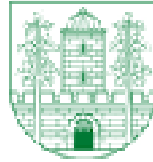


# Stadt Finsterwalde

Fachbereich Stadtentwicklung,  
Bauen und Verkehr



## Textbebauungsplan 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“

Planfassung vom  
15.07.2020



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

# Inhaltsverzeichnis

## **A Festsetzungen**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksfläche
4. Mindestgröße von Baugrundstücken
5. Verfahrensvermerke

## **B Begründung**

1. Vorbemerkungen
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Übergeordnete Planungen
5. Auswirkungen
  - 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung
  - 5.2 Sonstige Auswirkungen
6. Verfahren
7. Rechtgrundlagen

## **C Anlagen**

1. bildliche Darstellung der geänderten Festsetzungen 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“
  - Planzeichnung **informativ**
  - Planzeichenerklärung und Festsetzungen **informativ**
2. rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgastraße“ 2006 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen)

## **A Festsetzungen**

### **1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Finsterwalde. Es wird im Norden durch die Margaretenstraße, im Süden durch die Helgastraße und im Westen durch die Dorotheenstraße begrenzt. Im Osten bildet eine von der Lichterfelder Straße nach Süden gezogene Flucht die Grenze. Die Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 3,18 ha. Es liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Finsterwalde entweder ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

