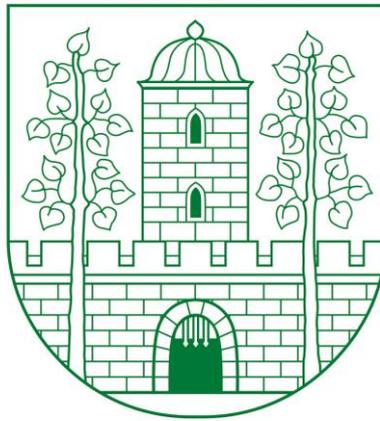


# Stadt Finsterwalde



## **Begründung zum Bebauungsplan „Verlängerung Bayernstraße“**

Entwurf

Stand: 08.08.2022

---

BABEST Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Massower Straße 19, 10315 Berlin, Tel.: 92791092, Fax: 92791092

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung und Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass .....	4
1.2	Verfahren .....	4
1.3	Verfahrensvermerke.....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse</b> .....	<b>9</b>
4.1	Bestehende Nutzungen .....	9
4.2	Geologie und Topografie .....	9
<b>5.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Städtebauliches Konzept.....	9
5.2	Verkehrerschließung/Nahversorgung .....	9
5.3	Ver- und Entsorgung .....	10
5.4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
5.4.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
5.4.2	überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).....	12
5.4.3	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO) .....	12
5.4.4	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO) ..	13
5.4.5	Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	13
5.5	Immissionsschutz .....	13
5.6	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen .....	15
5.6.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	15
5.6.2	Luftfahrtbehörde.....	15
5.6.3	Altlasten / Munitionsverdacht .....	15
5.6.4	Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster .....	16
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse</b> .....	<b>16</b>
6.1	Biotopkartierung .....	17
6.2	Tiere/Artenschutz .....	17
6.2.1	Erforderliche Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für die europarechtlich geschützten Arten .....	17
6.2.2	Fledermäuse .....	20
6.2.3	Brutvögel.....	20
6.2.4	Reptilien .....	20
6.3	Pflanzen .....	21
6.4	Boden .....	22
6.5	Wasser .....	23
6.6	Klima .....	23
6.7	Landschaft.....	24
6.8	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	24

<b>7.</b>	<b>Prüfung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung .....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Eigentümerliste entsprechend Vermessungsplan .....</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Bayernstraße“ inklusive seiner 2 Anlagen (Lageplan Brutvögel und Faunagutachten Brutvögel – und Reptilienkartierung) Stand Mai 2022 .....</b>	<b>28</b>

# 1. Anlass der Planung und Verfahren

## 1.1 Anlass

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Fläche eines Teilabschnittes der Straße „Bayernstraße“ beidseitig geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan soll der hohen Nachfrage an Baugrundstücken kurzfristig nachgegangen werden. Allein durch die Mobilisierung von Baulücken privater Eigentümer ist diese Nachfrage nicht zu bedienen. Die Stadt ist derzeit in keinem weiteren Besitz von bereits erschlossenen Wohnbaugrundstücken. Durch das mangelnde Angebot im städtischen Bereich ist Neuschaffung von Wohnbaugrundstücken an angrenzende bestehende Wohnbaufläche notwendig, sodass ein Bevölkerungsverlust verhindert wird. Zusätzlich wird die Erschließung des Gebiets gewährleistet.

## 1.2 Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewendet werden.

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter folgenden Bedingungen angewendet werden:

„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, 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 Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten gemäß Landesrecht bestehen und Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.“

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind dahingehend gegeben, dass die Größe der Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist (2.527,5 m<sup>2</sup>, siehe nachfolgende Tabelle).

Die zulässige Grundfläche gemäß § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht. Die vorhandene öffentliche Verkehrsflächen sowie Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht in die maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> einbezogen, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO.

Die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH, SPA) ist auf Grund der Entfernung zu diesen Gebieten nicht zu erwarten. Da ausschließlich Wohnhäuser zugelassen werden, bestehen auch kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.486 m<sup>2</sup></b>	
Verkehrsfläche	431 m <sup>2</sup>	mit 70% = 301,7 m <sup>2</sup>
Baufläche	5.055 m <sup>2</sup>	mit GRZ 0,5 = 2.527,5 m <sup>2</sup>
Grundfläche (abzüglich Verkehrsfläche)		2.829,2 m <sup>2</sup> - 301,7 m <sup>2</sup> = 2.527,5 m <sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche gemäß 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> wird mit einer Fläche von 2.527,5 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,55 ha.

Eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebiete erfolgt nicht (siehe Punkt 6.8).

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 7).

Die Nutzbarmachung von Flächen für Wohnen, d. h. die Überplanung von Flächen im Außenbereich mit Anschluss an bebaute Ortsteile sowie aufgegebener Vornutzung, stellt nach dem Gesetzeswortlaut einen Fall der Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar.

Verfahrensregelungen im Einzelnen:

a) beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung folgt gemäß § 13b analog § 13a Abs. 2 und 3 BauGB dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 2 BauGB. Dahinter verbirgt sich die Freistellung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung.

b) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan der Einbeziehung der Außenbereichsflächen, entsprechend dem Bebauungsplan der Innenentwicklung, kann auch dann aufgestellt werden, wenn er nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt worden ist und trotzdem die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung, also zeitnah mit dem Satzungsbeschluss angepasst werden. Es ist keine Genehmigung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist im wirksamen FNP Wohnbau- und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten (Eigentumsgärten) dargestellt. Es ist eine Berichtigung erforderlich.

c) Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich

§ 13b BauGB 2017 stellt die Bebauungspläne der „Einbeziehung der Außenbereichsflächen“ mit einer Grundfläche weniger als 10 000 m<sup>2</sup> von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung frei, indem für diese Bebauungspläne fingiert wird, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Es gilt die Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 13 BauGB. Das bedeutet, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zu erfolgen hat.

### 1.3 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerung Bayernstraße“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.10.2021 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 19.11.2021 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 03.11.2021 beteiligt worden.
3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2022 gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans abzugeben.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.05.2022 bis 19.05.2022 durch Auslegung und Erörterung.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.06.2022 über die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen.
5. Die benachbarten Gemeinden sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am ..... ortsüblich und darüber im Internet bekannt gemacht worden.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom ..... über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom ..... an die Betroffenen mitgeteilt.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch die Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltenes Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele der Raumordnung sind mit Schreiben vom 22.11.2021 gemäß Zielfrage Art. 12 des Landesplanungsvertrages wie folgt mitgeteilt worden:

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2017 (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 27.04.2019 (GVBl. II Nr. 35)

Erläuterung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Finsterwalde ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum – Z 3.6 Abs. LEP HR
- Anschluss neuer Siedlungsflächen – Z 5.2 Abs. 1 LEP HR  
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Finsterwalde an.
- Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung – Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR  
Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitatives Einschränkungen möglich.

