

Stadt Finsterwalde



Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III“ in Finsterwalde

Begründung

- Vorentwurf -

Planträger:	Stadt Finsterwalde Schloßstraße 7/8 03238 Finsterwalde Tel. 03531-783-0 www.finsterwalde.de
Planverfasser:	Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Dubiel Architekt für Stadtplanung Mauerstraße 6 06886 Lutherstadt Wittenberg Tel. 03491-420785 Fax 03491-420786 e-mail: rainer.dubiel@t-online.de
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Rainer Dubiel Architekt für Stadtplanung
Datum:	24.08.2021



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	3
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	4
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	5
1.4 Örtliche Planungen	6
1.4.1 Flächennutzungsplan Finsterwalde	6
1.4.2 Landschaftsplan Finsterwalde	6
1.5 Rechtsgrundlagen	7
1.6 Plangrundlagen	7
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	8
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	8
2.2 Beschreibung des Plangebietes	8
3.0 Planvorhaben	9
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie Begründung der Standortwahl	9
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	10
4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)	11
4.4 Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
4.5 Sonstige Planzeichen	11
4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)	12
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	12
5.1 Rechtliche Einordnung	12
5.2 Besonderer Artenschutz	13
5.3 Immissionsschutz – Verkehrslärm und Sonnenlichtreflexionen	13
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	14
7.0 Flächenbilanz	14
8.0 Verfahrensvermerke	15
9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	16
Abbildungen	
Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR	5
Abb. 3: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006	6
Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan Finsterwalde	7
Abb. 5: Realnutzung - Luftbilddarstellung	9
Tabellen	
Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	14
Karten / Pläne	
325/1 Planzeichnung Bebauungsplan - Vorentwurf M 1:1.000	

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Helenenstraße III“. Dazu fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 24.02.2021 den Beschluss Nr. BV-2021-008 über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Damit folgt die Stadt einem konkreten Antrag von Bauwilligen nach Bauland.

Das verfügbare Baulandpotenzial für den Wohnungsbau ist derzeit praktisch erschöpft, so dass die Entwicklung neuer Baugebiete erforderlich wird. Die Bereitstellung erschlossener Wohnbaugrundstücke soll kurzfristig ermöglicht werden, insbesondere unter Anwendung des beschleunigten Planverfahrens. Damit soll auch der weiteren Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 0,36 ha. Es befindet sich südlich der Helenenstraße am südöstlichen Rand des bebauten Stadtgebietes von Finsterwalde.

Die Flächen liegen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wonach die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

