Grundstück bereits in der 2. Änderung festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist unverändert übernommen.

Private Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen sind nicht festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinien

Straßenbegrenzungslinien werden zur rechtliche Begrenzung vorgenannter öffentlicher Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

5.6 Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung erforderlicher Fahrverkehrsanschlüsse an öffentliche Straßenverkehrsflächen und zur Realisierung technischer Erschließungen auf den ausgewiesenen Grünflächen sind zeichnerisch durch Planzeichen 15.5 PlanZV oder/ und durch die Textfestsetzungen 4.1 und 4.2 Grundlagen zur Rechtesicherung auf den betreffenden Flurstücken vorbereitet.

Textliche Festsetzung 4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit GFL festgesetzten Flächen sind mit Rechten zugunsten der Betreiber der Solaranlagen zu belasten.

Diese Festsetzung ist unverändert aus der 2. Änderung übernommen. Sie ist als Zufahrt zur bereits bestehenden PV- Fläche in Nutzung.

Textliche Festsetzung 4.2 Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit LR festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH zu belasten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern, wenn sich das Erfordernis zur Sicherung der notwendigen Leitungsverlegung ergibt.

6.0. Festsetzungen zur Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima besonders zu berücksichtigen.

In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. In § 2a BauGB wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt sowie die Anforderungen über die Abfassung des Umweltberichtes beschrieben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG ist nicht erforderlich, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Umweltanalyse, Beschreibung der Auswirkungen, eingriffsausgleichende Maßnahmen und deren Begründung enthält der Umweltbericht¹.

Aus dem Umweltbericht begründen sich die auf der Grundlage von § 7 Abs. 3 BbgNatSchG notwendigen eingriffsmindernden (Flächenbegrenzung) oder eingriffsausgleichenden Maßnahmen (Ersatz). Haben diese einen bodenrechtlichen Bezug, begründet sich das Erfordernis von grünordnerischen Festsetzungen von Flächen und Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit 25a BauGB und diese werden in den zeichnerischen und/ oder textlichen Festsetzungen Teil der Bebauungsplansatzung.

Festsetzungen unterliegen dem Erforderlichkeitsgebot von § 1 Abs. 3 BauGB, d.h. Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers müssen notwendig sein und aus den naturschutzrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Anforderungen im Umweltbericht abgeleitet und begründet sein.

6.1 Private Grünflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden allgemeine, insbesondere abgrenzende Grünflächen (Abstandsgrün) ohne besondere Nutzungsmöglichkeiten, wie es beispielsweise ein Park, ein Spielplatz oder eine Kleingartenanlage sein kann, festgesetzt.

Auf Grund der Feststellung geschützter Biotope sind zudem als Ausgleich zum planungsrechtlichen Eingriff (siehe Umweltbericht A3) anders als in der 2. Änderung die Flächen zwischen Bestandsweg und Tollegraben nicht mehr als Bauflächen ausgewiesen.

In Verbindung mit den festgesetzten Minderungsmaßnahmen M4 werden damit allgemeine, dem Eingriffsausgleich dienende, einem besonderen Schutz unterliegende Grünflächen zeichnerisch ausgewiesen:

| | |
|--|----------------------|
| Teilfläche A (westlich Leitungstrasse) | 8.061 m ² |
| Teilfläche B (östlich Leitungstrasse) | 2.986 m ² |

Die an WA 1/ WA 2 angrenzenden Flächen des Übergangs zwischen Baugrundstücken und geschütztem Biotop sind als allgemeine Grünflächen ausgewiesen:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Grünfläche Nr. I | 940 m ² |
| Grünfläche Nr. II | 308 m ² |
| Grünfläche Nr. III | 1.695 m ² |

¹ PNS Planungen in Natur und Siedlung Umweltbericht/ Eingriffs-Ausgleichsplan (Stand Juli 2020)

In der Planzeichnung sind die Abstandsgrünflächen westlich, südlich und östlich des neu ausgewiesenen Sondergebietes zeichnerisch festgesetzt. Die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung soll nicht fortgeführt werden. Diese Flächen sind auch keine öffentlichen Grünflächen. Die Flächen sollen gegenüber dem bisherigen ökologischen Wert (Intensivwirtschaft) eingriffsausgleichend (Umweltbericht A1) verbessert werden.