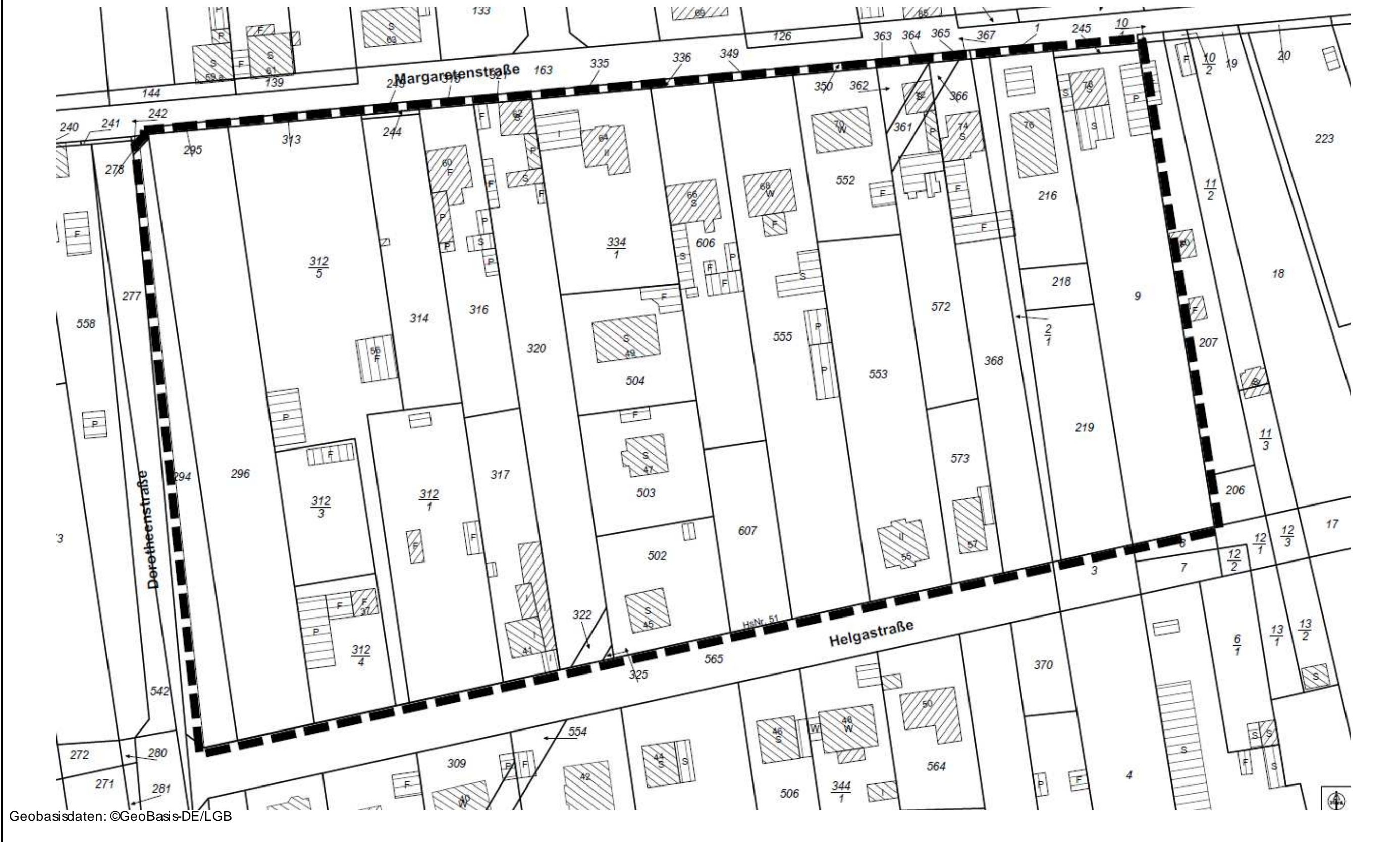
**Flur 23** Flurstücke 242, 244 und 245

**Flur 24** Flurstücke 278, 294 (teilw eise), 296, 312/1, 312/3, 312/4, 312/5, 314, 316, 317, 320, 322, 325, 334/1, 361, 362, 366, 368, 502, 503, 504, 552, 553, 555, 572, 573

**Flur 25** Flurstücke 2/1, 9, 216, 218 und 219 (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Das Flurstück 294 der Flur 24 liegt nur teilw eise im Änderungsbereich, da die restliche Fläche im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ (§ 9 Abs. 7 BauGB).**



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

*„Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis 25 % überschritten werden.“*

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*„Im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ ist eine Bebauung bis zu einem Abstand von jeweils 3 m zu den im Bebauungsplan „Helgastraße“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen und zur östlichen Plangebietsgrenze zulässig.“*

## **4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3)**

*„Für Baugrundstücke im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ ist eine Mindestgröße von 600 qm festgesetzt. Satz 1 gilt nicht für Flurstück 573.“*

## 5. Verfahrensvermerke

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt

Finsterwalde, den .....

Gampe  
Bürgermeister

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den .....

Gampe  
Bürgermeister

3. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ sowie die Stelle bei der die 2. Bebauungsplanänderung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ ist am ..... in Kraft getreten.

Finsterwalde, den .....

Gampe  
Bürgermeister

## **B Begründung**

### **1. Vorbemerkungen**

In der Stadt Finsterwalde besteht bereits seit längerer Zeit eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau. Die Ausweisung von neuen Baugebieten innerhalb des Siedlungsraumes ist aufgrund angrenzender Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Norden und Westen sowie dem Gemarkungsverlauf im Osten nur in einem beschränkten Ausmaß möglich. Darüber hinaus ist in der Nachhaltigkeitsstrategie formuliert, dass Deutschland bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern möchte. Derzeit liegt die tägliche Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen bei täglich rund 56 Hektar. Der Begriff Flächenverbrauch ist nicht mit Versiegelung gleich zu setzen, sondern beinhaltet erstmalige Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehrsanlagen. Dies ist in der Regel mit Inanspruchnahmen bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden.

Der Leitsatz für die Bauleitplanung ist daher Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das bedeutet, dass der innerörtlichen Nachverdichtung Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsgebietes zu geben ist.

Aus diesem Grund hat die Stadt Finsterwalde in den letzten Jahren vermehrt Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen innerhalb oder unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzend aufgestellt, entweder durch Umplanung bisher zu Erholungszwecken bereits baulich vorgeprägter Gebiete oder durch maßvolle Abrundung baulicher Strukturen entlang vorhandener Verkehrsflächen.