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP HR sind beispielsweise G 5.9 (Wohnsiedlungsentwicklung in Ober- und Mittelzentren).

Mit der erwogenen Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verfolgt die Stadt Finsterwalde das Ziel, neue Siedlungsflächen für die Wohnnutzung an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Die Planungsabsicht der Stadt trägt den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich des siedlungsstrukturellen Anschlusses neuer Wohnsiedlungsfläche an vorhandene Siedlungsgebiete, der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und auf geeignete Siedlungsschwerpunkte, dem Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels sowie zum Schutz des Freiraums Rechnung.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht entgegen.

### **Regionalplanung**

Aus dem derzeitigen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Region Lausitz-Spreewald (genehmigt am 28. Oktober 2021) gehen für die Stadt Finsterwalde (Mittelzentrum) keine Ziele hervor.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im FNP der Stadt Finsterwalde ist die Plangebietsfläche als Wohn- und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Es ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan „Verlängerung Bayernstraße“ liegt angrenzend zur Wohnsiedlungsfläche südwestlich der Stadt Finsterwalde. Die Verbindung zur Innenstadt wird durch die östlich des Plangebiets gelegene Landesstraße L 62 „Dresdener Straße / Rosa Luxemburg Straße“ gegeben.

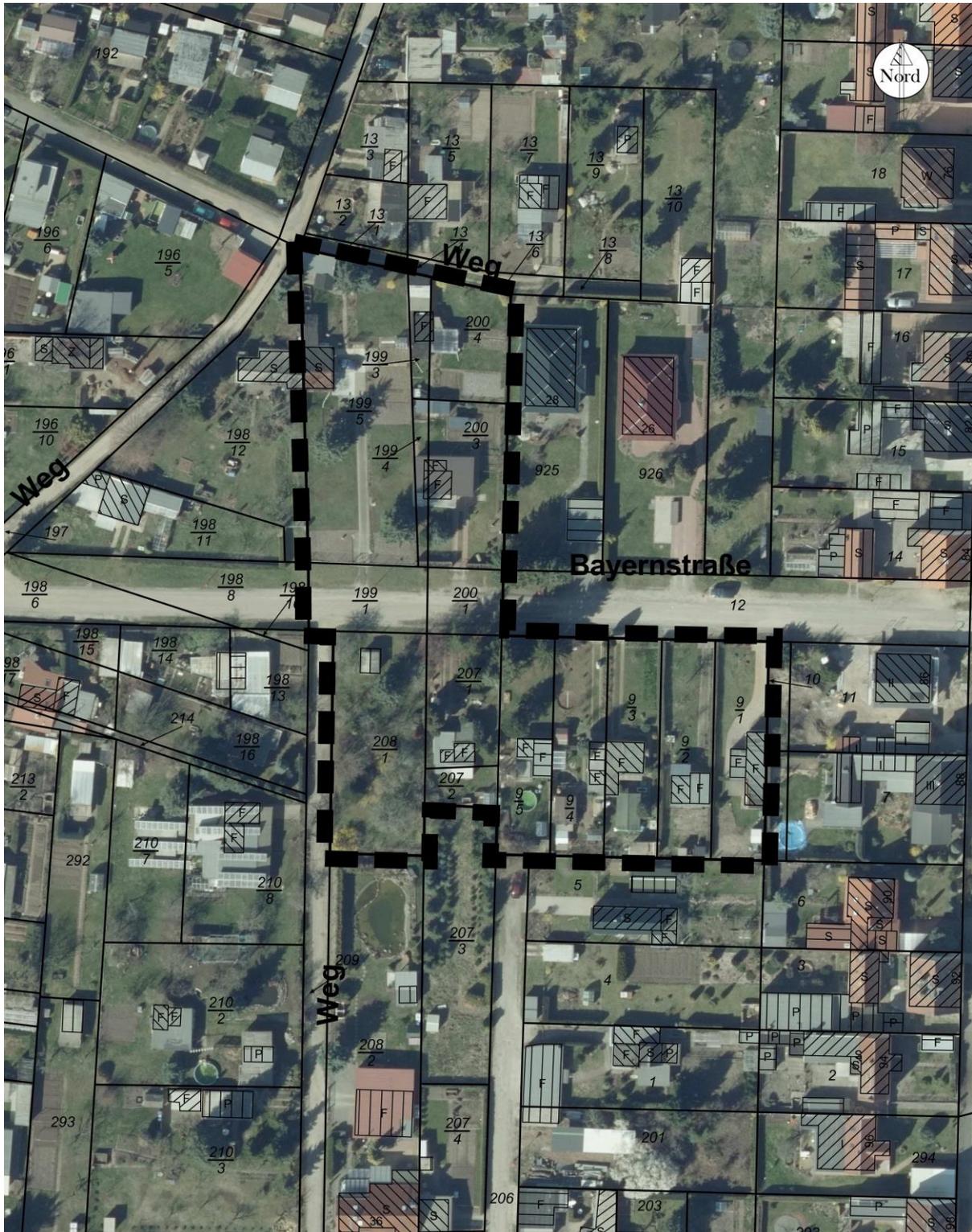
Darstellung des Planbereichs gemäß Aufstellungsbeschluss (Anlage 1) vom 27.10.2021

Es sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 19: 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5

Flur 20: 199/1, 199/3, 199/4, 199/5, 200/1, 200/3, 200/4, 207/1, 207/2 und 208/1

Fläche insgesamt: 5.486 m<sup>2</sup>.



Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte – Rechtsinhaber: Land Brandenburg  
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**

### **4.1 Bestehende Nutzungen**

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Gartengrundstücke (Eigentümergeärten in Form von Erholungsgärten), die hauptsächlich locker mit Gartenlauben, Schuppen und Garagen bebaut sind.

Der Planungsraum ist eingebettet in einem Bereich der im Norden, im Osten und teilweise im Süden durch Wohnnutzung geprägt ist. Im Osten und teilweise im Süden grenzen weitere Grünfläche mit Gartennutzung an den Planungsraum.

### **4.2 Geologie und Topografie**

#### *Geologie*

Die vor etwa 230.000 Jahren einsetzende Saale Kaltzeit führte zu einer zweimaligen Überführung des Gebiets durch die Gletscher, wobei der erste Vorstoß noch nahezu die Ausdehnung der Elster Kaltzeit erreichte, während der zweite Vorstoß nur noch bis auf die Höhe von Bad Muskau reichte. Die größte Bedeutung für das Plangebiet erreichte jedoch die dritte Kaltzeit. Die Weichsel Kaltzeit erreichte in einem ersten Vorstoß die Gegend um Guben, sodass sich im Bereich um Forst ein breites Urstromtal herausbilden konnte. Finsterwalde liegt südlich des Baruther Urstromtales im Bereich eines variszialen Endmoränenhöhenzuges. Im Untergrund sind daher Hochflächensande und -kiese mit kleinräumig eingelagerten Mergel- und Torflinsen zu erwarten. Die Lagerung dürfte eher unregelmäßig bzw. lateral und vertikal stark variierend sein. Glazigene Lagerungsstörungen liegen ebenso im Rahmen der Erwartungen.