Es sind die Teilflächen

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Grünfläche Nr. IV | 12.715 m ² |
| Grünfläche Nr. V | 3.405 m ² |
| Grünfläche Nr. VI | 1.471 m ² |

Auf diesen Flächen sind Minderungsmaßnahmen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, um eine extensive naturnahe Bewirtschaftung zu sichern (siehe 6.3).

Innerhalb der Grünfläche Nr. IV sind ausnahmsweise Querungen der notwendigen, anders nicht sinnvoll lösbaren technischen oder verkehrlichen Erschließung wie folgt zugelassen.

Grünordnerische Textfestsetzung Private Grünflächen

Auf der privaten Grünfläche IV sind allgemein die zur Sicherheit notwendigen Einfriedungen und ausnahmsweise Erschließungswege und Leitungsführungen für das Sonstige Sondergebiet SO zulässig.

6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs oder des Ersatzes von bebauungsplanbedingten Eingriffen im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird mit dem Umweltbericht bestimmt und in der bebauungsplanintegrierten Grünordnungsplanung lokalisiert und quantifiziert.

Eine Berührung der Belange des Schutzes von Natur und Landschaft ist im Rahmen frühzeitiger Abstimmungen, insbesondere im nördlich des Bestandsweges gelegenen Bereiches festgestellt worden.

Das Plangebiet liegt im bereits beplanten Außenbereich. Nach der Art bisher geplanter Nutzung gelten große Teile des Geltungsbereiches als rechtlich baulich nutzbar. Mit dem Bebauungsplan- Vorentwurf 3. Änderung werden geänderte baulichen Bodennutzungen und zusätzlich bisher nicht frei von Neubebauung gehaltene Flächen ausgewiesen.

Innerhalb der insgesamt als für ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesenen Bauflächen bleiben aufgrund der Bestimmungen des § 17 BauNVO in Verbindung mit der GRZ- Festsetzung 0,5 mindestens ca. 40 % der Fläche frei von baulichen Anlagen.

Allgemein fordert § 8 Abs. 1 der BbgBO deren Begründung beziehungsweise den Erhalt vorhandener Begründung.

Als besondere, für in Verbindung mit der Aufstellung von Solaranlagen und deren Schutz im Gebiet SO vorgesehene Minderungsmaßnahmen sind festgesetzt:

M1 Örtliche Versickerung

Das auf den Modultischen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

M3 Einfriedungen

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten und nur als Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 20 cm zulässig. Pro angefangene 100m Umzäunung sind eine flache Erdmulde mit mindestens 20 cm Tiefe und 30 cm Breite herzustellen. Die Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.

Als Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes gemäß Umweltbericht sind für die Flächen WA 1 und WA 2 sowie für das Sonstigen Sondergebiet SO festgesetzt:

M2 Wegebefestigungen

*Im Allgemeinen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
Folgende Beläge erfüllen die Anforderung: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen, Rasengitterplatten (Fugenteil >25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen, Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag.*

Der Umweltbericht gibt zur Minderung der Eingriffsschwere innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesenen Flächen darüber hinaus Maßnahmen vor, die als Hinweise H1 und H3 für die Baudurchführung und die Bewirtschaftung der Bodenflächen im Bereich der Solarmodule auf der Planausfertigung wiedergegeben werden:

H 1 Wiederherstellung Boden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bau-, Stellplätze und Wege abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Der überschüssige Oberboden ist im Bereich der Pflanzgebotflächen in einer Mächtigkeit von 20 cm wieder aufzutragen.

H 3 Grünlandentwicklung

Im Bereich der Solarmodule und den Flächen zwischen den Modultischen ist extensives Grünland zu entwickeln. Zudem werden an die Sondergebietsfläche angrenzend im Osten, Süden, Westen und Nordwesten weitere (öffentliche) Grünlandflächen auf vormaligem Intensivackerflächen etabliert. Hierzu ist auf allen nicht zuvor als Grünland genutzten Flächen eine Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischen Saatgut durchzuführen. Eine Mahd ist zweimal pro Jahr durchzuführen.