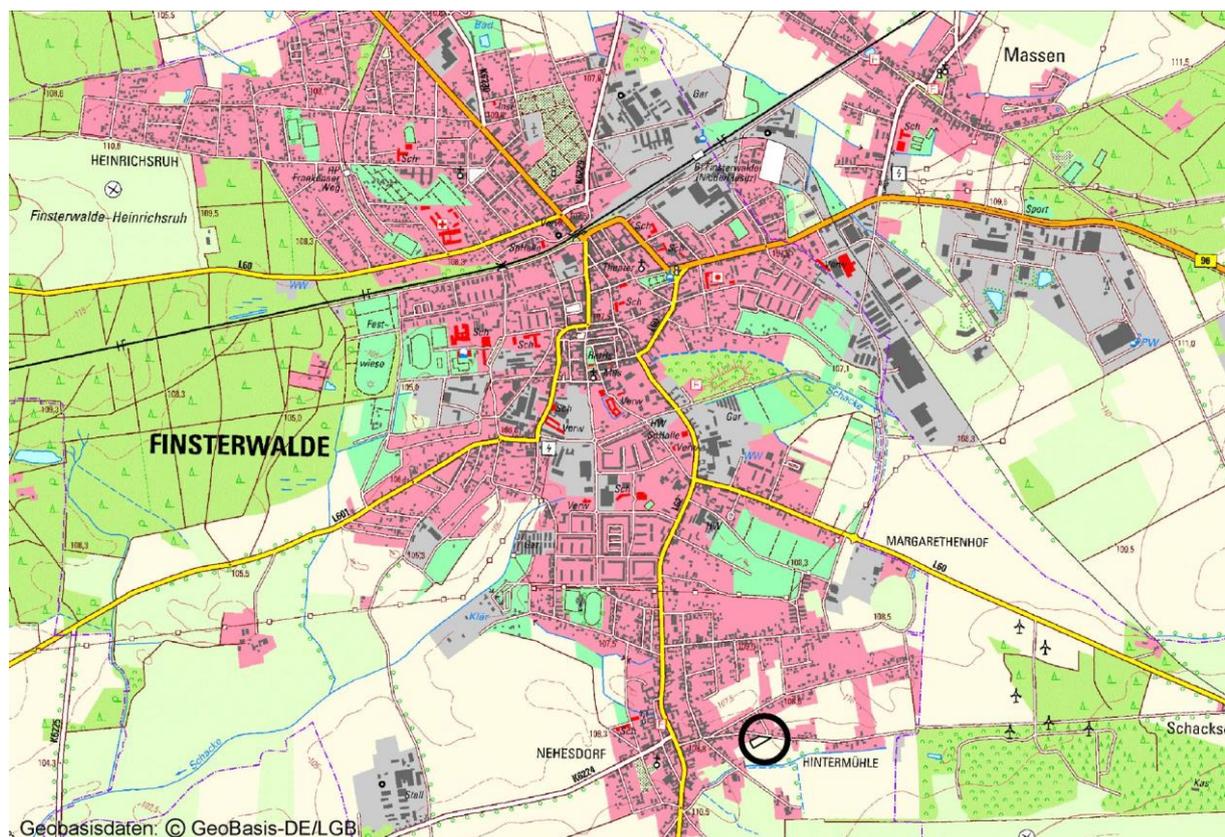


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1

Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

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

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

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

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

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

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

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

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

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

Z 3.6 Mittelzentren

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind

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

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

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

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

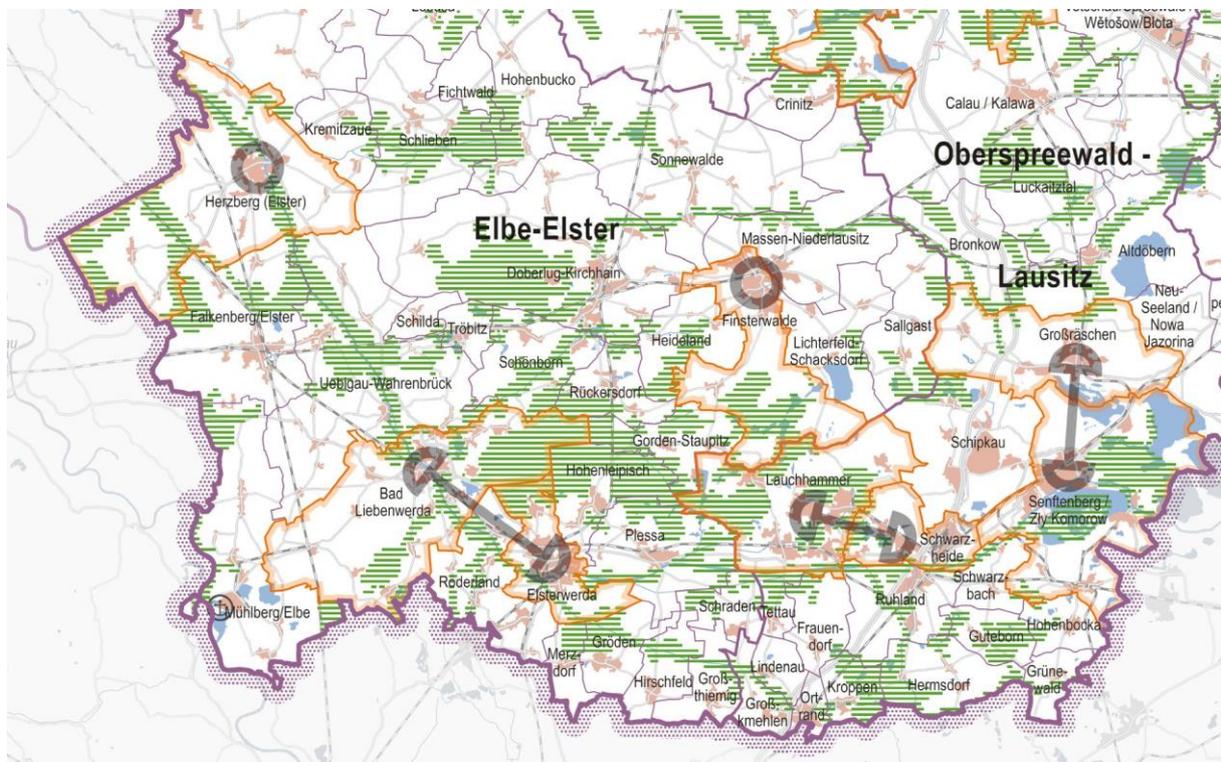


Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

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

1.4. Örtliche Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan Finsterwalde

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaufläche. Nach dem Flächennutzungsplan sollen die bislang unbebauten Flächen zu beiden Seiten der Helenenstraße als Wohnbauflächen bebaut werden. Damit werden die Bauzeilen geschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