#### *Topografie*

Das Plangebiet stellt sich als eben dar. Die Höhenunterschiede sind minimal.

Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird auf das Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1387 (Nr. 30) (Geltung ab 30.06.2020) verwiesen.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Schaffung aller planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes.

Über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen werden künftige Wohngrundstücke erschlossen, auf denen die Errichtung von Wohnhäusern zulässig sein soll.

Die öffentliche Verkehrsfläche (Flurstücken 199/1 und 200/1 – Flur 20) besitzt eine min. Breite von über ca. 12 m somit ist die Anforderung für eine verkehrliche Erschließung als Wohnstraße in einem Wohngebiet erfüllt.

### **5.2 Verkehrserschließung/Nahversorgung**

Die Verknüpfung des Planungsgebiets mit dem städtischen Straßennetz erfolgt über die quartierquerenden Straßen „Bayernstraße“ zur „Hainstraße“ und „Dresdener Straße“.

Für den erforderlichen späteren Straßenausbau wird die benötigte Fläche in der „Bayernstraße“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Schaffung neuer oder die Änderung bestehender Zufahrten kann die Straßenbaubehörde hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und der Ausgestaltung Auflagen erteilen.

Die Feuerwehzufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche sind entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die Objekte die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Das Plangebiet ist über mehrere fußläufig erreichbaren Bushaltestellen (z. B. Bayernstraße, Brandenburger Straße, Rosa-Luxemburg-Straße/Dresdener Straße) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches Südpassage/Sängerstadtcenter ist entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde (Fortschreibung 2019 – BV 2020-010) gegeben, darüber hinaus sind fußläufig ein Bäcker und auch ein Tankstellenshop erreichbar.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 können die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden.

Solche Flächen werden im Bebauungsplangebiet nicht festgesetzt.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums von Finsterwalde und überplant hauptsächlich vorhandene Gärten (Eigentümergeärten).

Für die Versorgung des Bebauungsplangebiets sind Netzerweiterungen (Trinkwasser und Gas) notwendig. Die Netzerweiterung ist nach Antragsstellung der Eigentümer zeitnah möglich.

Eine Versorgung mit Elektroenergie (Niederspannungskabel) ist möglich.

Eine Abwasserentsorgung kann über den bereits vorhandenen Abwasserkanal in der Straße gewährleistet werden.

Niederschlagswasser von den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG oberflächlich zu versickern.

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Vegetationsflächen, begrünte Hofflächen und teilweise wasserdurchlässige Befestigungsflächen als Versickerungsflächen zu nutzen. Nach § 54 (4) BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die untere Wasserbehörde ist über die Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Nach § 71 Abs. 1 BbgWG sind die Pläne zur Erstellung oder wesentlichen Veränderungen sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Löschwasser muss flächendeckend für das Gebiet zur Verfügung stehen. Im Radius von 300 m befinden sich 3 leistungsstarke Brunnen.

#### Gasversorgung

Die bestehende Gasleitung verläuft nördlich, parallel zur Bayernstraße. Bereits erschlossene Flurstücke (925, 926) befinden sich nördlich der Bayernstraße, außerhalb des Plangebiets.

Für die Versorgung mit Gas ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. Die Erweiterung der Gasleitungen könnte über die öffentliche Verkehrsfläche der Bayernstraße erfolgen.

#### Trinkwasser

Es ist für die Trinkwasserversorgung eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. Die Erweiterung könnte über die öffentliche Verkehrsfläche der Bayernstraße erfolgen.

#### Abwasser

Die Abwasserentsorgung kann über die öffentliche Verkehrsfläche der Bayernstraße erfolgen.

#### Abfallentsorgung

Für die weiterführende Planung wird auf die Satzung (Stand 2020) über die Abfallentsorgung hingewiesen, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung des Sperrmülls und der Restabfälle geregelt ist. Des Weiteren sind, gemäß § 21 der genannten Satzung, die Anforderungen an Standplätze und Zugänge für Abfallbehälter zu beachten.

#### Elektroversorgung

Die Elektroversorgung ist über die bestehenden Leitungen (Niederspannungskabel) entlang der Bayernstraße gewährleistet.

### **5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit einen der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des Baulandes.

#### **Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

Es wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Ausweisung als Reines Wohngebiet wird angestrebt, ein Gebiet zu schaffen, in dem ausschließlich Wohnen allgemein zulässig ist.

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

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
  - Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass

- 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 und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche

Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

nicht zulässig sind.

Der Ausschluss der Nutzungen von 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 und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte um den Gebietscharakter zu gewährleisten. Es soll dadurch eine Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Wohnnutzung erfolgen und eine Veränderung des Gebietscharakters verhindert werden.

#### **5.4.2 überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Baugrundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Für eine optimal Ausnutzung der überbaren Grundstücksflächen (Baufelder) wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche und zum Geltungsbereich festgelegt. Die nördlich und südlich gelegenen Baufelder werden über die öffentliche Verkehrsfläche der „Bayernstraße“ erschlossen.

#### **5.4.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)**

Zum Maß der baulichen Nutzung gehören Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m<sup>2</sup>, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der landschaftlichen Prägung des Gebiets wurde eine Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an einer flächensparenden Bauweise, aber dennoch der Nachfrage entsprechenden Ausnutzung der Grundstücke.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die nach § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerte herangezogen.

Es wird für das Reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da eine Festsetzung der Geschossigkeit ausreichend ist. Die GRZ von 0,5 ist erforderlich um eine Bebauung auf den teilweise kleinen Grundstücken ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Diese Überschreitung ist ebenso erforderlich, um eine Bebauung auf den südlich der Straße liegenden Grundstücken zu ermöglichen.

Somit ist im Reinen Wohngebiet eine Versiegelung bis zu 65 % (max. GRZ 0,65) möglich.

#### **5.4.4 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)**

In einem Bebauungsplan kann eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

#### **5.4.5 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

In allen Baugebieten sind solche untergeordneten Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung eines Grundstückes dienen. Das sind bei einem Wohnbaugrundstück z. B. Fahrradschuppen, Gartengerätehäuschen, Sitzplatz, Mauern und Wege etc.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine speziellen Regelungen zu diesen untergeordneten Nebenanlagen getroffen werden, können diese untergeordneten „Grundstücksnebenanlagen“ auf allen Flächen zugelassen werden.

### **5.5 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt neben einem durch Wohnbebauung geprägtem Gebiet. Durch die geplante Bebauung ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Das angrenzende vorhandene Baugebiet ist bei näherer Betrachtung auch als Wohngebiet einzustufen.