Nunmehr hat sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt trotz ständiger Baulandmobilisierung weiter verschärft, so dass kaum noch bezahlbare Grundstücke für den Wohnungsbau insbesondere für junge Familien, vermehrt aber auch für sogenannte Rückkehrer, verfügbar sind. Mehrere Anfragen Baugrundstückssuchender an die Verwaltung pro Woche sind gegenwärtig zu verzeichnen.

Selbst die in den letzten Jahren vorgenommene Ausweisung von weiteren Wohngebieten, vorwiegend innerhalb des Siedlungsbereiches, hat bisher nicht zu einer wesentlichen Entspannung beigetragen. Diese neu in Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen ausgewiesenen Baugrundstücke sind, sofern sie auf dem freien Markt tatsächlich angeboten wurden, relativ schnell vergriffen.

Augenmerk wird daher auch immer mehr auf weitere Formen der städtebaulichen Nachverdichtung zu legen sein, wodurch künftig das Eröffnen von Bauen in hinteren Grundstücksteilen auch in Finsterwalde an Bedeutung gewinnen wird.

Eine derartige städtebauliche Verdichtung bietet sich insbesondere in den Bereichen an, in denen tiefe Grundstücke vorhanden sind und eine entsprechende bauliche Vorprägung bereits erkennbar ist. Diese sogenannten stillen Baulandreserven erlangen größere Bedeutung, insbesondere, da durch deren Mobilisierung auch keine Kosten für notwendige Infrastrukturmaßnahmen entstehen.

Vor diesem Hintergrund sollen die für eine städtebauliche Verdichtung geeigneten Bereiche, in denen ggf. auch bereits entsprechende Anfragen vorliegen, einer vertiefenden Prüfung unterzogen werden.

## Textbebauungsplan 2. Änderung „Helgastraße“

Verdichtungspotential bietet der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Helgastraße“, welcher am 16. Juli 2006 Rechtskraft erlangte.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgelegt worden, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits genehmigte und errichtete Wohngebäude in 2. oder 3. Baureihe, sowie Grundstücke, die im Zuge der Teilung und durch entsprechende Wegerechte begünstigt waren, bestandssichernd festgesetzt wurden.

Weitere Überlegungen zur Ausnutzungen oder Umnutzung der teilweise tiefen Grundstücke in den hinteren Bereichen erfolgten zum damaligen Zeitpunkt nicht. Demzufolge befinden sich vorhandene Gartenlauben, Nebengebäude und teilweise auch gewerblich genutzte bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe blaue Baugrenzen in nachfolgender Abbildung).