Das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Mahddurchgang darf nicht vor Anfang Juli erfolgen, sodass die Samen von Pflanzen ausfallen können. Ein früherer Mahdtermin ist nur bei hoher Vegetation aus Gründen des Brandschutzes zulässig.

Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung des Grünlandes zulässig.

Als weitere Maßnahmen der Minderung des Eingriff werden mit Planzeichen 13.2.1 zeichnerisch Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zum einen werden Baumpflanzungen auf den WA- Flächen bestimmt und für die extra ausgewiesenen allgemeinen Grünflächen sind artenreiche Ansaaten (siehe 6.3) zur Entwicklung extensiv genutzter Grünflächen vorgeschrieben.

6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung grünordnerisch begründeten und im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen WA 1 und WA 2 festgesetzten Baumanpflanzungen entsprechen der bereits in der 2. Änderung enthaltenen Festsetzung.

Diese bestimmt:

M5 Baumpflanzung

In den Wohngebietsflächen WA1 und WA2 ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum (Obstbäume sind inbegriffen) zu pflanzen und zu erhalten.

Maßnahmen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Grünflächen Nr. IV, Nr. V und Nr. VI auf insgesamt 17.591 m² gemäß der Minderungsmaßnahme aus dem Umweltbericht wie folgt festgesetzt:

M6 Entwicklung extensiv genutztes Grünland

Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischen Saatgut

7.0 Hinweise

Wegen des Fehlens eines bodenrechtlichen Bezuges werden im Umweltbericht² betroffene Bestimmungen und die nicht festsetzbaren Erfordernisse und Empfehlungen aus dem Umweltbericht als Hinweise H 1 bis H 4 auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Neben den Hinweisen H1 und H3, die im Zusammenhang mit den Schutzmaßnahmen bereits in 6.2 dargelegt sind, sollen auch die Hinweise

H 2 Blendwirkung

Es dürfen nur entspiegelte Solarmodule (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts) verwendet werden, von denen keine Blendwirkung ausgeht.

H 4 Farbgebung

Zur landschaftlich-optischen Einfügung werden zur Farbgestaltung der Fassaden die Farben landschaftsgrün – weiß vorgesehen.

damit Grundlage für einen umweltgerechten Bau und Betrieb der Anlagen werden.

8.0 Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen in anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind.

8.1 Bodendenkmalschutz

Es wurde die in den bisherigen Planverfahren festgestellte Fläche mit Bodendenkmalcharakter zeichnerisch übernommen. Der übernommene Hinweis lautet:

In den gekennzeichneten Bereichen mit Bodendenkmalen sind in Vorbereitung der Baudurchführung der Ablauf und die Durchführung bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen gemäß den Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) mit der zuständigen Fachbehörde zu klären. Ausgenommen davon werden kann der im Jahre 1998 bereits untersuchte Trassenbereich Drößiger Straße.

8.2 Artenschutz

Anforderungen aus der artenschutzrechtlichen Analyse sind bisher keine bekannt.

² PNS Planungen in Natur und Siedlung Umweltbericht/ Eingriffs-Ausgleichsplan (Stand Juli 2020) Seite 26

8.3 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet bisher nicht bekannt. Eine nachrichtliche Übernahme ist nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Beim Fund von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

9.0 Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt ³

Durch die geplante Solarthermie- Anlage kommt es zu nicht messbaren Einflüssen auf die Umwelt, die im Einzelnen und in ihrer Gesamtheit die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

9.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Von der geplanten Solarthermie- Anlage gehen keine Lärm- oder Schadstoffbelastungen aus, die die menschliche Gesundheit gefährden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, der Erholungseignung sowie des ca. 250 m entfernten Wohngebietes durch elektromagnetische Felder können ebenfalls ausgeschlossen werden. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Anlage sind nicht zu erwarten.