Ein Immissionskonflikt mit der bereits vorhandenen Wohnnutzung und den weiteren geplanten Wohngebäuden ist nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO, dass im Wesentlichen nur der Wohnnutzung dienen soll wird für das Plangebiet eine besondere Störfähigkeit als Bewertungsmaßstab festgelegt. So lässt sich aus dieser Gebietsausweisung ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht für seine Einwohner ableiten, dass bspw. mit einer besonderen Wohnruhe (vgl. Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Anhang 6.1: tags 50 dB[A], nachts 35 dB[A]) zu verbinden ist. Diese Rahmenbedingungen sind sowohl im Geltungsbereich als auch für hinzukommenden Wohnnutzungen verbindlich.

Bereits vorhandene Nutzungen müssen gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung und dessen Immissionsrichtwerte (z.B TA Lärm) keine Rücksicht nehmen.

Das Ergebnis des Gutachtens der Geruchsimmisionsprognose im Zusammenhang mit der angedachten Ergänzungssatzung südlich der Hertastraße (Stand Januar 2018) enthält einen Untersuchungsraum, der sich nahe der Bayernstraße befindet und eine Beurteilung der Geruchsimmisionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verlängerung Bayernstraße“ zulässt.

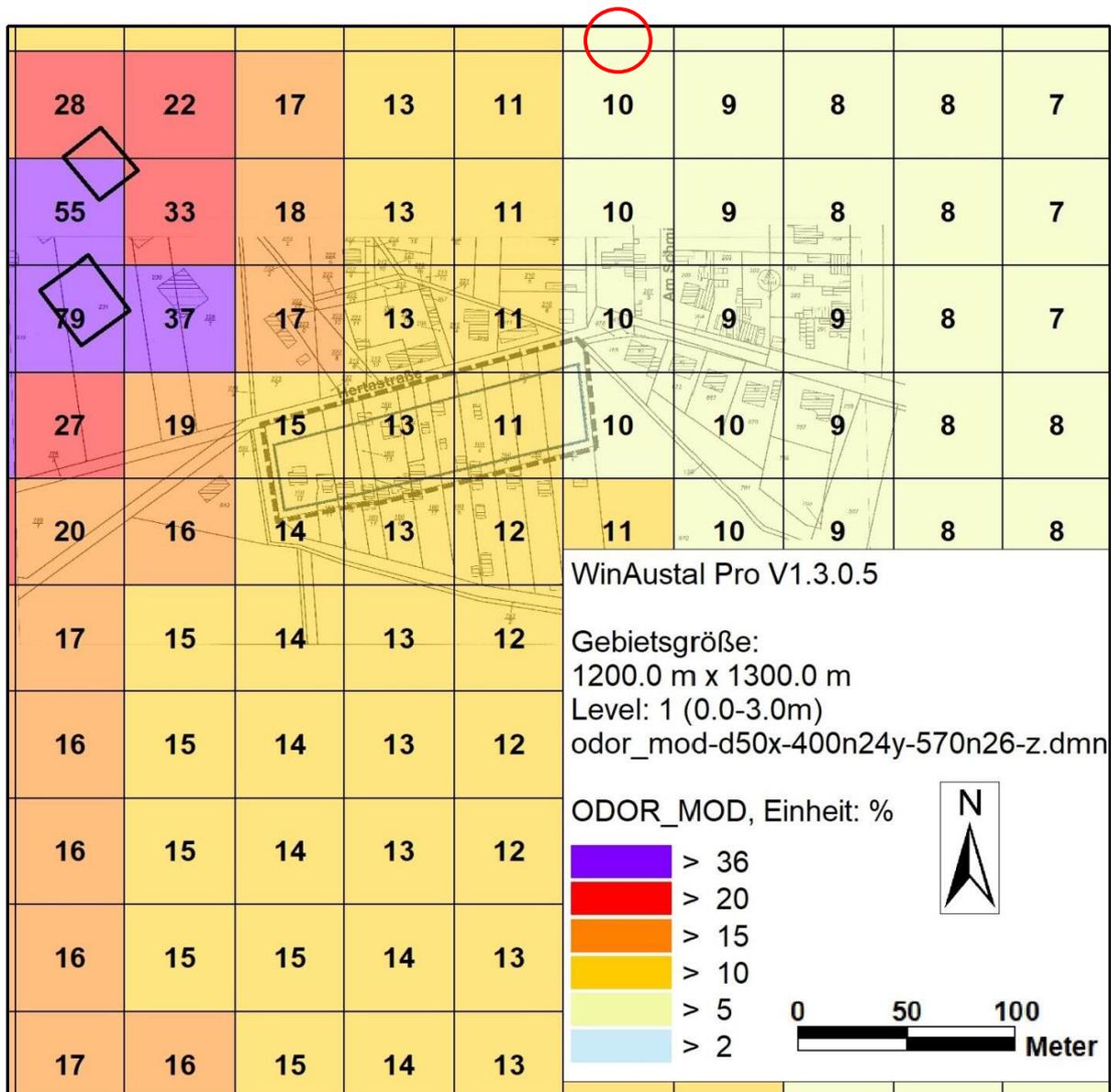
Für die Beurteilung von Gerüchen und ihrer Zumutbarkeit kann die Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) herangezogen werden, die aufgrund eines Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz auch in Brandenburg Anwendung findet.

Zentrale Kenngröße der Richtlinie zur Bemessung von Gerüchen ist die sog. Geruchsstundenhäufigkeit. Damit wird das Auftreten von Gerüchen auf einer Beurteilungsfläche in

Prozent der Jahresstunden ausgedrückt. Hierauf aufbauend werden in der GIRL für verschiedene Nutzungsgebiete Immissionswerte als Angabe der relativen Geruchsstundenhäufigkeit dargestellt, bei deren Überschreitung eine Geruchsimmission in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten ist.

Für die Wohngebiete gelten die Immissionswerte von 0,10 an, dass an bis zu 10 % der Jahresstunden eine Geruchswahrnehmung als zumutbar gilt.

Im Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass Immissionswerte der GIRL (für Wohnbebauung 10%) nicht überschritten werden und sich Richtung Osten sogar minimieren, siehe Abbildung.



Quelle: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH&Co.KG, Geruchsimmissionsprognose, Satzungsgebiet Hertastraße in Finsterwalde, Stand Januar 2018  
Darstellung: Berechnete Gesamtbelastung für Geruch als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden im Bereich der Hertastraße (gestrichelter Bereich). Der rote Kreis stellt ca. die Lage des Geltungsbereiches „Verlängerung Bayernstraße“ dar.

## **5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **5.6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Nach dem aktuellen Stand der Denkmalliste des Landes Brandenburg im Januar 2018 sind keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird jedoch fortgeschrieben.

#### Baudenkmale

Im B-Plangebiet „Verlängerung Bayernstraße“ sind keine Baudenkmale vorhanden.

#### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

### **5.6.2 Luftfahrtbehörde**

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich liegt ca. 2,7 km nordwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes (SLP) Finsterwalde-Schacksdorf und 2,9 km südöstlich SLP Finsterwalde-Heinrichsruh.

Bei wesentlicher Überschreitung der ortsüblichen Bebauung, beispielsweise durch Masten, Antennenträger, Türme ist die zivile Luftfahrtbehörde in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Genehmigungspflicht bezieht sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

### **5.6.3 Altlasten / Munitionsverdacht**

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV), verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verän-

dern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei Notwendigkeit ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

#### **5.6.4 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster**

Im Planbereich befinden sich einige Gehölze, die unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster fallen und somit als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz gelten.

Nach § 2 Abs. 2 der Gehölzschutzverordnung sind alle Bäume von mindestens 100 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden oder bei einem niedrigeren Kronenansatz unmittelbar unter diesem gemäß § 2 Abs. 3 GehölzSchVO EE, geschützt. In Absatz 4 sind diverse Ausnahmen aufgeführt, für die diese Verordnung nicht gilt, u. a. Nadelgehölze im Innenbereich.

Die im Plangebiet vorgefundenen Bäume, die die Voraussetzungen für einen Schutz nach der Gehölzschutzverordnung erfüllen könnten wurden erfasst und entsprechend der Art, des Stammumfangs und der planungsrechtlichen Einordnung der Grundstücke bewertet. Ein entsprechender Plan mit der Kennzeichnung der unter Schutz stehenden Gehölze sind unter Punkt 6.3 „Pflanzen“ in der Begründung enthalten, darüber hinaus sind sie nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder den Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich zu beschädigen. Weitergehende Regelungen der Verbote sind dem § 4 der Gehölzschutzverordnung des Landkreises zu entnehmen, zulässige Handlungen enthält § 5 GehölzSchVO EE. Die Gehölzschutzverordnung ist auf der Homepage des Landkreises Elbe-Elster abrufbar.

In den Bereichen, in denen eine Anpassung der Baugrenze an die geschützten Gehölze möglich war, wurde dies vorgenommen. Einige Bäume befinden sich jedoch innerhalb der Baugrenzen.

Nach § 6 der Gehölzschutzverordnung bestehen verschiedene Tatbestände, die eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten zulassen.

## **6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b BauGB gelten im Fall einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen jedoch auf grobe überschlägliche Angaben zu den voraussichtlichen Umwelteinwirkungen beschränken.

Nachfolgend wird der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Um ein Eintreten von Verbotsbestände zu vermeiden wurde für das Vorhaben ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Brutvogel- und Reptilienkartierung erstellt.

## 6.1 Biotopkartierung

Das Plangebiet liegt nicht in Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Im Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde sind die im Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen hauptsächlich als Biotoptyp Kleingartenanlage in Siedlungen ohne großflächige Bebauung (PK 10150) kartiert. Nur im Osten ist die Fläche als Kleinsiedlung (OSE 12124) dargestellt. Die bebauten Flächen beschränken sich auf Nebenanlagen, die Erholungsgärten bilden die überwiegende Fläche. Des Weiteren quert die untergeordnete Straße „Bayernstraße“ das Plangebiet und bildet eine Verbindung von der übergeordneten Straße „Dresdener Straße“.

Gesäumt wird der Biotoptyp Kleingartenanlage in Siedlungen ohne großflächige Bebauung (PK 10150) im Norden und Westen durch Industrie-, Transport- und Sonderflächen (OST 12129-Kläranlage, OVP 12133-Pakplätze)

Kleinsiedlungen sind locker bebaute Ortsbereiche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (30-60%). Sie sind häufig von strukturreichen Gartenflächen umgeben und weisen flache Bebauung auf.

Kleingartenanlagen sind meist intensiv genutzte Gartenkomplexe ohne Wohnbebauung, Nebenanlagen wie Lauben, Schuppen, Terrassen nehmen nur geringe Flächen ein. Es können großflächig Monokulturen vorkommen, sodass nur wenig standortspezifische Arten zu finden sind.

Im Geltungsbereich wird die Biotopstruktur als durchschnittlich eingestuft.

## 6.2 Tiere/Artenschutz

Besonderheiten beim Umgang mit dem Artenschutz gelten für Bebauungspläne Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB analog zu § 13a BauGB.

Für den gesamten Planbereich wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand Mai 2022) einschließlich einer Brutvogel- und Reptilienkartierung (Stand Januar 2022) angefertigt. Die Untersuchungen fanden im Jahr 2021/2022 statt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag – Bebauungsplan Finsterwalde „Verlängerung Bayernstraße“ von GUP Dr. Glöss Umweltplanung ist der Begründung als Anlage 2 beige-fügt.

Für alle vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhang IV FFH-RL und Vogelarten der VSchRL des Untersuchungsraums erfolgte eine Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Bei Gefahr des Eintretens von Verbotstatbeständen werden artspezifischer Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### 6.2.1 Erforderliche Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für die europarechtlich geschützten Arten

Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (GUP, Dr. Glöss Umweltplanung) müssen folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

#### 1. Bauzeitenreglung

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG (baubedingte Tötung/Verletzung von Individuen) wird eine mit den ökologischen Erfordernissen der Fau-

na abgestimmte Terminierung des Vorhabens festgelegt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann so wirksam verhindert werden.

Tabelle: Tierartenbezogene Maßnahmen der Bauzeitenreglung

Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –  
Bebauungsplan Finsterwalde „Bayernstraße“, Seite 45

Art / Artengruppe	Zugriffsverbot	Bauzeitenbeschränkung/ Maßnahmen	Bereich
Feldsperling, Haussperling, Star	Tötungsverbot	<b>Gehölzrodungen, Gebäudeabriss</b> nur im Zeitraum <b>von 01.10. bis 28.02/29.02.</b>	gesamter Bau- bereich
ungefährdete gehölz- bewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise)			
ungefährdete gehölz- bewohnende Frei- und Bodenbrüter I (Amsel, Buchfink, Grünfink, Klapper- grasmücke, Mön- chengrasmücke, Rin- geltaube, Singdros- sel)			
ungefährdete gehölz- bewohnende Frei- oder Bodenbrüter II (Elster)			
Fledermäuse (Ge- bäudebewohner)	Tötungsverbot	Gebäudeabriss nur im Zeitraum von 01.12. bis 28.02./ 29.02.  alternativ bei Abriss außerhalb des o.g. Zeitraumes: Abrissbegleitung durch eine fleder- mausfachkundige Person (unmittel- bar vor dem Gebäude-/Laubenabriss Kontrolle der abzureißenden Ge bäu- de auf Fledermausbesatz/-be sied- lung). Entscheidung des Arten sach- verständigen, ob und wann bei Fle- dermausbesatz eine unbescha-dete Bergung und Umsetzung auf- gefundenener Tiere in geeignete Qua- riere im oder in der Nähe des Un- tersuchungsraumes erfolgen kann.	gesamter Bau- bereich

### 6.2.1.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust von Niststätten ist die Schaffung von Ersatzquartieren vorgesehen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung besteht die Gefahr der Zerstörung von 9 geschützten Fortpflanzungsstätten von Höhlen- und Nischenbrütern.