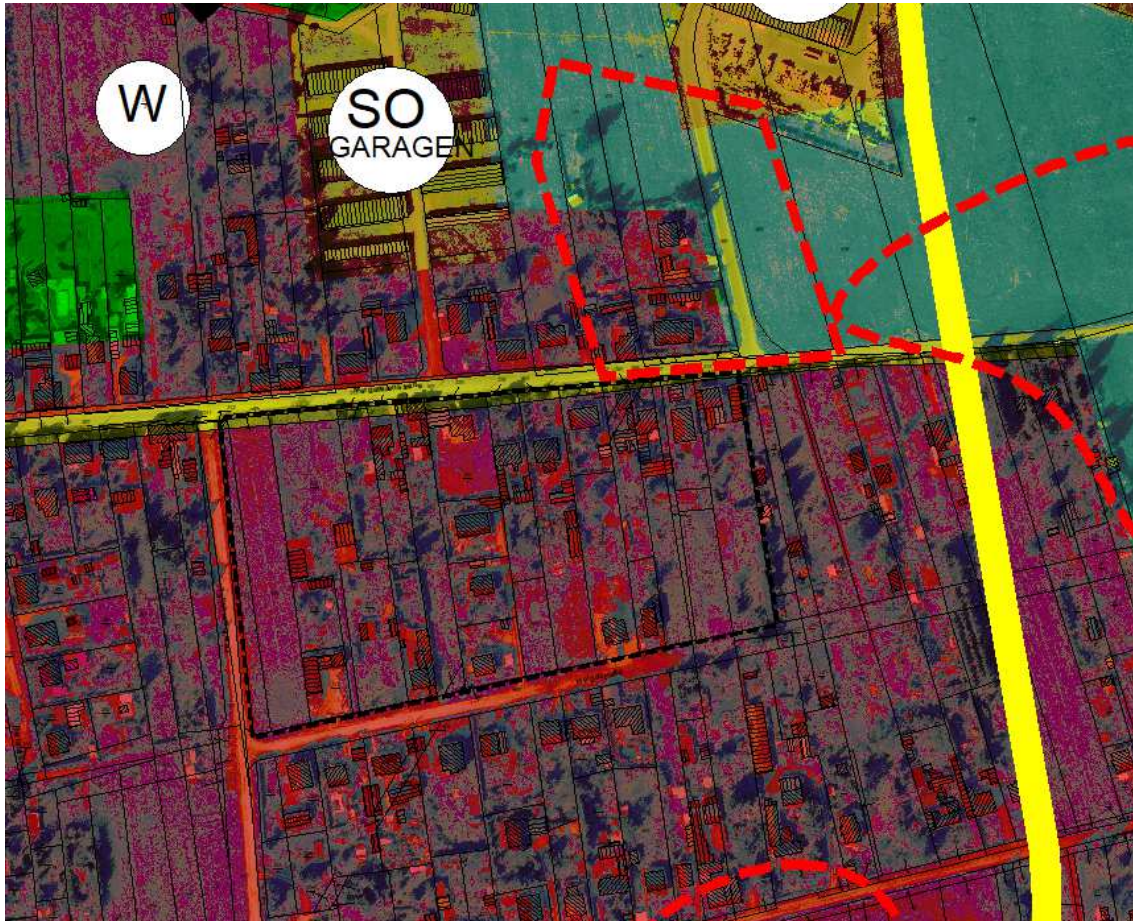
Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB  
Liegenschaftskarte/Luftbild 2020/2019 mit Darstellung Baugrenzen (2006)



## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht

### Flächennutzungsplan:

Die Stadt Finsterwalde hat einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet bereits Wohnbaufläche dargestellt.



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB  
Auszug Flächennutzungsplan

### **Bebauungsplan „Helgastraße“:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Helgastraße“ (wirksam seit 14.07.2006) weist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt und eine GRZ von 0,4. Die Überschreitung der zulässigen GRZ mit Garagen und Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Angrenzende vorhandene Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Insbesondere entlang der Helgastraße wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes straßenbegleitende Wohngebäude errichtet. Einzelne Bauten sind seit Rechtskraft auch entlang der Margarettenstraße entstanden, für weitere Grundstücke ist aufgrund von erfolgtem Eigentumswechsel und mündlicher Nachfragen mit einer Bebauung in nächster Zukunft zu rechnen.



Auszug Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Am 14.07.2006 ist der Bebauungsplan „Helgastraße“ in Kraft getreten.

Aufgrund der anhaltenden starken Nachfrage nach Bauland, in Verbindung auch mit Nachnutzungswünschen für bereits vorhandene bauliche Anlagen, sollen die damals getroffenen Festsetzungen überprüft werden, um mehr Flexibilität bei der Anordnung der Hauptnutzungen zu erlangen und auch ein städtebauliche Nachverdichtung am Standort zu ermöglichen.

Im wirksamen Bebauungsplan „Helgastraße“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgelegt, dass eine eher geringfügige Erweiterung der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Bebauung ausschließlich straßenbegleitend ermöglicht wurde. Bereits genehmigte und errichtete Wohngebäude, welche als s. g. Hinterlandbebauung oder Hammergrundstücke in 2. oder 3. Reihe galten, sowie Grundstücke, die im Zuge der Teilung und durch entsprechende Wegerechte

begünstigt waren, wurden dabei lediglich bestandssichernd festgesetzt (siehe Plan Seite 3 – Liegenschaftskarte/Luftbild mit Baugrenzen). Weitergehende Baurechte sind auf den oft sehr tiefen Grundstücken daher nicht entstanden. Die Nachnutzungsmöglichkeiten für vorhandene bauliche Anlagen in den hinteren Grundstücksteilen sind daher ebenso beschränkt.

