



STADT FINSTERWALDE

BEBAUUNGSPLAN „Dröziger Straße“ Satzungsentwurf - 3. Änderung

Ziele, Zwecke und allgemeine Auswirkungen des Bebauungsplans

Begründung Teil 1

Plangeber	Stadt Finsterwalde Schlossstrasse 7/8 03238 Finsterwalde
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 (Fassung vom 08.10.2021) PNS Planungen in Natur und Siedlungen Dr. Hanspach Schlossplatz 1 01945 Lindenau
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	(Extrafassung vom Oktober 2020) Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz Dipl.-Ing. Thomas Wiesner Friedenseck 12 01979 Lauchhammer

INHALTSÜBERSICHT

1.	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	Verfahren	9
1.6.1	Aufstellungsbeschluss	10
1.6.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	10
1.6.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	11
1.6.4	Abwägungsbeschluss	11
1.6.5	Entwurfs- und Offenlagebeschluss	11
1.6.6	Offenlage	11
2.	Ausgangssituation und Bedingungen	12
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	12
2.2	Flächennutzung	12
2.3	Eigentum	13
2.4	Technische Infrastruktur	13
2.5	Altlasten	13
2.6	Geologische und hydrologische Verhältnisse	14
2.7	Bodendenkmalschutz	14
2.8	Gewässerschutz und -unterhaltung	14
2.9	Luftverkehr	15
2.10	Immissionsschutz	17
2.11	Brandschutz	17
3.	Übergeordnete Planungen	18
3.1	Landesplanung und Raumordnung	18
3.2	Regionalplanung	18
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	18
3.4	Landschaftsrahmenplan	18
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen und Fachplanungen	19
4.	Ziel und Realisierung Bebauungsplanung 2. Änderung	19
4.1	Nutzungsziele	19
4.2	Verkehrsanlagen	19
4.3	Innerhalb der 3. Änderung belassene Wohngebietsflächen	20
4.4	Außerhalb der 3. Änderung liegende Sondergebiets- und Grünflächen	20
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen 3. Änderung	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	21
5.1.2	Sondergebiet Solarenergie	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	23
5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)	24
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
5.4	Flächen für Garagen und Nebenanlagen	28

STADT FINSTERWALDE
Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

5.5	Festsetzungen zur Verkehrserschließung und Versorgung	28
5.5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	28
5.5.2	Private Verkehrsflächen	29
5.5.3	Straßenbegrenzungslinie	29
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
5.6.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
5.6.2	Leitungsrechte	30
5.7	Wasserflächen	30
6.	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
6.1	Private Grünflächen	31
6.2	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
6.3	Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft	35
6.4	Flächen der Landwirtschaft	36
7.	Hinweise	37
7.1	Umweltbericht	37
7.2	Biotopschutz	37
7.3	Gewässerschutz	37
7.4	Bodendenkmalschutz	37
7.5	Nicht überplante Teile der 2. Änderung	38
7.6	Blendungsbewertung	38
7.7	Kampfmittelschutz	40
8.	Artenschutz	41
9.	Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	42
9.1	Mensch und menschliche Gesundheit	42
9.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	42
9.3	Fläche und Boden	42
9.4	Wasser	43
9.5	Klima und Luft	43
9.6	Landschaft	43
9.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	43
9.8	Wechselwirkungen	43
9.9	Prognose	43
10.	Eingriffsausgleichsmaßnahmen	44
10.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	44
10.2	Zuordnung des Eingriffsausgleichs	44
11.	Durchführung	45
11.1	Bodenordnung	45
11.2	Verkehrerschließung	45
11.3	Vorbeugender Brandschutz	45
12.	Flächenbilanz	46

BEIPLAN

1 Modulverteilung Stand 05.05.2021 M 1 : 2000

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

1. 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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5).
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 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1
des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
7. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) -
vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]),
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).
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 geplante, 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.

Mittelfristig ist die Erweiterung um eine Photovoltaikanlage geplant.

Damit soll das gegenwärtige Engagement der Stadtwerke in eine Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien direkt vor Ort erhöht 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 3. 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 – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Flur 22

Flurstück	Bodennutzung 2. Änderung	3. Änderung	Gebäudebestand
241	Grünfl./VerkFl.	Grün-/ Landw.- fläche (GFL)	nein
242	Verkehrsfläche	Grün-/ Landw.- fläche (GFL)	nein
243	Verkehrsfläche	Grün-/ Verkehrsfläche	nein
244	WR/ VerkFl	Grün-/ Verkehrsfläche	nein
249	Grünfläche	Grün-/ Verkehrs-/ Landw.-fläche	nein
250	WR/ VerkFl	Verkehrsfläche	nein
251	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	nein
256 (tw.)	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	nein
276 (tw.)	Grünfläche	Grünfläche	nein
400	Grünfläche/ VerkFl	Grünfläche	nein
411 (tw.)	Grünfläche	Landwirtsch.- fläche	nein
414 (tw.)	Grünfläche/ WR	Grün- / Landw.- fläche	nein
415 (tw.)	WR/ Grünfl.	Grünfläche	nein
424	WR/ VerkFl/ Grünfl.	SO-/ Grünfläche	nein
425	WR/ VerkFl	SO- / Verkehrs-/ Grünfläche	nein
426	Grünfl./ WR	SO- / Verkehrsfläche	nein
427	Grünfl./ WR	Grün-/ Verkehrs-/ Landw.- fläche	nein
507	Grünfl./ VerkFl	Grünfläche	nein

Flur 46

Flurstück	Bodennutzung 2. Änderung	3. Änderung	Gebäudebestand
158	Grünfl./ Schutzfl.	Wasser-/ Grünfläche	nein
160	VerkFl/ WR/ Grünfl.	SO- Fläche	nein
161	VerkFl/ WR	Verkehrsfläche	nein
185	VerkFl/ Grünfl.	SO- Fläche	nein
186	WR/ VerkFl/ Grünfl.	SO-/ Grünfläche	nein
188	WR/ VerkFl	SO- Fläche	nein
190	WR/ VerkFl/ Grünfl.	SO-/ Grünfläche	nein
191	WR/ VerkFl/ Grünfl.	SO-/ Grünfläche	nein
194	WR/ Grünfl.	SO-/ Grünfläche	nein
195	WR/ Grünfl.	SO-/ Grünfläche	nein

STADT FINSTERWALDE Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

201	Grünfl./ WR	Grünfläche	nein
281 (tw.)	Grünfl./ WR	Grünfläche	nein
641 (tw.)	WR/ VerkFl.	Grün-/ Wasserfläche/ Biotop	nein
642	WR/ Grünfl./ VerkFl.	Grün-/ Wasserfläche/ Biotop	nein
667	WA	WA	ja
673	WA	WA	ja
675	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-/ Grünfläche	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.	Grünfl./ Wasserfläche	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 und bleibt in der Nutzung unverändert.

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

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

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 werden anstelle der bisherigen Wohngebiets-/ Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen:

80.343 m ² Nettobaulandfläche	Sonstiges Sondergebiet SO
3.910 m ² Nettobaulandfläche	Allgemeines Wohngebiet
72.210 m ² Baufeldflächen	Summe – Baufenster
33.701 m ² Grundfläche	maximal überbaubar (mit GRZ 0,4 berechnet)

Zur Einbindung und Abrundung sowie als Potentialfläche für Maßnahmen des Anpflanzens (vgl. Eingriffs-/ Ausgleichserfordernis im Umweltbericht) werden im Bereich der 3. Änderung private Grünflächen (ohne geschütztes Biotop) auf einer Gesamtfläche von 19.220 m² ausgewiesen.

Der bestehende öffentliche Wirtschaftsweg wird in einer Breite von mindestens 4,3 m (tw. bis 8,2 m) als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Sonstigen Sondergebietes und zum Erreichen der westlich gelegenen Kleingarten- und Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Daran angebunden wird anstelle des Rad- und Gehweges der 2. Änderung (Lage und Breite verändert) eine mindestens 6,9 m breite öffentliche Verkehrsfläche (i.d.R. 7,5 m breit) als Verbindung zur Schellingstraße ausgewiesen. Diese befindet sich auf den Flurstücken 426 und 427, teilweise in der Lage der gegenwärtigen Wegführung. So kann zukünftig die Verkehrsverbindung (Planstraße) auch ohne eine Überfahrt des Flurstücks 428 (gegenwärtige Wegelage östlich Plangebiet) genutzt werden.

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

Durch den Wegfall von öffentlichen Verkehrsflächen 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	2.151 m ² (Bestandsweg)
	Öffentliche Straße zur Schellingstraße	2.096 m ² (Planstraße)
	Abrundung Hertastraße	61 m ² (wie in 2. Änd.)

1.6 Verfahren

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.

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

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.

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.

1.6.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.02.2020 (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.

1.6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 11.08.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB berührte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme bis 14.09.2020 gebeten.