Um das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden bzw. die Funktionalität der Niststätten zu erhalten, sind artspezifisch Ersatzniststätten anzubringen.

Betroffene Flurstücke: 198/12, 9/1, 9/2, 207/2, 200/4, 200/3

Der Ersatz erfolgt im Verhältnis 1:2 innerhalb der jeweiligen Flurstücke. Für jede durch das Bauvorhaben verloren gehende Niststätte von Höhlen- und Nischenbrütern sind 2 Ersatznistkästen fachgerecht aufzuhängen. Die Ermittlung der konkreten Anzahl der aufzuhängenden Ersatznistkästen erfolgt auf Ebene des Bauantrages. Als Grundlage für die

Ermittlung der Anzahl der Ersatznistkästen ist eine aktuelle Höhlenkartierung auf Ebene des Bauantrages durchzuführen.

Entsprechend den Anforderungen der beeinträchtigten Arten sind folgende Nistkästen zu verwenden:

- Fluglochweite 32 mm (Feldsperling, Kohlmeise, Haussperling)
- Fluglochweite 45 mm (Star)
- Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)

Die Kästen sind spätestens vor Beginn der auf die Baumfälligkeit bzw. den Gebäudeabriss folgenden Brutperiode anzubringen, so dass den Tieren zu Beginn der Brutperiode die Ersatzquartiere bereits zur Verfügung stehen.

Durch das Anhängen der Kästen kann ein Eintreten des Entnahmetatbestandes vermieden werden. Die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.

**Maßnahmenübersicht**

Bezeichnung	Lage	Beschreibung	Profitierende Arten
<b>Maßnahme: V 1 (ASB) Bauzeitenregelung</b>	gesamtes Baufeld	Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.	Brutvögel
		Gebäudeabrisse nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.	
<b>Maßnahme: A 1 (CEF) Anbringen von Nisthilfen</b>		Sollte eine Fällung der Bäume bzw. der Abriss der Gebäude erforderlich werden, die Niststätten beherbergen, sind folgende Nisthilfen anzubringen:	
	Flur 20, Flurstück 198/12	Nistkästen Fluglochweite 32 mm	Feldsperling
	Flur 19, Flurstück 9/1, 9/2, Flur 20, Flurstück 207/2	Nistkästen Fluglochweite 32 mm	Haussperling
	Flur 20, Flur- stücke 200/3	Nistkästen Fluglochweite 26 mm Nistkästen Fluglochweite 32 mm	Blaumeise, Kohlmeise
	Flur 20, Flurstück 200/4, 207/2	Nistkästen Fluglochweite 45 mm	Star

Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Finsterwalde „Bayernstraße“, Seite 47

**6.2.1.2 Bewertung der Verbotsbestände / Zusammenfassung**

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten der Avifauna können unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen

- **V 1 (ASB) Bauzeitenregelung**
- **A 1 (CEF) Anbringen von Nistkästen (Brutvögel)**

erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG lässt sich wirksam vermeiden.

Das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG (Arten des Anhangs IV der FFH-RL) lässt sich ausschließen.

Das Vorhaben der Stadt Finsterwalde „Verlängerung Bayernstraße“ (Aufstellung des Bebauungsplans) ist unter Berücksichtigung der Maßnahmen V 1 (ASB) und A 1 (CEF) nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten verbunden.

**Die Verbotstatbestände (Tötung, Störung, Zerstörung) gemäß § 44 BNatSchG treten nicht ein. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.**

**Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zulässig.**

### **6.2.2 Fledermäuse**

Im Rahmen der Faunakartierungen zum Bebauungsplan wurde keine gesonderte Fledermauskartierung durchgeführt. Es liegen Rasternachweise der folgenden Arten vor:

- Braune Langohr,
- Breitflügelfledermaus,
- Fransenfledermaus,
- Großes Mausohr,
- Kleine Bartfledermaus,
- Rauhhautfledermaus,
- Zweifarbfledermaus

Vorkommen einzelner Tiere an Gebäuden / Lauben u.ä. in den Sommermonaten und in der Schwärmphase sind generell nicht auszuschließen.

Das Vorkommen weiterer Säugetierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum kann aufgrund von Verbreitung und Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

### **6.2.3 Brutvögel**

Es wurden 6 flächendeckende Begehungen durchgeführt. Einzelheiten sind der Anlage 2 (Brutvogel- und Reptilienkartierung 2022) des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom Büro - GUP Dr. Glöss Umweltplanung - zu entnehmen

### **6.2.4 Reptilien**

#### Reptilienkartierung

#### 1. europarechtlich geschützte Arten

Zur Erfassung von Reptilien wurden im Jahr 2021 4 flächendeckende Begehungen im Zeitraum von April bis September durchgeführt. Nähere Einzelheiten sind der Anlage 2 und dessen Anlagen der Brutvögel- und Reptilienkartierung vom Büro - GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, zu entnehmen.

Die Untersuchungen erfolgten durch gezieltes Ansteuern typischer Aufenthaltsorte/Habitatsstrukturen, durch sehr vorsichtiges Begehen unübersichtlicher Geländeabschnitte, oder durch längeres Verweilen an relevanten Standorten sowie durch Umdrehen markanter, Deckung bietender Gegenstände wie Steine, Rindenstücke und ähnlich geeigneter Ablagerungen.

Die vorherrschend eingefriedeten Grundstücke wurden zur Untersuchung nicht betreten. Mehrere Gartenbesitzer und Passanten wurden auf ein Bemerkens von Zauneidechsen auf ihren Grundstücken bzw. an den Wegrändern befragt.

Im Rahmen der Begehungen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

## 2. besonders geschützte Arten

Der Untersuchungsraum wurde viermal auf ein Vorkommen von Reptilien untersucht. Ein Nachweis gelang nicht.

Eine Potentialabschätzung der gemäß Anhang IV der FHH-RL geschützten Reptilien ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Bebauungsplan „Bayernstraße“ (Anlage 2, Seite 17) dargestellt.

Unter dem im Anhang IV der FHH-RL befindlichen geschützten Arten befinden sich neben den Reptilien weiterhin Amphibien, Insekten sowie weitere Arten.

Ein Vorkommen dieser genannten Arten wurde im Untersuchungsraum aufgrund der Habitatsausstattungen ausgeschlossen.

Die jeweiligen Potentialabschätzungen sind ebenfalls im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Bebauungsplan „Bayernstraße“ (Anlage 2, Seite 16-19) detailliert dargestellt.