Nach fast 15 Jahren Rechtskraft der Planung sind die damals getroffenen Festsetzungen teilweise als überholt bzw. veraltet einzustufen. Anträge auf Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen und weitere mündliche Anfragen liegen für den Planungsraum bereits vor, mit weiteren ist aufgrund inzwischen erfolgter Grundstücksteilungen und der nach wie vor stark anhaltenden Nachfrage nach Bauland auch in absehbarer Zukunft zu rechnen.

Bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes waren bei den unterschiedlich genutzten Bestandsbauten entlang der quartiersbegrenzenden Straßen keine eindeutigen Baufluchten erkennbar, weder entlang der Helgastraße noch entlang der Margarethenstraße.

Das vorhandene Baulandpotential der Grundstücke soll nunmehr in der gesamten Tiefe für eine überwiegende Wohnnutzung mobilisiert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Möglichkeiten zur Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden in den hinteren Grundstücksteilen zu hauptsächlich Wohnzwecken unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur geschaffen. Damit besteht für Eigentümer der tiefen Grundstücke die Möglichkeit, diese für z. B. Familienangehörige als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Demzufolge werden durch den Bebauungsplan lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen neu definiert, die für eine städtebauliche Verdichtung erforderliche Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten und sogenannte sonstige Nebenanlagen geregelt und eine Mindestgröße der Baugrundstücke zur Vermeidung zu hoher Nutzungsdichte festgelegt. Weiterer Änderungsbedarf wird momentan nicht gesehen.

***Daher gelten alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan „Helgastraße“ fort.***

In der Anlage ist eine Darstellung der weiterhin geltenden in Ergänzung mit den neu hinzutretenden Festsetzungen informativ als Übersicht beigefügt.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

***Nr. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes „Helgastraße“***

~~Satz 4 „Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen“~~ **wird wie folgt geändert:**

***„Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis 25 % überschritten werden.“***

Somit ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Versiegelung von maximal bis zu 50 % (GRZ 0,4 + 0,1 Überschreitung) möglich.

Bei den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen handelt es sich um Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Grundflächenzahl beträgt nach wie vor 0,4. Jedoch kann mit der Überschreitung der GRZ für die oben genannten Anlagen eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke im Planbereich erreicht werden. Insbesondere werden die vorhandenen kleineren Grundstücke, auf denen bauliche Anlagen zur Nachnutzung vorhanden sind, aber aufgrund der Grundstücksgrößen kaum noch Möglichkeiten für die Errichtung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO bestehen würden, eine zweckmäßigere Ausnutzung erreicht werden. Die Überschreitung der zulässigen GRZ ist für diese untergeordneten Anlagen bis zu einer Größe von 0,5 zulässig und bleibt damit unter den Maximalvorgaben der BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Zudem besteht mit der moderaten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf den teilweise doch sehr großen Grundstücken die Möglichkeit, eventuell ein weiteres Wohngebäude oder andere zulässige Anlage zu errichten oder vorhandene bauliche Anlagen in den hinteren Grundstücksteilen zu diesem Zweckum zu nutzen.

Auf den etwas breiteren Parzellen von Margaretenstraße bis Helgastraße wäre maximal eine zweireihige Hinterlandbebauung, ähnlich wie auf den Flurstücken 503 und 504, und auf den schmaleren Parzellen, eine einreihige Hinterlandbebauung, ähnlich wie im wirksamen Bebauungsplan für Flurstück 312/3 festgesetzt, möglich.

Eine Erschließung (sowohl Zuwegungen als auch Medien) der Gebäude in den hinteren Grundstücksteilen muss privatrechtlich über die jeweils vorderen Grundstücksteile geregelt werden (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Grundstücksteilungen). Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

Vorgaben des Brandschutzes sind zu beachten, insbesondere sind bei Gebäuden, die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen, Zufahrten oder Durchfahrten sowie Bew egungsflächen herzustellen (§ 5 Bauordnung des Landes Brandenburg).