Beteiligt wurden 40 Behörden, TÖB und Gemeinden. Fristgerecht und bis zum 30.09.2020 sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Die zum Vorentwurf vom 30.07.2020 eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der vorgebrachten Belange und erteilten Hinweise geprüft (01.03.2021) und der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und zur Abwägung vorgelegt.

1.6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt August 2020 (Ausgabe 8) am 21.08.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet und über die Möglichkeiten der Einsichtnahme, der Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 25.08. bis 10.09.2020 informiert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.

1.6.4 Abwägungsbeschluss

Die zum Vorentwurf 30.07.2020 vorgebrachten Belange und Hinweise sind in der Sitzung der Stadtverordnungsversammlung am 28.04.2021 (BV-2021-037) abgewogen worden. Mit der Stellungnahme im Abwägungsprotokoll vom 01.03.2021 ist die Verwaltung beauftragt worden, das Ergebnis der Abwägung in den Entwurf einarbeiten zu lassen.

1.6.5 Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die mit dem Abwägungsbeschluss vom 28.04.2021 erforderlichen Änderungen des Vorentwurfes sind in den Entwurf (Stand 05.05.2021) eingearbeitet worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung sowie der Umweltbericht mit der Eingriffsausgleichsermittlung sind durch Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2021 gebilligt worden und für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt worden (BV-2021-080).

1.6.6 Offenlage

Die Offenlage wurde vom 02.08. bis 06.09.2021 durch Planauslegung, Einstellen auf der Homepage sowie auf dem Planungsportal Brandenburg und dem Portal uvv-verbund durchgeführt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 7/2021 vom 23.07.2021.

Mit Schreiben vom 09.06.2021 sind erneut auch die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Von einigen sind erneut Stellungnahmen abgegeben worden. Die vorgebrachten Hinweise berührten die Grundzüge der Planung nicht.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.

2. Ausgangssituation und Bedingungen

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, Verkehrsflächen und Grünflächen) auf einem Anteil von ca. 65 % grundlegend geändert.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung hat eine Größe 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 wurden 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 nicht beantragt oder genehmigt.

Verkehrerschließung

Im Plangebiet sind die neuen öffentlichen Straßenanlagen nach Bebauungsplan 1. und 2. Fassung nicht 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 und der abseits liegende Wegeverlauf sollen als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs weitergenutzt werden und innerhalb des Plangebietes an die Schellingstraße neu angebunden werden.

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.

Diese übernommenen Flächenvorsorge und der Verlauf der Planstraße 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) sind gesichert.

Nach Angabe der Stadtwerke Finsterwalde GmbH liegt eine unterirdische Mittelspannungsstromleitung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Diese quert bisher als Wohngebiets- und Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche. Mit der 3. Änderung wird diese als Bestand in die Planzeichnung und in ihrer Lage die Grünflächen bzw. Sondergebietsflächen querend übernommen. Am Trassenverlauf orientiert sich die geplante technische Erschließung des neu ausgewiesenen Sondergebietes SO. Zur Sicherung der unterirdischen Leitungsrechte erfolgen Vorsorgefestsetzungen des außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen liegenden Planungskorridors in einer Breite von 7,50 m.

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind zum Belang Altlasten keine weiteren oder aktuelleren Aussagen getroffen worden. Es ist davon auszugehen, dass Einschränkungen der Bodennutzung auf Grund von Altlasten nicht zu erwarten sind.

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) beigegefügt.

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.

Der aus der vorherigen Fassung übernommene Sachstand, die Plankennzeichnung und die Übernahme in den Hinweisen ist in der Stellungnahme der Denkmalfachbehörde vom 19.08.2020 nicht weiter kommentiert oder aktualisiert worden. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind ausreichend berücksichtigt. Es sind keine Auswirkungen auf die Bodennutzung zu erwarten. In der Stellungnahme wird die frühzeitige Kontaktaufnahme der Vorhabenträger zur Denkmalfachbehörde vor beabsichtigten Baumaßnahmen empfohlen,

„damit möglichst weit im Vorfeld von Baumaßnahmen Art, Umfang und Ablauf notwendiger bodendenkmalpflegerische Dokumentationen besprochen werden können“.

2.8 Gewässerschutz und -unterhaltung

Innerhalb des Änderungsgebietes liegt der Tollegraben. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Gewässerverbandes „Kleine Elster - Pulsnitz“ mit einer mindestens 5m breiten, von beiden Seiten erreichbaren Gewässerunterhaltungstrasse, die gemäß Stellungnahme vom 09.09.2020 befahrbar sein soll.

In der Stellungnahme des Gewässerverbandes „Kleine Elster- Pulsnitz“ zum Plan-Vorentwurf heißt es:

*„Im Norden des Plangebietes befindet sich der **Tollegraben**. Der Tollegraben ist ein Gewässer II. Ordnung in unserer Unterhaltungspflicht. Die Unterhaltung des Tollegrabens südlich der Hertastraße erfolgt in diesem Abschnitt von den landwirtschaftlichen Nutzflächen auf der südlichen Gewässerseite. Hier benötigen wir deshalb eine durchgehend befahrbare, von beiden Seiten erreichbare Gewässerunterhaltungstrasse mit einer Breite von 5,0 Metern. Der verrohrte Bereich des Tollegrabens wird als Grünfläche festgelegt. Hier ist darauf zu achten, dass die direkte verrohrte Trasse (beiderseitig 5,0 Meter) nicht überbaut bzw. auch nicht bepflanzt wird, um Behinderungen für eventuell notwendige Reparaturarbeiten an der Rohrleitung auszuschließen.“*

Die rechtskräftige Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans vom 19.03.2010 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.

Gemäß § 36 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Anlagen in, an, über und unter

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Anlagen in diesem Sinne sind insbesondere

1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen,
2. Leitungsanlagen,
3. Fähren.

Die südlich an den Tollegraben angrenzende Fläche ist ein geschütztes Biotop. Die für eine Unterhaltung südlich des Tollegrabens erforderliche Trasse liegt innerhalb des Biotops. Die Fläche darf aufgrund ihres Schutzstatus weder bebaut noch bepflanzt werden.

Die 3. Änderung sieht die Festsetzung einer Wasserfläche für den bestehenden Wasserverlauf neu und auch dort vor, wo der Tollegraben verrohrt läuft.

Aus diesem Grunde wird die Baugrenze in WA 1 (Flurstück 768) so verschoben, damit im 5m- Bereich der Wasserfläche allgemein keine baulichen Anlagen errichtet werden, auch die, die gemäß § 36 Abs. 1 WHG zulässig sind. Im Weiteren gilt für Anlagen nach § 36 Abs. 1 WHG gemäß § 87 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) die Genehmigungspflicht durch die Wasserbehörde.

Gewässerrandstreifen mit ökologischen Funktionen gemäß § 77a BbgWG in Verbindung mit § 38 WHG sind durch Rechtsverordnung festzusetzen, falls eine Zweckerfüllung durch Kooperation mit den Eigentümern nicht erreichbar ist. Eine bestehende Festsetzung oder das Erfordernis sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Wasserbehörde nicht mitgeteilt worden.

Erfordernisse zur Gewässerunterhaltung sind nach § 41 WHG vom Gewässereigentümer und von An- und Hinterliegern zu dulden. Nach § 41 Abs. 3 WHG können die Anlieger verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Die wasserrechtlichen Grundlagen für die Pflichterfüllung der Gewässerunterhaltung sind ausreichend.

Für den Plangeber besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis zur besonderen Genehmigungspflicht nach § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für bestimmte bauliche und andere Anlagen in einem Abstand von 5,0 m beidseits des Grabens (Hinweis Nr. 2).

2.9 Luftverkehr

Der Bebauungsplan berührt Belange der zivilen Luftfahrt des Sonderlandeplatzes Finsterwalde- Schacksdorf, da der Geltungsbereich im Bereich der Horizontalfläche des Sonderlandeplatzes (SLP) Finsterwalde-Schacksdorf sowie teilweise im Bereich der oberen Übergangsfläche des SLP Finsterwalde liegt.

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Abt. des LBV vom 25.09.2020 werden keine Bedenken gegen die 3. Änderung vorgebracht.

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Es wird festgestellt:

„§ 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o. g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.

Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Drößiger Straße“ der Stadt Finsterwalde.

Begründung:

Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich zu dem Vorentwurf (Stand 30.07.2020) der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Drößiger Straße“ der Stadt Finsterwalde liegt ca. 2,0 km nordwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des SLP Finsterwalde-Schacksdorf und ca. 2,9 km südöstlich vom FBP des SLP Finsterwalde Heinrichsruh.

Das Plangebiet befindet sich demnach außerhalb des für den SLP Finsterwalde Heinrichsruh festgelegten beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG (alte Fassung). Für den v.g. SLP wurde kein Bauschutzbereich i.S.d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt.