## 6.3 Pflanzen

An den Flurstücksgrenzen befinden sich einige Hecken und partiell dichter Bewuchs, sowie einige verteilte unterschiedliche Zier-, Laub- und Nadelbäume.

Die Einzelbäume wurden im Rahmen der aktuellen Vermessung des Gebiets erfasst und bezeichnet.

Das Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum kann aufgrund von Verbreitung und Habitatansprüchen ausgeschlossen werden.

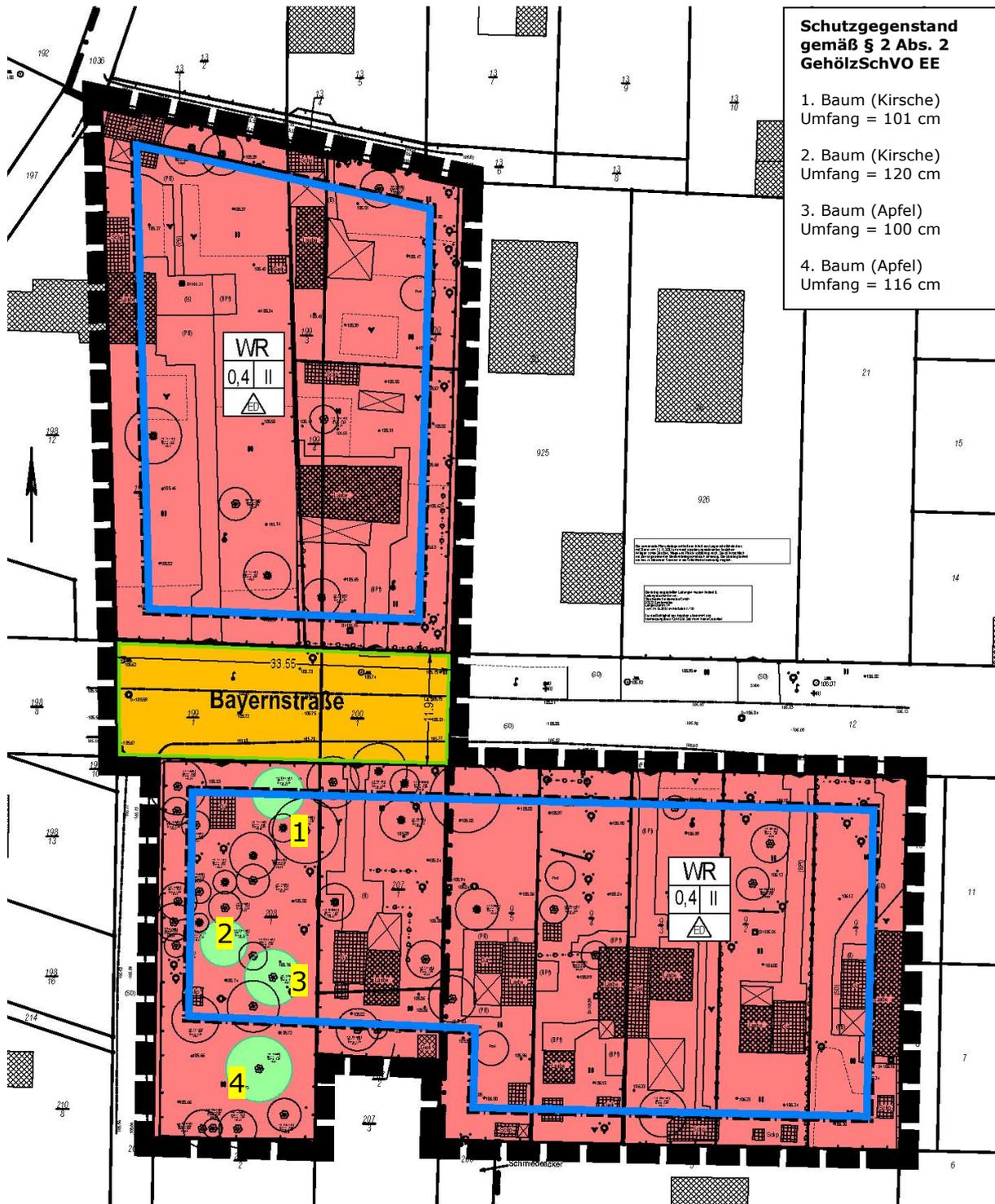
Eine Potentialabschätzung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2, Seite 13-15) detailliert dargestellt.

Die geschützten Bäume und Hecken sind in der Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO EE) vom 12.02.2013 aufgeführt.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von min. 100 cm geschützt.

Die Verordnung gilt jedoch nicht für Nadelgehölze und Pappeln im Innenbereich.

Die geschützten Bäume im Plangebiet sind in folgender Darstellung grün (siehe unten) gekennzeichnet.



#### 6.4 Boden

Im Gebiet ist das Filter-, Puffer- und Speichervermögen des Bodens durch vorhandene Bebauung/Versiegelung beeinträchtigt. Die Böden im Plangebiet haben einen durchschnittlichen Bestandswert. Dies liegt vor allem an der anthropogenen Überformung in Form von Versiegelungen und Bebauung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.486 m<sup>2</sup>. Die im Gebiet vorhandene Versiegelung beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,5 und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>	<b>max. versiegelbare Fläche</b>	<b>Ist-Bestand versiegelte Fläche</b>	<b>Zusätzlich versiegelbare Fläche</b>
Verkehrsfläche	431 m <sup>2</sup>	mit 70% = 301,7 m <sup>2</sup>	431 m <sup>2</sup> - 30% = 300 m <sup>2</sup> (Schotterfläche)	/ m <sup>2</sup>
Baufläche	5.055 m <sup>2</sup>	mit max. GRZ 0,65 = 3.285,75 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> (Garagen etc.)	2.785,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	5.486 m <sup>2</sup>	<b>3.587,45 m<sup>2</sup></b>	800 m <sup>2</sup>	<b>2.785,75 m<sup>2</sup></b>

## 6.5 Wasser

Den Hauptgrundwasserleiter im Raum Finsterwalde bilden pleistozäne Sande und Kiese, die im Bereich der Endmoräne, Grundmoräne, Becken und holozänen Niederungen ausgebildet sind. Das Grundwasserfließgeschehen wird durch Zuflüsse aus den Hochflächen im Osten und Westen in das Stadtgebiet bestimmt. Auf der Höhe der Bahnlinie ist eine von Ost nach West verlaufende Grundwasserscheide ausgebildet. Das Wasser fließt nach Norden in Richtung Wasserfassung Gröbitzer Bauernheide bzw. nach Süden zum Schacketal ab.