Für die Abfallentsorgung sind die Mülltonnen an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

***aus Nr. 3. Bauweise, Baugrenzen der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ wird nunmehr eine textliche Festsetzung wie folgt:***

***„Im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ ist eine Bebauung bis zu einem Abstand von jeweils 3 m zu den im Bebauungsplan „Helgastraße“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen und zur östlichen Plangebietsgrenze zulässig.“***

Dadurch wird ermöglicht, dass im Planbereich vorhandene bauliche Anlagen, die sich momentan entweder vollständig oder teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, entweder weiterhin genutzt oder aber auch um- oder nachgenutzt werden können. Dementsprechende Anträge und Anfragen wurden bereits vorgetragen. Darüber hinaus wird auf den teilweise sehr tiefen Grundstücken ermöglicht, auch im rückwärtigen Bereich neue Gebäude zu errichten.

Sehr tiefe Grundstücke entstanden vor allem in den Zeiträumen, in denen Gartengrundstücke dem Anbau von Obst und Gemüse und somit praktisch der Selbstversorgung dienten. Heute werden diese Flächen nicht mehr benötigt. Eine behutsame Nachverdichtung derartiger Quartiere entspricht der städtebaulich zu favorisierenden Innenentwicklung, um einem weiteren Flächenverbrauch vorzubeugen. Insbesondere ist denkbar, dass die hinteren Grundstücksteile von z. B. Familienangehörigen, wie z. B. den erwachsenen Kindern bebaut werden, aber auch ein Verkauf ist möglich.

Textbebauungsplan 2. Änderung „Helgastraße“

Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant, dies hat über Privaterschließung ggf. in Verbindung mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu erfolgen

Trotz Ausweisung großzügigerer überbaubarer Grundstücksflächen sind jedoch nach wie vor bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu beachten.

#### **Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

**„Für Baugrundstücke im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ ist eine Mindestgröße von 600 qm festgesetzt. Satz 1 gilt nicht für Flurstück 573.“**

Diese Festsetzung dient dazu sicherzustellen, dass im Planbereich lediglich 1 oder maximal 2 Reihen Hinterlandbebauung entstehen können und somit die bereits vorhandene Struktur auf den Flurstücken 502 (ca. 811 qm), 503 (ca. 807 qm), 504 (ca. 809 qm), 312/3 (ca. 627 qm), und 312/4 (ca. 636 qm) aufgenommen wird.

Das Flurstück 573, welches vor wenigen Jahren bebaut wurde erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Hierfür gilt die festgesetzte Mindestgröße nicht.

Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes und mögliche Folgekosten werden nicht erwar tet.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **Landes- und Regionalplanung:**

Verbindlich festgelegte Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Durch § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bauleitplanung bindend vorgegeben, dass sie sich den Zielen der Raumordnung anzupassen hat.

Folgende Gesetze und Verordnungen enthalten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617 f.)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35) in Kraft getreten mit der Wirkung vom 01. Juli 2019

### **Ziele bezogen auf das Plangebiet**

- Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind:  
„... Finsterwalde...“ – (Z) 3.6 Abs. 1 LEP HR
- Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich. – (Z) 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. – (Z) 5.2 Abs. 1 LEP HR

Für das Plangebiet enthält die Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festlegungen.

Widersprüche zwischen der Planung und dem LEP HR sind nicht zu erkennen.