9.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von den Tieren können zunächst Ackervögel (insbesondere Feldlerchen) betroffen sein.

Die Baumaßnahmen erfolgen jedoch außerhalb der Brutzeit. Es tritt ein Wandel folgender Biotoptypen durch den Bau der Solarthermie- Anlage ein:

Der Intensivacker wird durch Dauergrünland ersetzt.

Das geplante Wohngebiet WA2 wird auf einer Frischwiese etabliert, die jedoch kein gesetzlich geschützter Biotop ist. Die biologische Vielfalt wird insgesamt nicht geschmälert.

9.3 Fläche und Boden

Es wird insgesamt deutlich weniger Fläche gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes versiegelt bzw. in Anspruch genommen.

Es erfolgt durch die Solarthermie- Anlage und das geplante Wohnbaugebiet eine Versiegelung durch Betriebsgebäude sowie Wohngebäude und Nebengebäude und die Überschirmung des Bodens durch die Modulflächen.

³ Übernahme der Zusammenfassung des Umweltberichtes S.28-29

9.4 Wasser

Da Versiegelungen durch die Solarthermie- Anlage und die Wohnbebauung insgesamt sehr gering ausfallen werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Minderung negativer Auswirkungen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Darüberhinaus können die anfallenden Niederschlagsmassen vor Ort versickert werden.

9.5 Klima und Luft

Auf den Flächen kann weiterhin Kaltluft entstehen und abfließen. Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

9.6 Landschaft

Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch Solarmodule und die Wärmeübertragungsstation. Durch Eingrünung der Station und Verwendung von entspiegelten Solarmodulen werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

9.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen festgestellt worden, die unter Bodendenkmalschutz stehen, deren Schutz in Vorbereitung der Baudurchführung gemäß den Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) mit den zuständigen Fachbehörden zu regeln ist.

9.8 Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

9.9 Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern wird. Fortgesetzte intensiv durchgeführte Landwirtschaft kann aber durch Düngung den Trophiegrad von Boden und des Grundwassers nachhaltig verändern. Biozideinsatz kann das Artenspektrum nachhaltig verändern.

9.10 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt Finsterwalde.

10. Flächenbilanz

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis der 3. Änderung der Bebauungsplanung aus der Planzeichnung (Stand 30.07.2020) bilanzieren:

| | | |
|---|-----------------------|------------------------------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich 3. Änderung | | 124.878 m² |
| Wohngebietsflächen WA | | 4.578 m² |
| davon WA 1 | 3.518 m ² | |
| WA 2 | 1.060 m ² | |
| Sondergebietsfläche SO 1 | | 84.099 m² |
| Grünflächen | | 33.052 m² |
| davon Grünfläche Nr. I | 940 m ² | |
| Grünfläche Nr. II | 308 m ² | |
| Grünfläche Nr. III | 1.695 m ² | |
| Grünfläche Biotop A | 8.061 m ² | |
| Grünfläche Biotop B | 2.986 m ² | |
| Grünfläche Nr. IV | 12.715 m ² | |
| Grünfläche Nr. V | 3.405 m ² | |
| Grünfläche Nr. VI | 1.471 m ² | |
| mit Rechten GFL | 378 m ² | |
| mit Rechten LR | 1.093 m ² | |
| Verkehrsflächen | | 3.147 m² |
| davon Bestandsweg | 1.691 m ² | |
| Planstraße | 1.395 m ² | |
| Abrundung Hertastraße | 61 m ² | |

Das ergibt eine Gesamtbaugemeinschaftsfläche von 88.677 m² (71 % der Änderungsfläche).

In Summe sind damit zukünftig im Gesamtbebauungsplangebiet folgende Sondergebietsflächen ausgewiesen:

| | | |
|----------------------|---|-----------------|
| Neuausweisung | Sondergebiet SO 1 (3. Änderung) Wärme-/ Stromerzeugung aus Sonnenenergie | 8,410 ha |
| Bestand | Sondergebietsflächen PV (Stand 2. Änderung außerhalb Geltung 3. Änderung) | 7,789 ha |