Da sich die Versickerungszone aus überwiegend nicht bindigen Texturen (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %) zusammensetzt, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Im weiteren Umfeld sind zwei Fließgewässer vorhanden, die Schacke und der Tollgraben. Sie befinden sich ca. 100 m westlich und ca. 140 m südlich des Plangebiets.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

## 6.6 Klima

Die Witterung im Gebiet Finsterwalde wird durch den Übergang vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas geprägt (meist milde Winter, mäßig warme Sommer).

Das Plangebiet befindet sich in einer locker bebauten Fläche in Stadtkernnähe.

Diese Ortslagen befinden sich noch in einem Bereich mit einer höheren Wärmespeicherung. Strahlungsaufnahme und Wärmeaustausch des bebauten Stadtkörpers, Strahlungsmodifikation durch Luftverunreinigungen besonders bei windschwachen Wetterlagen und die vom Menschen verursachte Energiezufuhr sind Ursache für die starke Erwärmung in der Stadt. Tagsüber wird mehr Wärme aufgenommen als auf den umliegenden offenen Flächen, in der Nacht wird die Wärme langsamer wieder abgegeben.

Durch die Bremswirkung der Bauwerke wird in der Stadtkernnähe die Windgeschwindigkeit herabgesetzt und somit der Luftaustausch verringert.

Das Jahresmittel der Temperatur liegt in Finsterwalde bei 10,2°C. Die dominierende Windrichtung ist West.

Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Belüftung sind nicht zu erwarten. Somit sind konkrete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes nicht erforderlich.

## **6.7 Landschaft**

Zu den Zielen dieses Schutzgutes zählen, das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit und ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume. Daraus lässt sich die landschaftsästhetische Funktion ableiten.

Das Gebiet wird bisher durch seine Kleinsiedlung mit hohem Grünanteil geprägt.

Durch die Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als Beeinträchtigung einzustufen ist.

## **6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die FFH-Gebiete wurden am 13. März 2002 beziehungsweise am 19. Oktober 2005 im Amtsblatt für Brandenburg veröffentlicht.

Das Gemeindegebiet von Finsterwalde betreffen nachfolgende Gebiete:

- Grünhaus (502)
- Kleine Elster und Niederrungsbereiche (DE 4447-302)
- Kleine Elster und Niederrungsbereiche Ergänzung (DE 4447-307)

Mit Inkrafttreten des brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNat-SchAG) vom 1. Juni 2013 sind alle Europäischen Vogelschutzgebiete im Land Brandenburg durch Gesetz oder Verordnung geschützt. Die Stadt Finsterwalde betrifft das SPA-Gebiet „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ (DE 4450-421).

Da das Plangebiet einige Kilometer entfernt von den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung entfernt liegt, ist eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete nicht zu erwarten.

## **7. Prüfung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b ist analog nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Welche Anlagen im Einzelnen einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer diesbezüglichen Vorprüfung bedürfen, ergibt sich aus der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 1 BbgUVPG. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird sich eine UVP-Pflicht dabei in der Regel nur für Projekte der Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG ergeben können.

Die Vorhaben der Nummern 1-17 aus der Anlage 1 zum UVPG sind im B-Plangebiet nicht zu realisieren, da sie größtenteils Industrievorhaben beinhalten, hier jedoch Baurecht für Wohngebäude geschaffen werden soll.

Die unter Punkt 18 (18.1-18.7) genannten Vorhaben werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der ausschließlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden begründet, und nur eine zulässige Grundfläche von 2.527,5 m<sup>2</sup> festgesetzt, nicht zugelassen.

Auch Vorhaben, die nach dem Landesrecht einer UVP-Pflicht unterliegen, werden mit dieser Planung nicht zugelassen.

Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

## **8. Auswirkungen der Planung**

Mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 und dem neu eingeführten § 13b BauGB zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt gilt § 13a BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger

als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für die Bauleitpläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dieses ist für die Bauleitpläne nach § 13b BauGB entsprechend anzuwenden.

Darüber hinaus können diese Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bei diesen Verfahren entfallen der Umweltbericht, die Angaben welche Arten von umweltbezogenen Informationen für die öffentliche Auslegung verfügbar sind, eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie das Monitoring nach § 4c BauGB.

Die Befreiung von der Pflicht der Umweltprüfung befreit die Gemeinde jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus unzulässig, wenn UVP-pflichtige Vorhaben durch die Planung ermöglicht werden und wenn Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebiete bestehen.

Der Bebauungsplan „Verlängerung Bayernstraße“ schießt unmittelbar an bebaute Flächen an. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Auch ein Zusammenrechnen mit anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, ist nicht erforderlich, eine derartige Planung ist nicht vorhanden.

Die betroffenen Umweltbelange (Naturschutz, Artenschutz, Immissionsschutz) wurden ermittelt und in die Planung eingestellt. Mit Grund und Boden wurde bei der Planung sparsam umgegangen, da es sich hier um bereits baulich vorgeprägte Gebiete mit geringer Arrondierung handelt und somit eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden kann. Das Planverfahren stellt daher eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, der deutlich Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen zu geben ist. Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Planung nicht zugelassen.

Vorhandene FFH- und SPA-Gebiete befinden sich in einigen Kilometern Entfernung, eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen.

Auch durch Bebauungspläne nach §§ 13a und 13b BauGB darf eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Planungsraum schließt unmittelbar an bebaute Bereiche an, greift die sich ergebende städtebauliche Situation auf und rundet sie lediglich maßvoll ab. Insbesondere wird Bau recht entlang einer bereits bebauten Straße geschaffen und die nur geringfügige bisher ungenutzte Flächen angemessen abgerundet. Es sind zwar nur im östlichen Bereich des Geltungsbereichs Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, jedoch berührt die geringfügige Änderung das dort enthaltende Ordnungssystem nicht. Der Flächennutzungsplan muss im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Die Planung ist auch dringend erforderlich. Der Bedarf an Grundstücken für den Einfamilienhäuser durch derzeit auf dem Markt befindliche Baugrundstücke kann nicht abgedeckt werden. Insbesondere der Abwanderung von jungen Einwohnern in benachbarte nicht zentrale Orte ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzusteuern.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Gebietes ist gegeben bzw. möglich.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entspricht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet.

**Anlage 1: Eigentümerliste entsprechend Vermessungsplan**

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eigentümer</b>
19	9/1	384	privat
19	9/2	406	privat
19	9/3	384	privat
19	9/4	406	privat
19	9/5	373	privat
20	199/1	267	Stadt Finsterwalde
20	199/3	87	privat
20	199/4	91	privat
20	199/5	1.086	privat
20	200/1	166	Stadt Finsterwalde
20	200/3	428	privat
20	200/4	305	privat
20	207/1	330	privat
20	207/2	91	privat
20	208/1	682	privat
		<b>5.486</b>	

**Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Bayernstraße“ inklusive seiner 2 Anlagen (Lageplan Brutvögel und Faunagutachten Brutvögel – und Reptilienkartierung) – Stand Mai 2022**