Somit befindet sich das Plangebiet außerhalb festgelegter Bauschutzbereiche ziviler Flugplätze (Verkehrs- Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen.

Aufgrund der geplanten Planungsabsicht (Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen – SO Solarenergie mit Höhe der Anlagenmodule von 3,5 m über Bezugspunkt bzw. Höhe zulässiger Gebäude von max. 7,0 m über Bezugspunkt) und der Lage des Vorhabens werden die entsprechenden Hindernisbegrenzungsflächen jedoch nicht durchstoßen. Eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange ist gegenwärtig – insbesondere durch die vorausgesetzte Verwendung von reflexionsarmen Modulen nicht zu erwarten.“

Die Behörde hat in der Stellungnahme auf Folgendes hingewiesen:

„Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Aufgrund der Flugplatznähe zum Sonderlandeplatz Finsterwalde-Schacksdorf ist mit Lärmbelastigungen Insbesondere für das Allgemeine Wohngebiet durch den Luftverkehr zu rechnen.

Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen.“

Diese Situation der Lärmbelastigungen ist bereits in der Betrachtung der vorherigen Fassung mit wesentlich größerem schutzbedürftigem Anteil an Wohnbauflächen gegeben gewesen. Durch die 3. Änderung wird die Menge möglicherweise betroffener Wohnbaugrundstücke sehr stark reduziert.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeits-/ Schutzbereiches der militärischen Flugsicherungsanlage des Militärflugplatzes Holzdorf. Im Beteiligungsverfahren ergab sich keine Berührung. Bedenken sind nicht vorgebracht worden.

2.10 Immissionsschutz

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom 30.07.2020 abgegebene Stellungnahme der zuständigen Behörde stellte fest, dass keine Bedenken gegen die Änderung von der Wohngebietsfestsetzung zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes der Solarenergienutzung bestehen.

Lärmschutz

Die Einhaltung der anlagenbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte (TA Lärm) wird mit Feststehen der Lage der Umformerstation etc. (Anordnung) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Blendungsschutz

Nach der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Lichtleitlinie vom 16.04.2014 Amtsblatt Brandenburg vom 26.05.2014) in Verbindung mit der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz 2012 (LAI 2012) sind Grenzwerte der Zumutbarkeit für schutzwürdige Orte zu beachten.

Eine unzumutbare Belästigung der durch Sonnenreflexion hervorgerufenen Blendung erfolgt bei:

- 30 min. Blendung am Tag oder
- 30 Std. Blendung im Jahr

Schutzwürdige Räume sind Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

2.11 Brandschutz

Die für den vorbeugenden Brandschutz zuständige Dienststelle beim Landratsamt hat in der frühzeitigen Beteiligung bereits Hinweise zu den Auflagen gemäß BbgBO, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erwarten sind, gegeben.

Vorhabenträger haben Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14009 sicherzustellen, für den Brandfall einen gewaltlosen Zugang zu gewährleisten, einen Feuerwehrplan zu erstellen und die Feuerwehren auf die konkreten Gefahren bei einem Einsatz hinzuweisen.

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von Löschwasserezisternen oder -teichen zur ausreichenden Bereitstellung ermöglichen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

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

Der Vorentwurf (30.07.2020) und der Entwurf sind an die Ziele der Raumordnung angepasst. (Stellungnahme GL 5 vom 20.08.2020)

3.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung macht keine Aussagen zum Plangebiet. Eine Stellungnahme der Planungsstelle ist nicht abgegeben worden.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der Bebauungsplan sieht ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Errichtung von Freiflächenanlagen zur Wärme- und Stromerzeugung aus Sonnenenergie im Bebauungsplan vor. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die 3. 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).

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Drößiger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung ist mit seinem hohen Anteil an Wohnbauflächen und eingriffsbedingt erforderlicher Vermeidungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in die landschaftsplanerische Betrachtung des Landschaftsrahmenplans eingegangen.

Die nunmehr in der 3. Änderung geplanten Eingriffsreduzierungen entsprechen grundsätzlich den Zielen der Landschaftsplanung.

Die aufgeführten, bisherige Ersatzmaßnahmen der bisherigen Bebauungsplanfassungen (Baumpflanzung 117 Stck., 2,9 ha Grünflächen) sind nicht mehr erforderlich, weil sich die angenommene Vollversiegelung von 7,012 ha Boden auf Grund der neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht einstellen darf.

Den Inhalten der Naturschutz- und Landschaftsplanung des Landschaftsrahmenplans wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) Rechnung getragen.

3.5 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. Ziel und Realisierung Bebauungsplan 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist in der Zeichnungsfassung vom 13.01.2010 am 19.03.2010 in Kraft getreten und liegt in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereit.

In dessen nördlichen, zum Zwecke der Errichtung von Wohnbauten beplanten Teilen (Baufelder BF 2 – BF 13) ist der Bebauungsplan außer im ehemaligen Baufeld 1 (neu WA 1) bisher nicht realisiert.

4.1 Nutzungsziele

Ziel der Bebauungsplanung war es, die Voraussetzungen für die Umnutzung von Landwirtschaftlichen Flächen 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 Photovoltaik erfolgt.

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

4.2 Verkehrsanlagen

In der bisherigen Bebauungsplanung waren

27.353 m² Verkehrsflächen (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 Innerhalb der 3. Änderung belassene Wohngebietsflächen

Allgemeines Wohngebiet	bisher	2. Änderung	4.885 m ²
Nettobauland	neu	3. Änderung	3.910 m ² Nettobauland

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.

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

Zahl der Vollgeschosse:	2
Grundflächenzahl:	0,4
	keine Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

4.4 Außerhalb der 3. Änderung liegende Sondergebiets- und Grünflächen

Baufeld SO Photovoltaik	Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik 82.882 m ² Nettobauland
-------------------------	---

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

Grundflächenzahl:	0,2
Grünfläche X	5.424 m ²
VII. Zuordnungsfestsetzung:	zu Sondergebiet PV
Freihaltestreifen	10.378 m ²
keine Zuordnungsfestsetzung	

Die außerhalb der 3. Änderung liegenden Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung bleiben planungsrechtlich unverändert (siehe Hinweis Nr. 4).

5. Planungsrechtliche Festsetzungen 3. Änderung

Sowohl die Planzeichnung (Teil A) als auch die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 2. Änderungsfassung, rechtskräftig seit dem 19.03.2010, behalten in den Flächen, die außerhalb der 3. Änderung liegen, weiterhin Gültigkeit. (siehe Hinweis 4)

5.1. Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 11 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.

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Es werden Flächen der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 bereits in der 2. Änderung festgesetzten Grundstücke an der Hertastraße (siehe Baufeld 1) angepasst. Dabei sind die möglichen Flächen für eine Bebauung (Baufenster) aus der 2. Änderung prinzipiell übernommen. Lediglich die Baugrenze auf der Flur 46/ Flurstück 768, die neu parallel zur ausgewiesenen Wasserfläche liegt, ist auf ein Abstandsmaß von 5 m rückversetzt worden.

Außerdem ist die Baugrenze der Flur 46/ Flurstück 757 auf 3 m Abstand zur Grenze des in Folge der 2. Änderung/ Grundstücksteilung gebildeten Baugrundstücks zurückversetzt worden.

Für alle Grundstücke sind keine planungsrechtlichen Eingriffe in die auf Grundlage der 2. Änderung zulässigerweise errichteten oder vorher schon bestehenden Bebauungen erfolgt, die die Bestandsnutzungen einschränken würden. Mit der Lage der Baugrenzen in der 3. Änderung werden angemessene Gebäudeergänzungen weiterhin zugelassen.

Alle weiteren Wohngebietsflächen der 2. Änderung (Baufelder 2 – 11) sind entfallen.

Gemäß § 1 BauNVO wird textlich festgesetzt, was im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässig ist.

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 auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen:

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

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO:

- 1. Gartenbaubetriebe und**
- 2. Tankstellen**

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

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

5.1.2. Sondergebiet Solarenergie

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

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Solarenergie nach § 11 Abs. 2 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

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

Die zulässigen baulichen Anlagen und Anlagennutzungen sind konkret textlich bestimmt.

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:

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarenergie.

Zulässig sind:

- 1. Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren**
- 2. Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung oder Fortleitung von Wärme- und Elektroenergie dienen sowie technische Gebäudeausrüstungen an Dach- oder Außenwandflächen, wie z. B. Photovoltaikanlagen**
- 3. Betriebsgebäude und Nebenanlagen, wie Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik**
- 4. Betriebsgebäude für Servicepersonal**
- 5. Zuwegungen, innere Erschließung und Stellplätze für Servicepersonal**
- 6. Einzäunungen**
- 7. Löschwasserentnahmestellen**

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt.