Folgende Grundsätze des LEP HR finden darüber hinaus in der Abwägung Anwendung:

#### Grundsätze bezogen auf das Plangebiet

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzial innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. – (G) 5.1 Abs. 1 LEP HR
- Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt – (G) 8.1 Abs. 1 LEP HR

Der Bebauungsplan entspricht insbesondere dem Grundsatz 5.1, wonach unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur Nachverdichtungspotenziale die Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Die Planung widerspricht auch den weiteren Grundsätzen des LEP HR nicht.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Planverfahren ist anwendbar auf Bebauungspläne der Innenentwicklung. Unter Innenentwicklung zu verstehen ist der Verzicht auf Neuinanspruchnahme bisher unzerschnittener Freiraumes durch Nutzung vorhandener Siedlungsreserven. Dazu zählen zum Beispiel die Konversion (Umwandlung ehemals z. B. gewerblich, militärisch oder anderweitig genutzter Flächen), die Mobilisierung von Baulücken und auch das Eröffnen von Baurechten zur Verdichtung durch z. B. Erhöhung der Grundfläche, Erhöhung der Geschossigkeit oder auch das Ermöglichen von Hinterlandbebauung bei tiefen Grundstücken.

§ 13a BauGB: *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (**Bebauungsplan der Innenentwicklung**) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1.

*weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind... „*

Das Plangebiet, welches vollständig als Baugebiet ausgewiesen ist, hat eine Fläche von 31.802 qm. Bei der bisher zulässigen GRZ von 0,4, die nicht geändert wird, ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 12.720 qm. Selbst wenn die nunmehr mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen wird, liegt die maximal versiegelbare Fläche ebenfalls unter 20.000 qm, entscheidend ist jedoch die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO.

*„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer*

*Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“*

Da im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist kein Vorhaben zulässig, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundesgesetz<sup>(1)</sup> oder Landesgesetz<sup>(2)</sup> über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

<sup>(1)</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

<sup>(2)</sup> Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37])

*„Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder 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.“*

Bei den in Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, den s. g. Natura 2000-Gebieten.

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

Auf der Gemarkung Finsterwalde liegend bzw. angrenzend befinden sich nachfolgende Fauna-Flora-Habitat-Gebiete:

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

Die Vogelschutzgebiete wurde am 31. August 2005 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemacht.

Auf der Gemarkung Finsterwalde befindet sich nachfolgendes Gebiet:

- SPA-Gebiet „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ (DE 4450-421)

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung liegen in mehreren Kilometern Entfernung und werden durch ein allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Ebenso sind bei der Umplanung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu befürchten, da ein Wohngebiet ausgewiesen ist und auch in dessen Nähe keine Störfallbetriebe vorhanden sind.

Ergänzend ist unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargelegt, dass eine weitere Voraussetzung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Zwar liegt der südliche Teil des Bebauungsplanes „Helgastraße“ der durch diese Änderung nicht berührt wird, im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang, einer zeitlicher Zusammenhang ist jedoch aufgrund der bereits vor mehr als 14 Jahren erfolgten Planung nicht gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann unter anderem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Form der Beteiligung kann durch die planende Gemeinde entsprechend der Vorschriften im § 13 BauGB festgelegt werden. Nicht erforderlich sind weiterhin eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht, als Teil der Begründung, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB.

### **Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor.**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, eine naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

Es gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB weiterhin die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

## **5.2 Sonstige Auswirkungen**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine sonstigen Auswirkungen erwartet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des damit in Verbindung stehenden eingeschränkten Verdichtungspotentials ist weder mit erhöhtem Verkehrsaufkommen noch mit sonstigen erheblichen Störungen in der Nachbarschaft zu rechnen. Benachbarte Planverfahren, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben, sind ebenso nicht zu erkennen. Die noch im Bebauungsplanverfahren befindliche Umfahrungsstraße „Osttangente“ (geringste Entfernung ca. 100 m) hat auf das Plangebiet keinen erkennbaren Einfluss.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandenen quartiersbegrenzenden Straßen möglich. Medien zur Erschließung der Grundstücke liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen an und sind zur Erschließung eventuell zu bildender Hinterliegergrundstücke privatrechtlich zu sichern bzw. als Hausanschlüsse herzustellen. Bodenordnungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Bei Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Finsterwalde keine Kosten.

## **6. Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Aufstellung des Textbebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ beschlossen.

### **2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom ..... sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt worden.



### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Planauslegung und Erörterung in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

### **4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Textbebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist (insbesondere §§ 13a, 13)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)