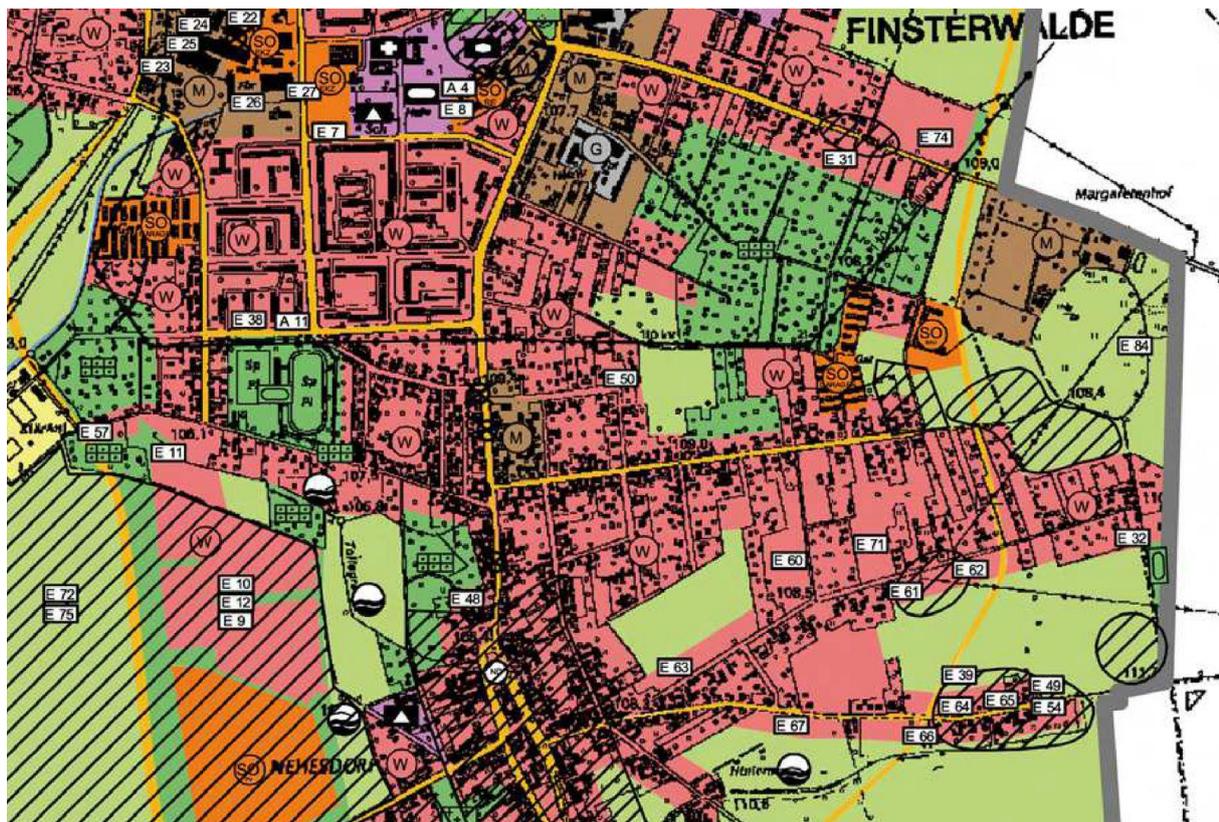


Abb. 3: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

1.4.2 Landschaftsplan Finsterwalde

Die Stadt Finsterwalde hat im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, den Landschaftsplan aufgestellt. Beide Pläne sind in Bezug auf die Bauflächenentwicklungen harmonisiert.

Für den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III“ weist der Landschaftsplan Wohnbauflächen aus.

Für die geplanten Wohnbauflächen südlich der Helenenstraße ist die mögliche Kompensationsmaßnahme E 67 ausgewiesen. Diese ist als allgemeine Begrünungsmaßnahme bezeichnet ohne weitere Konkretisierung.

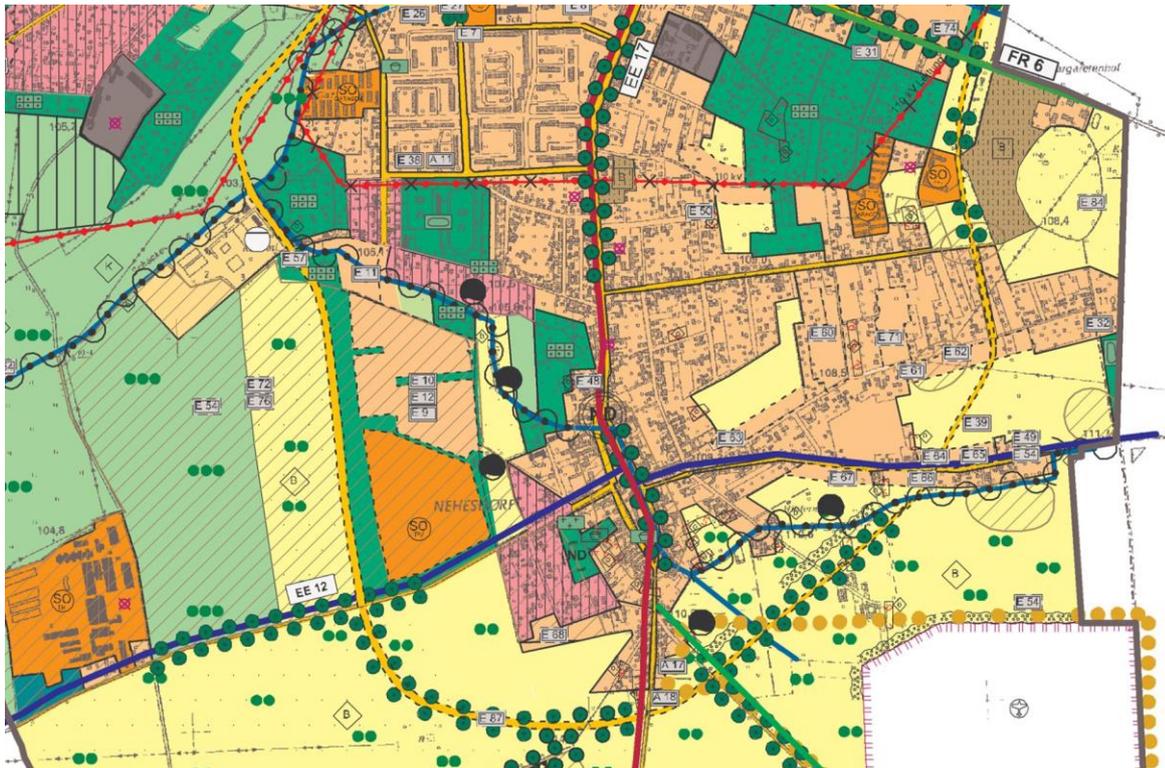


Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan Finsterwalde

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]),
- 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),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans basiert auf der Planunterlage des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Uta Salzmann (ÖBVI) vom 12.07.2021 mit aktueller Topografie und Angaben aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) (Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN92 / HS 160). Darüber hinaus werden weitere Geobasisdaten (Topographische Karten TK, Digitale Orthophotos DOP20) für die Planerstellung zur Information bzw. zu Übersichtszwecken verwendet.