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

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

Im Bebauungsplan werden die Grundflächenzahl in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone und Textteil Festsetzung 2.1), die Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone) und die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Textteil Festsetzung 2.2) festgesetzt. Eingeschränkt wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Lagebeschränkungen, die sich mit der zeichnerischen Ausweisung von Baugrenzen in der Planzeichnung i.V. mit Textteil Festsetzung 3 für die Errichtung baulicher Anlagen ergeben (Baufenster).

Die Flächengrößen der Baufenster des Sonstigen Sondergebiets sind:

Teil 1 (östliches Baufenster)	45.550 m ²
Teil 2 (westliches Baufenster)	26.660 m ²

5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ermächtigt den Plangeber, die Höhe von Gebäuden und Anlagen durch die (maximale) Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO oder die (maximale) Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung zu bestimmen.

Für das Gebiet WA 1 wird wie in der 2. Änderung die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß mit zwei Geschossen (II) festgesetzt. Für das Geschoss gilt die in § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) enthaltene Definition.

Wegen der Besonderheit der baulichen Anlagen (Plattenmodule und Kollektorelemente auf Stahlpfosten), die für den größten Teil der ausgewiesenen Flächen geplant werden, ist die Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend für eine landschaftsbezogen angemessene Höhenbegrenzung. Die Höhe von Gebäuden, technischen Anlagen und Einzäunungen (nur für die Sonstigen Sondergebiete) wird daher zusätzlich durch Textfestsetzung als absolute Höhe in m über NHN im DHHN 2016 (OK) bestimmt:

2.2.1 Die Höhe der Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren (Oberkante Module/Kollektoren) im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 112 m bezogen auf NHN im DHHN 2016 betragen.

2.2.2 Die Höhe der Betriebsgebäude im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 115 m bezogen auf NHN im DHHN 2016 betragen. Die festgesetzte Höhe der Betriebsgebäude im Sondergebiet Solarenergie gilt nicht für im Zusammenhang stehende untergeordnete technische Auf- und Anbauten, wie Schornsteine, Lüftungs- und Photovoltaikanlagen.

2.2.3 Die Höhe der Einzäunungen im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 110,5 m bezogen auf NHN im DHHN 2016 betragen.

Dabei orientiert sich die Höhe von Gebäuden im Gebiet SO an den Erfordernissen der technischen Gebäude, die für Wandlung und Übertragung im technischen Konzept vorgesehen sind.

Die real eingemessenen Geländehöhen ergeben innerhalb SO an der höchsten Stelle 107,77 m üNHN. Das Gelände steigt von Nordwest in Richtung Südost von 105,85 m auf 107,39 m ü NHN.

Im Ergebnis bedeuten die textlichen Höhenfestsetzungen für die Gebäude- und Anlagenhöhen im Sonstigen Sondergebiet:

- 2.2.1 Relativ ist die OK der Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren an der höchsten Geländestelle auf 4,23 m (Abstand Boden zur OK Modul) begrenzt. Im tieferliegenden Gelände sind geringfügig größere Abstände zum Gelände möglich.
- 2.2.2 Relativ ist die OK Betriebsgebäude an der im Modulverteiplan (Beiplan 1) vorgesehenen Stelle bei ca. Geländehöhe 106,8 m üNHN auf 8,2 m begrenzt. Im höher liegenden Gelände sind geringfügig geringere Gebäudehöhen möglich.
- 2.2.3 Relativ ist eine OK der Einzäunungen an der niedrigsten Geländehöhe im Nordwesten (105,85 m üNHN) bis 4,65 m über Gelände möglich. An der höchsten Geländehöhe im Südosten (107,55 m üNHN) ist damit der maximale Abstand Boden zur OK Zaun auf 2,95 m begrenzt.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl 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.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist in einem Bebauungsplan

- 1. die GRZ oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
- 2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen,

wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Grundlage und Definition der Grundfläche enthält § 19 Abs. 1 i.V. mit Abs. 3 BauNVO. Im Absatz 1 wird bestimmt:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.“

Nach Absatz 2 ist die zulässige Grundfläche der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Absatz 3 enthält die Grundlage für die Ermittlung der Grundfläche:

„Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.“

Es sind Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen sind zeichnerisch festgesetzt und in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ersichtlich.

Der Plangeber wird in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bei Mitrechnung der Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die 50%ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auszuschließen.

Davon wird für das Gebiet WA 1 Gebrauch gemacht.

2.1.1 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen.

Damit werden weitergehende Versiegelungen im Bebauungsplan wie bereits in der Fassung der 2. Änderung für das Gebiet WA 1 ausgeschlossen.

Die 50%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zur Begrenzung der Versiegelung und der Vermeidung unnötiger Boden- und Wasserhaushaltveränderungen in Verbindung mit dem Umweltbericht (Schutzgut Boden) nicht zugelassen.

Sonstige Sondergebiete können allgemein nach BauNVO eine relativ hohe bauliche Dichte aufweisen. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8, was eine 80%ige Überdeckung mit baulichen Anlagen entspricht und im Regelfall der Nutzung durch eine hochbauliche Bebauung eine Vollsiegelung des Bodens bedeutet.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Festsetzung der GRZ bzw. der Grundfläche des Sonstigen Sondergebietes SO aus dem technischen Konzept Solarthermie der Stadtwerke Finsterwalde GmbH und entsprechend der geometrischen Möglichkeiten und der optimalen Ausnutzung der Sonnenstrahlung durch Solarthermie- und PV- Technik abgeleitet.

Dazu verbildlicht der Beiplan 1 (Modulverteilung) die Möglichkeit einer eigenverschattungsfreien Modulaufstellung.

In diesem Fall sind 25.120 m² der Fläche des Sonstigen Sondergebietes durch Module oder Kollektoren überdeckt (Senkrechtprojektion), aber nicht befestigt oder versiegelt.

STADT FINSTERWALDE Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen Begrenzung von unnötiger Versiegelung ist eine Begrenzung versiegelter als auch überdeckter, aber nicht versiegelter Flächen durch GRZ sowie textliche Festsetzung (2.1.2) deutlich unter der Obergrenze nach BauNVO bodenschützend und technisch begründet.

Zeichnerisch werden daher in der Nutzungsschablone festgesetzt:

WA 1 GRZ 0,40 (wie in der 2. Änderung) und
SO GRZ 0,40

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

Für die Gesamtheit der Gebiete WA 1 und SO mit jeweils mehreren nach der bisherigen Eigentümer- und Bodennutzungsstruktur geordneten Flurstücken ergibt sich daraus die gesamte zulässigen Grundfläche (siehe Flächenbilanz).

Im Textteil wird festgesetzt, dass eine differenzierte und eine anteilige Ausnutzung der Überbaumöglichkeiten erfolgen soll, um sicher zu stellen, dass die Überdeckungs- und Versiegelungsmöglichkeiten auch für weitere und letzte Bauabschnitte bestehen bleiben.

2.1.2 Im Sondergebiet Solarenergie darf die Grundfläche der Anlagen nach Festsetzung 1.2 Nr. 2 bis 7 den Wert von 4.000 m² nicht überschreiten. Diese Grundfläche ist von der für das Sondergebiet Solarenergie festgesetzten GRZ abzuziehen bzw. in dieser inkludiert. Sie gilt darüber hinaus auch für das gesamte Sondergebiet Solarenergie. Bei der Bildung von Bauabschnitten ist diese Grundfläche daher für den betreffenden Bauabschnitt anhand des Verhältnisses des Flächenanteils des Bauabschnittes zur gesamten Sondergebietsfläche Solarenergie zu ermitteln.

Das bedeutet, dass insgesamt im gesamten Gebiet SO für:

- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung oder Fortleitung von Wärme- und Elektroenergie dienen sowie technische Gebäudeausrüstungen an Dach- oder Außenwandflächen, wie z. B. Photovoltaikanlagen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, wie Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik
- Betriebsgebäude für Servicepersonal
- Zuwegungen, innere Erschließung und Stellplätze für Servicepersonal
- Einzäunungen
- Löschwasserentnahmestellen

nur maximal 4.000 m² Grundfläche zulässig bebaubar (vollständig versiegelbar) sind. Diese voll versiegelbare Fläche ist der 1. Teil der mittels GRZ jeweils anteilig aus der maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) ermittelbare Anteil der Grundfläche.

Der 2. Teil sind die durch Module und Kollektoren überdeckten Flächen, die zwar überdeckt, aber nur zu einem maximalen Anteil von 5 % für die mit der Gründungskonstruktion erforderliche Bodenversiegelung in die Eingriffs-/Ausgleichberechnung einfließen (siehe Umweltbericht).

STADT FINSTERWALDE
Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Im konkreten Flächenfall des Bebauungsplans bedeutet das für eine Gesamtflächengröße des SO- Gebietes von 80.343 m².

Zulässige Grundfläche:	32.137 m ²	(40 %)
davon voll versiegelbar:	4.000 m ²	(max.)
davon Überdeckung ST/ PV	28.137 m ²	(Rest zu 40 %)

Satz 4 der Textfestsetzung 2.1.2 regelt, dass die Versiegelungs- und Überdeckungsrechte aus dem Bebauungsplan im Falle stufen-, abschnitts- oder grundstücksanteiliger Beantragung und Durchführung nur entsprechend anteilig eingeräumt sind.

Im konkreten Fall des 1. Bauabschnittes würde in einem Bauantrag den Stadtwerken Finsterwalde GmbH für die Teilfläche 1 (Wärmeübertragerstation und 1.476 Stk. Solarthermie- Kollektoren) mit 27.751 m² von SO (34,54 %) anteilig als maximale Ausnutzung des Rechtes eingeräumt sein:

Zulässige Grundfläche:	11.100,0 m ²
davon voll versiegelbar:	1.381,6 m ²
davon Überdeckung ST/ PV	9.718,4 m ²

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 14, 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 dem Planzeichen 3.5 PlanZVO - Baugrenze - in der Planzeichnung bestimmt.

Ist eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

*„... dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Mit den Baugrenzen sind die verfügbaren Flächen für Bebauungen geometrisch beschränkt.

Die Gemeinde macht auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO vom Recht der Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Flächen Gebrauch und setzt textlich unter 3. fest:

- 3. Auf der Fläche mit GFL im Sondergebiet Solarenergie sind (mit Ausnahme der für die Sondergebiete erforderlichen unterirdischen Strom- und Fernwärmeleitung) Nebenanlagen/Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise können auf dieser Fläche folgende Nebenanlagen zugelassen werden:**
- Einzäunungen und**
 - Zuwegungen**

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Damit wird die Freihaltung der Leitungs- und Zuwegungstrasse, in der sich bereits eine unterirdische Mittelspannungsleitung befindet, gesichert.

Aus der geometrischen Umgrenzung (Baufenster) leiten sich die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen ab:

Gebiet	Baufenster
WA 1	1.969 m ²
SO Teil 1	45.550 m ² östlicher Teil
SO Teil 2	26.660 m ² westlicher Teil

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. Sie sind nach § 12 Abs. 1 - 7 BauNVO mit Einschränkungen allgemein zulässig.

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.

Außer durch Festsetzung 3 sind keine zusätzlichen planungsrechtlichen Einschränkungen und Ausschlüsse erfolgt.

5.5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung und Versorgung

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

5.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

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:

- 4,3 bis ca. 8,2 m breite Verkehrsfläche (Bestandsweg)
Bestandswegeflurstücke und Neufestlegung mit Straßenbegrenzungslinien
Flächensumme: 2.151 m²
- i.d.R. 7,5 m breite Verkehrsfläche (Planstraße – in 2. Änderung als Rad-/Gehweg festgesetzt) - neue Verbindung zwischen dem bestehenden Wirtschaftsweg auf Flst. 427 (nördlicher Teil – Bestandswegweitemutzung) und Neutrassierung auf Flst. 426 zur Anbindung an die Schellingstraße
Flächensumme: 2.096 m²

STADT FINSTERWALDE
Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene, gegenüber dem Bestandsweg geänderte Trassierung der Planstraße sichert zukünftig die öffentliche Verbindung ohne Inanspruchnahme des privaten Feldflurstückes 428 (Flur 22).

Stadt und Stadtwerke beabsichtigen die Verkehrsflächen möglichst im Bestand weiter zu nutzen und keinen Ausbau mit vollversiegelter Deckschicht der Fahrbahn.

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

5.5.2 Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sind nicht festgesetzt.

5.5.3 Straßenbegrenzungslinien

Straßenbegrenzungslinien werden zur rechtlichen Begrenzung vorgenannter öffentlicher Verkehrsflächen zeichnerisch mit Planzeichen 6.2 PlanZV neu festgesetzt.

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

Zur Sicherung erforderlicher Fahrverkehrsanschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen und zur Realisierung technischer Erschließungen auf den ausgewiesenen Flächen sind zeichnerisch durch Planzeichen 15.5 PlanZV und durch die Textfestsetzungen 6.1 und 6.2 Grundlagen zur Rechtesicherung auf den betreffenden Flurstücken vorbereitet.

5.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Die Flächen mit GFL sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Solaranlagen im Sondergebiet Photovoltaik der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Drößiger Straße“ zu belasten.

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

5.6.2 Leitungsrechte

6.2 Die Flächen mit LR sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH und der Betreiber der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Sondergebiet Solarenergie zu belasten. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis, unterirdische Stromleitungen und unterirdische Fernwärmeleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

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 Inanspruchnahme konkret ergibt.

5.7 Wasserflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Die als Wasserfläche in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche umgrenzt die Fläche des Gewässers II. Ordnung Tollegaben. Ein Teil des Wasserlaufes ist verrohrt und verläuft unterirdisch. Für die Bewirtschaftung ist der Gewässerverband „Kleine Elster- Pulsnitz“ zuständig.

6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. In § 2a BauGB wird grundsätzlich genannt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, dass sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Umweltanalyse, Beschreibung der Auswirkungen, eingriffsausgleichende Maßnahmen und deren Begründung enthält der Umweltbericht¹, der als Teil 2 Begründung im Bauleitplanverfahren ist.

Aus dem Umweltbericht begründen sich die auf der Grundlage des BNatSchG notwendigen eingriffsminimierenden (Flächenbegrenzung) oder eingriffsausgleichenden Maßnahmen (Ausgleich). Haben diese einen bodenrechtlichen Bezug, begründet sich das Erfordernis von Festsetzungen von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Anforderungen im Umweltbericht abgeleitet und begründet sein.

6.1 Private Grünflächen

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

Im Bebauungsplan werden für den Ersatz des Eingriffs notwendige und zweckbestimmte Grünflächen (Frisch- oder Blühwiesen) festgesetzt.

Auf Grund des Schutzstatus des Biotops (§ 30 Abs. 2 BNatSchG) und als Ausgleich zum planungsrechtlichen Eingriff sind anders als in der 2. Änderung die Flächen zwischen Bestandsweg, Tollegraben und Hertastraße nicht mehr als Wohnbau- und Verkehrsflächen ausgewiesen.

In Verbindung mit den weiteren Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht wird damit eine dem Eingriffsausgleich dienende und einem besonderen Schutz unterliegende zusammenhängende Grünfläche mit folgenden Teilflächen zeichnerisch ausgewiesen:

Biotop Wiese	11.352 m ²
Frischwiese Nr. I (Ausgleichsfläche)	1.418 m ²
Frischwiese Nr. II (Ausgleichsfläche)	1.758 m ²

Die bisher im Plangebiet ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung soll in den Randbereichen des Sonstigen Sondergebietes nicht fortgeführt werden.

In der Planzeichnung sind Grünflächen zum Eingriffsausgleich mit der Zweckbestimmung Blühwiese westlich, südlich und östlich des neu ausgewiesenen Sondergebietes zeichnerisch festgesetzt.

¹ PNS Planungen in Natur und Siedlung Umweltbericht/ Eingriffs-Ausgleichsplan (Stand 05.05.2021)

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Die Flächen sind keine öffentlichen Grünflächen.

Die Flächen sollen gegenüber dem bisherigen ökologischen Wert (Intensivwirtschaft) eingriffsausgleichend verbessert werden und bleiben südlich des Sonstigen Sondergebietes als nicht einzufriedender Wildwechselkorridor Teil der offenen Landschaft.

Die Flächen haben folgende Größen:

Blühwiese östlich (zu Solarthermie/ PV)	3.136 m ²
Blühwiese westlich (zu PV)	4.031 m ²
Blühwiese südlich	8.877 m ²

Auf diesen Flächen sind je nach dem im Umweltbericht ermittelten Erfordernis Maßnahmen des Ausgleichs (A) bzw. der Minderung (M) des Eingriffs nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt.

Innerhalb der als Blühwiese zweckbestimmten Grünflächen sollen Einfriedungen allgemein und Zufahrten und Wege ausnahmsweise (z.B. Querungen der notwendigen, anders nicht sinnvoll lösbaren technischen oder verkehrlichen Erschließung) zugelassen werden. Daher wird im Textteil 4. festgesetzt:

4. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühwiese sind Einzäunungen unter Anwendung von Festsetzung 2.2.3 allgemein und das Anlegen von Wegen oder Zufahrten zum Sondergebiet Solarenergie ausnahmsweise zulässig.

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

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

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

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 3. Änderung werden geänderte baulichen Bodennutzungen und zusätzlich bisher nicht frei von Neubebauung gehaltene Flächen neu als Grünflächen ausgewiesen.

Innerhalb der insgesamt für das Sonstige Sondergebiet ausgewiesenen Bauflächen bleiben aufgrund der Bestimmungen des § 17 BauNVO in Verbindung mit der GRZ-Festsetzung 0,4 mindestens ca. 60 % der Fläche des Sonstigen Sondergebietes frei von Gebäuden, Solarthermie-Kollektoren, Photovoltaikmodulen, Zuwegungen, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen.