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

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Helenenstraße III“ hat nach der zeichnerischen Darstellung eine Größe von ca. 3.826 m² und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Finsterwalde,

Flur 24, Flurstücke 425, 426 (teilweise), 441, 442 (teilweise), 443 (teilweise) sowie

Flur 29, Flurstücke 20, 42 (teilweise), 207 (teilweise).

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde zur Erfüllung der Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Helenenstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

In der Plangrundlage (amtlicher Lageplan) wurde durch den ÖBVI die geplante Grundstücksteilung (vorgesehen sind zwei Baugrundstücke) bereits vermessen. Die Grenzen sind noch nicht bestandskräftig.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt Finsterwalde. Es erstreckt sich südlich der Helenenstraße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche die Hauptachse der Erschließung darstellt.

Zu beiden Seiten der Helenenstraße haben sich Bebauungen entwickelt. Es handelt sich überwiegend um Einfamilienwohnhäuser mit Nebengebäuden in eingeschossiger offener Bauweise. Vorherrschend sind Sattel- und Walmdächer mit Ziegeleindeckung. Die Bauzeilen weisen größere Lücken auf, für deren Bebauung sich Bauleitpläne erforderlich machen.

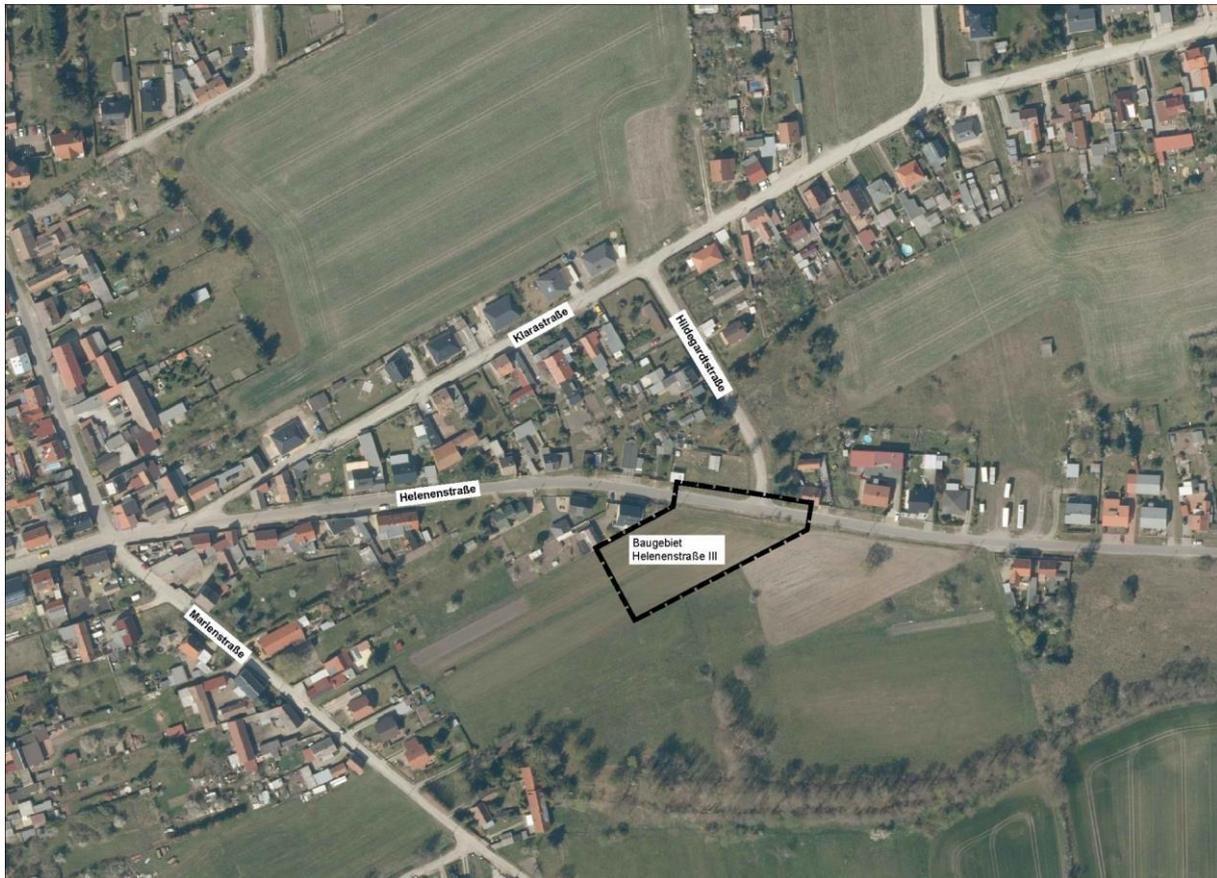


Abb. 5: Realnutzung - Luftbilddarstellung

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) an. Die im Geltungsbereich südlich der Helenenstraße gelegenen Flächen sind Ackerflächen, welche der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Sie werden als Baugrundstücke beplant. Gehölze oder Gehölzflächen sind nicht zu verzeichnen.

Die Helenenstraße sichert als öffentliche Wohngebietsstraße die Erschließung. Auf der Südseite der Helenenstraße verläuft eine Entwässerungsmulde sowie eine Freileitung mit Straßenbeleuchtung. Im nördlichen Straßenbereich verläuft eine Telekom-Freileitung. Darüber hinaus sind in der Verkehrsfläche die Trinkwasserleitung und die Abwasserleitung verlegt.

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

Mit den zur Verfügung stehenden Löschwassermengen aus nahegelegenen Flachspiegelbrunnen ist der Grundschutz für das Plangebiet gesichert.

3 Planvorhaben

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie Begründung der Standortwahl

Die Stadt Finsterwalde verfolgt das Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung durch Lückenschließungen in Wohngebieten für die Bereitstellung von Bauland insbesondere für den Einfamilienhausbau. Das Gebiet entlang der Helenenstraße ist durch Wohnbebauung bereits vorgeprägt. Mit dem Planvorhaben soll Baurecht für zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Die Erschließung ist über die Helenenstraße gesichert. Es handelt sich um eine bereits öffentlich gewidmete Wohngebietsstraße. Nutzungsbeschränkungen (Widmungsinhalte) bestehen nicht. Die Straße ist für den Anliegerverkehr ohne weitere Einschränkungen freigegeben.