Allgemein fordert § 8 Abs. 1 der BbgBO deren Begrünung beziehungsweise den Erhalt vorhandener Begrünung. Es wird im Umweltbericht das Anlegen von Blühwiesen auch zwischen und unter den Solarthermie-Kollektoren und PV- Modulen als Teil der E-/ A-Bilanz angesetzt.

STADT FINSTERWALDE
Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

Auf Grundlage der Umweltanalyse, der Ergebnisse des Umweltberichtes und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind im Textteil des Bebauungsplans folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 15 Abs. 2 BNatSchG übernommen:

5.1 *Im Sondergebiet Solarenergie müssen die Unterkanten der Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren einen Mindestabstand von 0,5 m zur Geländeoberkante einhalten.*

5.2 *Im Sondergebiet Solarenergie und auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese sind ausschließlich Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune ohne Sockel zulässig. Der Mindestabstand dieser Zäune muss 20 cm zur Geländeoberkante betragen.*

5.3 *Geschlossene Einfriedungen sind im Sondergebiet Solarenergie und auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese unzulässig.*

5.4 *Im Sondergebiet Solarenergie ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengitterplatten mit einem Fugenanteil bzw. Zwischenraumanteil jeweils größer 25 %, Schotterrasen, Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen dieser Wege und Zufahrten, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

5.5 *Das Ständerwerk der Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren im Sondergebiet Solarenergie darf maximal 5 % der von den Photovoltaik-Modulen und Solarthermie-Kollektoren überdeckten Fläche einnehmen.*

5.6 *Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühwiese und auf den nicht versiegelten Flächen im Sondergebiet Solarenergie, dies betrifft auch die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen und Solarthermie-Kollektoren, sind Blühwiesen durch Ansaat von Wildblumen und Wildgräsern zu*

entwickeln. Auf den Flurstücken 241, 242, 243, 244, 415 und 426 der Flur 22 sind ausnahmsweise auch Gehölz- und Strauchpflanzungen zulässig.

5.7 *Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen dieser Wege und Zufahrten, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

5.8 *Im Allgemeinen Wohngebiet ist mindestens je Baugrundstück ein Laubbaum (Obstbäume sind inbegriffen) zu pflanzen.*

5.9 *Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Frischwiese Nr. I ist eine Frischwiese zu entwickeln.*

5.10 *Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Frischwiese Nr. II ist die vorhandene Frischwiese zu erhalten.*

5.11 *Für die Pflanzungen im allgemeinen Wohngebiet nach Festsetzung 5.8 sind ausschließlich Arten, die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (Abl./20, [Nr.9], S. 203) genannt werden, zu verwenden. Alternativ können für die Baumpflanzungen auch die folgenden Obstbäume verwendet werden:*

- Kulturapfel (*Malus domestica*) und*
- Kulturbirne (*Pyrus communis*)*

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, die im Ergebnis der Umweltprüfung Festsetzungen im Bebauungsplan geworden sind, erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit den Betreibern der Solarenergieanlagen.

6.3 Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (i.v.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG)

Mit dem Umweltbericht sind auch Maßnahmen der Vermeidung (V), der Minderung (M) sowie des Ausgleichs (A) des naturschutzrechtlichen Eingriffs bestimmt und empfohlen worden, die im Bebauungsplan wegen fehlenden bodenrechtlichen Bezugs oder fehlender Ermächtigung ohne eine gesonderte Grünordnungsplanung nicht festgesetzt werden können.

Die Maßnahmen resultieren beispielsweise aus den Wirkfaktoren W 4 (Geräusche und Erschütterungen), W 7 (Licht/ Spiegelung), W 8 (Visuelle Wirkungen), W 13 (Wartung) und W 14 (Mahd).

Zusätzlich zu den rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher folgende Maßnahmen zu sichern:

V 1 – Bauzeitenregelung im Sondergebiet Solarenergie

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Feldlerchenbruten sind Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Ende August bis Anfang April vorzunehmen. Bei dringend erforderlich werdenden Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist durch einen Ornithologen das betreffende Baugebiet hinsichtlich eingeleiteter Bruttätigkeit abzusuchen. Erforderlichenfalls ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Vergrämung vorzunehmen.

V 2 – Beschränkung von künstlichen Lichtquellen im Sondergebiet Solarenergie

Eine dauerhafte Nachtbeleuchtung der Solarenergieanlage ist nicht zulässig. Für den Alarmfall sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten, 3000 Kelvin) zu verwenden.

M 1 – Örtliche Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Modul- und Kollektortischen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken ist zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in § 54 BbgWG allgemein geregelt.

M 4 – Schutz und Wiederherstellung von Böden im Sondergebiet Solarenergie

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bau-, Stellplätze und Wege der Solarenergieanlage 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.

A 3 – Saatgutauswahl Blühwiesen und Mahd

Zum Schutz der heimischen Biodiversität ist zur Ansaat gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Der Herkunftsnachweis des gebietsheimischen Saatguts ist vor Ausbringung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die

Ausbringung von gebietsfremdem Saatgut in der freien Natur ist seit dem 1. März 2020 nach § 40 Abs. 4 BNatSchG untersagt.

Eine Mahd ist im Versatz und einmal pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Mahd darf nicht vor Anfang September erfolgen (Bodenbrüter). Ein früherer Mahdtermin ist nur bei übermäßiger Vegetationsentwicklung aus Gründen des Brandschutzes zulässig. Alternativ zur Mahd ist eine Schafbeweidung des Grünlandes außerhalb der Brutzeit zulässig. Biozideinsatz und Düngung sind zu unterlassen.

A 4 – Farbgebung von Gebäuden und Anlagen im Sondergebiet Solarenergie

Zur landschaftlich- optischen Einfügung sind zur Farbgestaltung der Fassaden von Gebäuden der Solarenergieanlage Farbanstriche vorzusehen, die sich nach Möglichkeit in die Landschaft harmonisch einfügen. Anstriche mit plakativen Farben sind unzulässig.

Die Sicherung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die keine Festsetzungen im Bebauungsplan sind, erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag der Stadt Finsterwalde mit den Betreibern der Solarenergieanlagen.

6.4 Flächen für die Landwirtschaft

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

In der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die bisher als öffentliche Grünflächen geplanten Streifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs zu Restflächen. Ein Beibehalt der in der 2. Änderung geplanten Grünflächennutzung ist weniger praktikabel als die Fortführung der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung. Daher wird für die

Restfläche 1 nördlich (Teile von Flur 22 Flurstücke 426 und 427) und
Restfläche 2 südlich (Teile von Flur 22 Flurstücke 411 und 414)

auf insgesamt 4.552 m² die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

7. Hinweise

7.1 Umweltbericht

Im Umweltbericht getroffene Bestimmungen und die nicht festsetzbaren Erfordernisse und Empfehlungen aus dem Umweltbericht und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gehören als Teil 2 zur Begründung der getroffenen Umweltschutz- und Grünordnungsfestsetzungen. Zusammengefasst sind die Umweltauswirkungen der Planung im Abschnitt 9 wiedergegeben.

7.2 Biotopschutz

Der Bebauungsplan enthält in seiner 3. Änderung folgenden Hinweis auf das im Umweltbericht weiter beschriebene gesetzliche Biotop:

1. Gesetzlich geschütztes Biotop

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese südlich des Tollegrabens handelt es sich um zwei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope. Für die Verlegung der Energieleitungen (Strom- und Fernwärme) ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Absatz 2 nach § 30 Abs. 3 und/oder 4 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

7.3 Gewässerschutz

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Wasserrechtes ergibt sich eine besondere Genehmigungspflicht für bauliche und andere Anlagen und Maßnahmen im 5m- Gewässerrandbereich. Daher wurde ein Genehmigungshinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Genehmigungspflicht

In einem Abstand von bis zu 5 m beidseits der Böschungskante der im Plan nachrichtlich dargestellten Wasserfläche (Gewässer II. Ordnung, Tollegaben) besteht nach § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i.V.m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Genehmigungspflicht für bestimmte bauliche und andere Anlagen.

7.4 Bodendenkmalschutz

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.

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

3. Bodendenkmalschutz

Der im Plan gekennzeichnete und nachrichtlich übernommene Bereich mit Bodendenkmalen unterliegt dem Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG).

In der Planzeichnung ist der Bereich mit Bodendenkmalen umgrenzt. In Vorbereitung der Baudurchführung sind Ablauf und Durchführung bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen gemäß den Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

7.5 Nicht überplante Teile der 2. Änderung

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Drößiger Straße“ wird nur in dem Teilbereich geändert, der bisher nicht als Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik und Freihaltegrünfläche an der Drößiger Straße ausgewiesen ist.

Da dieser Teil bereits bebauungsplankonform genutzt wird, behält die 2. Änderung in der Fassung der Planzeichnung vom 13.01.2010, rechtskräftig seit 19.03.2010 weiterhin Gültigkeit.

Mit dem Hinweis 4 wird darauf hingewiesen.

4. Nicht überplante Teile der 2. Änderung

Für die mit der 3. Bebauungsplanänderung nicht überplanten, im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen, gelten weiterhin die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Drößiger Straße“.

Im Beiplan 1 Modulverteilung ist mit einer schematischen Wiedergabe des weiterhin geltenden Bereiches auch die Grenzlage zur 3. Änderung ersichtlich.

7.6 Blendungsbewertung

In Folge der Bauleitplanung ist eine Erstbewertung des unter den getroffenen Annahmen (Beiplan 1) möglichen Blendungsrisikos durch die Solarpraxis Engineering GmbH erfolgt. Die Berechnungen basieren auf dem Vorentwurf und den Angaben der Modulverteilung im Beiplan 1 und gehen von Wolkenfreiheit und eine durch Hindernisse nicht verminderte Reflexausbreitung nach den astronomischen Gegebenheiten am Ort aus.

Die Ergebnisse fasst der Bericht auf Seite 6 wie folgt zusammen:

„Es wird festgestellt, dass Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in der Umgebung nicht ausgeschlossen werden können. Es ist sogar sehr wahrscheinlich, dass zumindest die scharfe Biegung der Schellingstraße im Nordwesten vor sichtbeeinträchtigender Blendung geschützt

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

werden muss. So erscheint es sinnvoll, einen Teil der vorgesehen Blühwiesen zumindest offen zu halten für die Anpflanzung von Buschwerk. Das gilt für die Flurstücke 242 – 244, 426 im südlichen Drittel und Flurstück 415. Für künftige konkrete Belegungsplanungen wird die Erstellung eines Blendgutachtens empfohlen.²

Ein Blendrisiko für Wohngebäude besteht nicht.

Im Einzelnen bewertete der Bericht das Risiko für die Wohngebäude Schellingstraße 5 und 7 wie folgt:³

„Für die Terrasse (des Gebäudes Nr. 5 d.V.) als größtem potenziellen Immissionsort errechnen sich für die tägliche Betroffenheit durch Lichtimmissionen im Sinne der Brandenburger Lichtrichtlinie maximal 8 Minuten durch die Bestandsanlage und maximal 12 Minuten durch neu zu errichtende Anlagen im Sondergebiet Solarenergie. Selbst wenn diese Maximalzeiten an ein und demselben Tag auftreten würden, wäre der zeitliche Grenzwert von 30 Minuten deutlich unterschritten. Für die Jahresgesamtdauer ergeben sich für die Bestandsanlage 14 Stunden und für neu zu errichtende Anlagen weniger als 15,75 Stunden. Auch im ungünstigsten Fall wird damit der Grenzwert von 30 Stunden pro Jahr noch unterschritten.“

„Für die Terrasse am Wohnhaus Schellingstraße 5 sind keine Besonderheiten zu erkennen, die eine von der Lichtleitlinie abweichende Beurteilung erfordern würden. Eine Beeinträchtigung des Hauses ist damit bei Neigungswinkeln neuer Anlagen zwischen 25° und 50° nicht zu erwarten.“

„Für das Fenster in der Nordwestwand (des Gebäudes Nr. 7 d.V.) errechnen sich für die tägliche Betroffenheit durch Lichtimmissionen im Sinne der Brandenburger Lichtrichtlinie maximal 9 Minuten durch die Bestandsanlage und maximal 14 Minuten durch neu zu errichtende Anlagen im Sondergebiet Solarenergie. Selbst wenn diese Maximalzeiten an ein und demselben Tag auftreten würden, wäre der zeitliche Grenzwert von 30 Minuten deutlich unterschritten. Für die Jahresgesamtdauer ergeben sich für die Bestandsanlage 9 Stunden und für neu zu errichtende Anlagen weniger als 19 Stunden. Auch im ungünstigsten Fall wird damit der Grenzwert von 30 Stunden pro Jahr unterschritten.“

„Für das Wohnhaus Schellingstraße 7 sind keine Besonderheiten zu erkennen, die eine von der Lichtleitlinie abweichende Beurteilung erfordern würden. Eine Beeinträchtigung des Hauses ist damit bei Neigungswinkeln neuer Anlagen zwischen 25° und 50° nicht zu erwarten.“

Ein Blendrisiko für das Schulgebäude besteht.

„Für das potenziell am stärksten betroffene Eckfenster (Obergeschoss Schulneubau d.V.) errechnen sich für die tägliche Betroffenheit durch Lichtimmissionen im Sinne der Brandenburger Lichtrichtlinie maximal 5 Minuten durch die Bestandsanlage und maximal 20 Minuten durch neu zu errichtende Anlagen im Sondergebiet Solarenergie. Selbst wenn diese Maximalzeiten an ein und demselben Tag auftreten würden, wäre der zeitliche Grenzwert von 30 Minuten deutlich unterschritten. Für die Jahresgesamtdauer ergeben sich für die Bestandsanlage 1 Stunde und für neu zu errichtende Anlagen bis zu 35 Stunden bei Neigungswinkeln von 50°. Im ungünstigsten Fall wird damit der Grenzwert von 30 Stunden pro Jahr deutlich überschritten. Die Grenzwerte der Lichtleitlinie sind nur als erster Anhaltspunkt für Unzumutbarkeit zu verwenden, Besonderheiten des Einzelfalles sind gegebenenfalls zu berücksichtigen. Für Eckfenster sind keine Besonderheiten zu erkennen, die eine von der Lichtleitlinie abweichende Beurteilung erfordern würden. Eine Beeinträchtigung des Schulneubaus ist damit bei steileren Neigungswinkeln neuer Anlagen zu erwarten.“⁴

Ein Blendrisiko auf der Schellingstraße besteht.

„Am Ende der gradlinigen Strecke, an der die Straße in spitzem Bogen nach Osten biegt, ist sogar bei allen Neigungswinkeln zwischen 25° und 50° mit Sichtbeeinträchtigungen durch Reflexionen zu

² Rosenthal, W.: Ersteinschätzung der Blendrisiken einer Solaranlage. Bericht 05.05.2021 S. 6

³ dito S. 35

⁴ dito S. 36

STADT FINSTERWALDE **Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung**

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

rechnen. Hiergegen sollten in jedem Fall Blendschutzmaßnahmen vorgesehen werden, zumal in direkter Schulnähe häufig Kinder auf der Straße sein werden.“

Im Baugenehmigungsverfahren sollte mit der Erstellung der Bauvorlagen der jeweiligen Anlagen und Bauabschnitte sondiert werden, ob Maßnahmen, wie beispielsweise Buschwerkspflanzung und Blendschutzanlagen oder besondere Modulanordnungen (z.B. Neigung/ Eindrehungen) notwendig sind, um nachteilige Blendung auszuschließen.

7.7 Kampfmittelschutz

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.

8. Artenschutz

Im vorliegenden Artenschutzbeitrag (ASB)⁵ wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ermittelt und dargestellt.

Die Anhang IV- Arten der FFH- Richtlinie wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse auf ihre Relevanz hin abgeprüft. Vorkommen prüfrelevante Arten wurden nicht festgestellt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstreckte sich somit nur auf Brutvögel.

Zu den baubedingten Wirkungen der Bauleitplanung wird im ASB⁶ festgestellt:

„Flächeninanspruchnahme

Es werden durch das oben genannte Vorhaben keine potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten beeinträchtigt.

Lärmwirkungen, optische Störungen, Erschütterungen

Im Zuge von Baumaßnahmen können über die gesamte Bauzeit hinweg Lärmemissionen, optische Störungen und Erschütterungen entstehen, welche zu einer Störung von Brutvögeln führen können.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Barriere- oder Zerschneidungswirkungen treten nicht auf.

Nähr- und Schadstoffemissionen

Baubedingt auftretende Schadstoffemissionen im Fall von Havarien sind zwar nicht auszuschließen, können aber in ihrer Wirkung auf die untersuchten Artengruppen vernachlässigt werden.