Die vorhandenen Anlagen und Netze der stadttechnischen Ver- und Entsorgung können auf den geplanten Bedarf an Wohnungen relativ günstig erweitert werden. Von den Versorgungsleitungen und der Abwasserleitung in der Verkehrsfläche können auf kurzen Wegen Hausanschlüsse zu den geplanten Baugrundstücken verlegt werden.

Der Standort ist durch seine Lage im bestehenden Wohngebiet städtebaulich gut in die Siedlungsstruktur integriert. Die zentrumsnahen Versorgungseinrichtungen sind gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich in ca. 500 m Entfernung an der Drößiger Straße.

Die angestrebte bauliche Entwicklung entspricht der strategischen Siedlungsentwicklung bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Finsterwalde. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

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

Reine Wohngebiete

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

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

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

Textliche Festsetzung:

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

Reines Wohngebiet (WR)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

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

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

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

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

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das reine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 2.990 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von maximal 1.196 m².

Selbst bei Ausschöpfung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 bleibt die Grundfläche deutlich unter 10.000 m². Damit wird die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, wonach die Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen muss.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die zeichnerische Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Für das reine Wohngebiet gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Damit wird dem benachbarten baulichen Bestand entsprochen, um einen harmonischen Anschluss der neuen Bauflächen zu sichern.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 88 Abs. 2 BbgBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9), gilt insoweit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen des reinen Wohngebietes sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Die Anordnung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht. Die Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen betragen mindestens 3 m. Für die Bebauungen gelten im Übrigen die Mindestanforderungen zu den Abstandsflächen nach § 6 BbgBO.