Tötungsrisiko

Durch die geplanten Bautätigkeiten besteht eine potenzielle Kollisionsgefährdung für Brutvögel.“

Im Artenschutzbericht werden folgende Vermeidungsmaßnahmen bestimmt:

„Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Feldlerchenbruten sind Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Ende August bis Anfang April zu beginnen. Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit begonnen werden, so ist die Baufläche während der Brutzeit mit einer Vergrämungsmaßnahme (z. B. mittels engmaschig gespannten Flatterbändern) zu versehen.“⁷

Als Fazit wird im Artenschutzbeitrag insgesamt festgestellt:

„Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen kommt es bei den untersuchten Artengruppen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 treten somit aller Voraussicht nach nicht ein.“

⁵ Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz Dipl.-Ing. Thomas Wiesner, Artenschutzbeitrag, Lauchhammer 01.10.2020

⁶ dito, S. 11

⁷ dito, S. 14

9. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

Die Veränderung der bisherigen zumeist landwirtschaftlichen Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3. Änderung in eine wohnbauliche Bodennutzung (2. Änderung) als auch die nunmehr geänderte Nutzungsabsicht Sondergebiet Solarenergie stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Minimierung des Eingriffs erfolgt schutzgutbezogen durch die im Umweltbericht aufgeführten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammengefasst stellen sich die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt wie folgt dar:

Durch die geplanten Solaranlagen 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:⁸

9.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Von der geplanten Solarenergieanlage gehen keine Lärm- oder Schadstoffbelastungen aus, die die menschliche Gesundheit gefährden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, der Erholungseignung sowie der ca. 100 - 160 m entfernten Wohngebiete können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Lichtreflektionen können indessen Blendwirkungen entfalten, deren weitere Untersuchung in den folgenden Zulassungsverfahren gutachterlich empfohlen ist.

9.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von den Tieren können insbesondere Ackervögel (insbesondere Feldlerchen) betroffen sein. Die Baumaßnahmen erfolgen jedoch außerhalb der Brutzeit. Es tritt ein Wandel folgender Biotoptypen durch den Bau der Solarenergieanlage ein:

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Intensivackerflächen werden durch Blühwiesen ersetzt.

9.3 Fläche und Boden

Es erfolgt durch die Solaranlagen und das geplante Wohnbaugebiet eine Versiegelung durch Betriebsgebäude, Aufständungen, Stellplätze u.ä. sowie Wohngebäude und Nebengebäude und die Überschilderung des Bodens durch die Modul- und Kollektorflächen. Die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

⁸ Übernahme der Zusammenfassung des Umweltberichtes

9.4 Wasser

Da Versiegelungen durch die Solarenergieanlagen und die Wohnbebauung insgesamt sehr gering ausfallen werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Zur Minderung negativer Auswirkungen werden im Bereich der Wege und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Darüber hinaus können die anfallenden Niederschlagsmassen vor Ort versickert werden.

Das Aufgeben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

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 Solarthermiekollektoren und die Wärmeübertragungsstation. Durch Verwendung von entspiegelten Solarmodulen und Solarthermiekollektoren sowie die Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen werden die Beeinträchtigungen gemindert.

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. Das Aufgeben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die Anlage von Blühwiesen hat Effekte hinsichtlich einer Mehrfachkompensation von Schutzgütern, insbesondere Wasser und Boden zur Folge.

9.9 Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, so dass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern wird und mit fortschreitender Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser zu rechnen ist.

10. Eingriffsausgleichsmaßnahmen

10.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB ist ein Konzept zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) zu entwickeln um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Auswirkungen sind dann unvorhergesehen, wenn sie nicht bereits nach Art und / oder Intensität Gegenstand der Abwägung waren und demzufolge gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen.

Im konkreten Planungsfall sind Umweltauswirkungen als mögliche Blendwirkungen erkennbar. Da jedoch im Rahmen der Baugenehmigungsplanung eine erneute Prüfung dieses Sachverhaltes gutachterlich vorgeschlagen wird und die Stadt Finsterwalde den Vorschlag unterstützt, sind Überwachungsmaßnahmen dazu nicht erforderlich.

Die Stadt Finsterwalde geht auch weiterhin davon aus, dass sie aufgrund der Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der dort bereits bestehenden Überwachungssysteme informiert wird.

Durch die Gemeinde ist die Umsetzung der festgesetzten und vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen zu kontrollieren.

10.2 Zuordnung des Eingriffsausgleichs

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 i.V. mit § 135 a) bis c) BauGB und gemäß Verteilerschlüssel nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 26.04.2000 wird der erforderliche Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt den durch die Bebauungsplanung ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.

Dazu wird in der Festsetzung 7 die Zuordnung wie folgt bestimmt:

7. Zuordnungsfestsetzung

„Ergänzend zu den auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahme auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Frischwiese I dem Allgemeinen Wohngebiet WA zugeordnet.

Ergänzend zu den auf den Baugrundstücken im Sonstigen Sondergebiet Solarenergie durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühwiese und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Frischwiese II dem Sonstigen Sondergebiet Solarenergie zugeordnet.“

11. Durchführung

11.1 Bodenordnung

Von den im Plangebiet liegenden Flurstücken befinden sich lediglich noch 6 Parzellen im Privateigentum von 4 Eigentümern oder Eigentümergemeinschaften, alle anderen Flächen wurden durch die Stadt bereits erworben. Sofern für die Planumsetzung erforderlich, erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt eine entsprechende Bodenordnung.

11.2 Verkehrserschließung

Im Rahmen der Beteiligung hat das Straßenverkehrsamt des Landkreises Elbe- Elster folgende Hinweise gegeben:

„Für die Herstellung der Zufahrt sind in der Regel Beschränkungen längs der angrenzenden Verkehrsfläche zu erwarten. Hierfür ist deshalb auf der Grundlage von § 45 Abs. 6 StVO die Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (hier die Stadt Finsterwalde selbst), mindestens 14 Arbeitstage vor Beginn derselben zu beantragen.

Mögliche notwendige Verkehrszeichen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese bedürfen der Anordnung des Straßenverkehrsamts auf der Grundlage von § 45 Abs. 1 bis 3 StVO. Der Antrag ist an das Straßenverkehrsamt zu richten. Dies gilt auch für private Flächen, bei denen die Benutzung durch die Allgemeinheit nicht konkret durch Absperrungen bzw. Schranken verhindert wird.“

11.3 Vorbeugender Brandschutz

Im Rahmen der Beteiligung hat das Ordnungsamt, Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe- Elster folgende Hinweise gegeben:

„1. Für die Photovoltaikanlage ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 24 m³/h (400 l/min) für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens würden nachfolgende Auflagen erteilt werden, die hiermit mitgeteilt werden:

2. Die Feuerwehzufahrt und Feuerwehbewegungsfläche/ Wendehammer ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen.

3. Für den Brandfall ist für jedes Tor für die Feuerwehren ein gewaltloser Zugang über ein Feuerwehrschrüsseldepot zu der PV Anlage zu gewährleisten. Abstimmung zur Art, Antrag auf Freigabe sind mit Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster zu führen.

4. Für die PV-Anlage ist ein Feuerwehrplan in Anlehnung an die DIN 14 095:2007-05 zu erstellen, der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorzulegen und anschließend den zuständigen Feuerwehren zu übergeben. (Die Verteilung der Exemplare des Feuerwehrplanes ist mit der Brandschutzdienststelle individuell abzustimmen.)

5. Vor Inbetriebnahme der PV-Anlage sind die zuständigen Feuerwehren auf die Gefahren bei einem Einsatz hinzuweisen. Das sollte mit einer Einweisung vor Ort erfolgen. Der Brandschutzdienststelle ist Gelegenheit zu geben, daran teilnehmen zu können.

6. Der vegetative Bewuchs ist grundsätzliche kurz zu halten.“

STADT FINSTERWALDE

Bebauungsplan „Drößiger Straße“ 3. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan – SATZUNGSENTWURF (Teil 1)

12. Flächenbilanz

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis der 3. Änderung der Bebauungsplanung aus der Planzeichnung bilanzieren:

Geltungsbereich 3. Änderung	gesamt	124.878 m²
Sonstiges Sondergebiet SO	gesamt	80.343 m²
SO ST Stadtwerke (1)/ Photovoltaik (2)/ Photovoltaik (3)		
GRZ 0,4 zulässige Grundfläche:	32.137 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA	gesamt	3.910 m²
GRZ 0,4 zulässige Grundfläche:	1.564 m ²	
Wasserflächen	gesamt	1.186 m²
Grünflächen	gesamt	30.572 m²
davon Wiese (Biotopschutz)	11.352 m ²	
darin mit LR	512 m ²	
Frischwiese I (Ausgleich WA)	1.418 m ²	
Frischwiese II	1.758 m ²	
Anpflanzung Blühwiese westlich	4.031 m ²	
Anpflanzung Blühwiese östlich	3.136 m ²	
Anpflanzung Blühwiese südlich	8.877 m ²	
Landwirtschaftsflächen	gesamt	4.552 m²
davon nördliche Landwirtschaftsfläche	769 m ²	
südliche Landwirtschaftsfläche	3.783 m ²	
darin mit GFL	378 m ²	
Verkehrsflächen	gesamt	4.308 m²
davon Bestandsweg bereinigt	2.151 m ²	
Planstraße z.T. auf Bestand	2.096 m ²	
Abrundung Hertastraße	61 m ²	
Anteil Vollversiegelung	0 %	

Das ergibt eine Gesamtbaugebietsfläche von 84.253 m² (67,5 % der Änderungsfläche).