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

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

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

In der Planzeichnung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Das betrifft die Straßenverkehrsflächen der Helenenstraße. Dabei handelt es sich um eine bereits öffentlich gewidmete Straße ohne weitere Einschränkungen für den Anliegerverkehr. Sie sichert die Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung sind nicht erforderlich.

4.5 Sonstige Planzeichen

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

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

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

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

Denkmalschutz

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

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, das sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens“ entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. § 7 Abs. 3 bleibt unberührt (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 Abs. 1 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sollen über diese gesetzlichen Festlegungen belehrt werden.

Belange der Wasserwirtschaft

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

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

Kampfmittelbeseitigung

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

Geologie

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

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

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

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

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

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

Flächen, die dem Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

5.2 Besonderer Artenschutz

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

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

„Es ist verboten,

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

(Zugriffsverbote).

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

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

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Plangebiet sind die Verbotstatbestände nicht einschlägig. Faunistische Untersuchungen sind insofern nicht erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans muss sicherstellen, dass das geplante reine Wohngebiet den geltenden immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht wird. Mögliche Beeinträchtigungen aus der benachbarten Umgebung dürfen die zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte zur Luftreinhaltung sowie zum Lärm nicht überschreiten. Das geplante Wohngebiet selbst führt zu keinen signifikanten Immissionen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen oder industriellen Nutzungen, von denen signifikante Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen ausgehen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr. Maßgeblich ist die Belastung des Verkehrs auf der Helenenstraße. Diese wird als sehr gering eingeschätzt, da es sich um eine Wohn-

straße handelt ohne maßgeblichen Durchgangsverkehr. Es wird angenommen, dass die für reine Wohngebiete geltenden die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für den Tag mit 50 dB(A) und die Nacht mit 40 dB(A) nicht überschritten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Kosten für die Bauleitplanung und weitere damit in Verbindung stehende Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Weitere Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Finsterwalde geregelt.

Die Erschließung ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Helenenstraße gesichert. Erforderlich für die Bebauung sind Hausanschlüsse, die vom jeweiligen Bauherrn beauftragt werden. Die so entstehenden Erschließungskosten werden vom jeweiligen Bauherrn übernommen. Es gilt das Verursacherprinzip.

Das Planvorhaben soll nach dem Willen des Vorhabenträgers zeitnah realisiert werden.

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

7.0 Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Reine Wohngebiete	WR	2.990	0,299	
Bauflächen	Summe	2.990	0,299	78,1%
öffentliche Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	836	0,084	
Verkehrsflächen	Summe	836	0,084	21,9%
Plangebiet gesamt	Summe	3.826	0,383	100,0%

Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

Ermittlung der Grundfläche

Für das Reine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 2.990 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 1.196 m² (2.990 m² x 0,4).

Da die Berechnung der zulässigen Grundfläche zur Ermittlung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB umstritten ist, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche mit 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. angerechnet. Demnach ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.794 m². Selbst bei der höchstzulässigen GRZ 0,8 wird die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erreicht.

8.0 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Beschluss Nr. BV-2021-008 der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 24.02.2021 eingeleitet.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich durch Auslegung und Erörterung der Vorentwurfsplanung sowie ergänzend im Internet.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom
4. Die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
5. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde billigte mit Beschluss vom den Entwurf des Bebauungsplans und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslage.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten
montags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
dienstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
mittwochs von 8.00 – 12.00 Uhr
donnerstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr sowie
freitags von 8.00 – 12.00 Uhr
im Zimmer 136 (Beratungs- und Auslegungsraum) im Erdgeschoss des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde (Eingang M) öffentlich ausgelegt und war zusätzlich auf der Homepage der Stadt Finsterwalde <http://www.fensterwalde.de/rathaus/laufende-planverfahren> und auf dem Landesportal unter <https://bb.bauleitplanung-online.de> einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.
8. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung „Wohnbebauung Helenenstraße III“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße III“ sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]), in Kraft getreten am 1. Juli 2019
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)