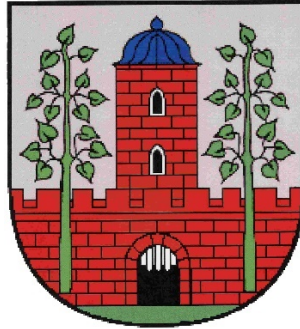


Stadt Finsterwalde



Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Wohnbebauung Helenenstraße IV“

Vorentwurf

Teil 1 Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Planträger: Stadt Finsterwalde

Schloßstraße 7/8

03238 Finsterwalde

Telefon: 03531 783-0

Planverfasser: Nestler Bauplanung GmbH



Schacksdorfer Str. 23

03238 Finsterwalde

Telefon: 03531 6098102

E-Mail: k.nestler@bauplan-nestler.de

Bearbeiter: Knut Nestler

Bearbeitungsstand: 09. Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNG	1
2	RECHTSGRUNDLAGEN	1
3	LAGE DES ORTES	2
3.1	Lagebeschreibung des Plangebietes	2
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
5	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	3
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	3
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
5.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ) - Nutzung	4
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
5.3	Bauweise - Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche - Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)	4
5.5	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
5.6	Flächen und Maßnahmen	4
5.6.1	Gestaltungsfestlegungen	4
6	FLÄCHENBILANZ	4
7	ERSCHLIESSUNG	5
7.1	Verkehrsanbindung	5
7.2	Ver- und Entsorgung	5
7.2.1	Medien	5
7.2.2	Abfallentsorgung	5
7.2.3	Niederschlagswasser	6
8	IMMISSIONSSCHUTZ	6
9	DENKMALSCHUTZ	6
10	GEOLOGIE	6
11	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	6
12	VERFAHRENSVERMERKE	7

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNG

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstückes:

Land Brandenburg
Landkreis Elbe-Elster
Finsterwalde, Stadtteil Finsterwalde (Süd)
Helenenstraße neben 77
Gemarkung: Finsterwalde
Flur 25, Flurstück 99

Der Eigentümer hat einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 24.02.2021 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus aufzustellen.

Das Grundstück wurde landwirtschaftlich genutzt.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I.S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) - Vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I Nr. 44)

3 LAGE DES ORTES

Die Stadt Finsterwalde befindet sich im Landkreis Elbe-Elster. Von Finsterwalde aus sind es ca. 45 km bis Herzberg (Kreisstadt), ca. 25 km bis Bad Liebenwerda und ca. 9 km bis Doberlug-Kirchhain.

3.1 Lagebeschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 25 und umfasst die südlichen Teile des Flurstücks 99 und das Flurstück 100.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Helenenstraße, im Osten durch das Flurstück 102 und im Westen durch das Flurstück 95 begrenzt.

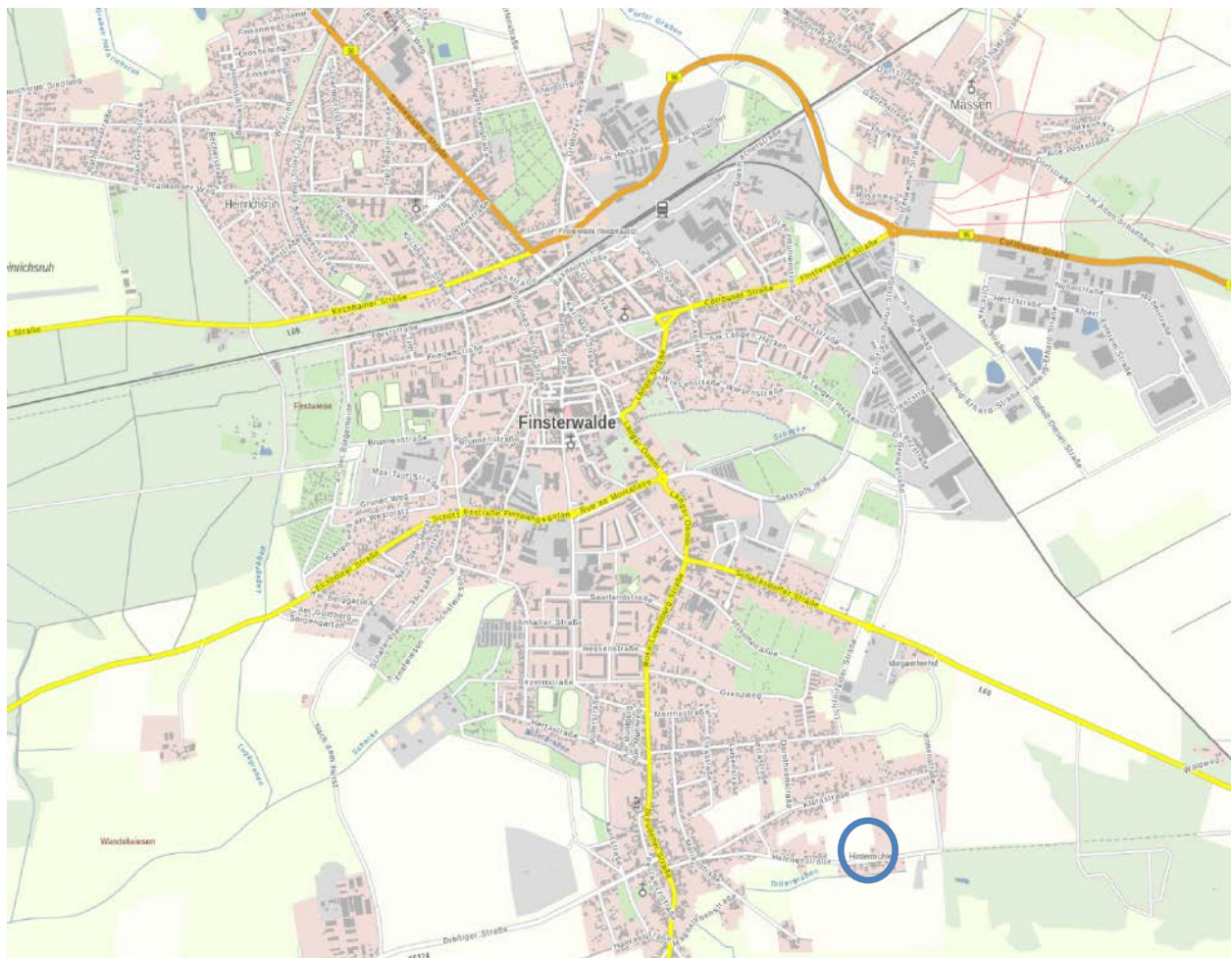


Abbildung 1 - Lagebezug in Finsterwalde Quelle: xplanung.lkee.de

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Südöstlichen Teil von Finsterwalde und wird durch die Helenenstraße erschlossen. Dieser Weg mündet in westlicher Richtung auf die Dresdener Straße. Die unmittelbare Umgebungsbebauung des Grundstückes ist in östlicher Richtung durch ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude und anschließenden wirtschaftlich genutzten

Grünflächen sowie in südlicher Richtung durch Einfamilienhäuser und in westlicher Richtung durch landwirtschaftlichen Flächen gekennzeichnet.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

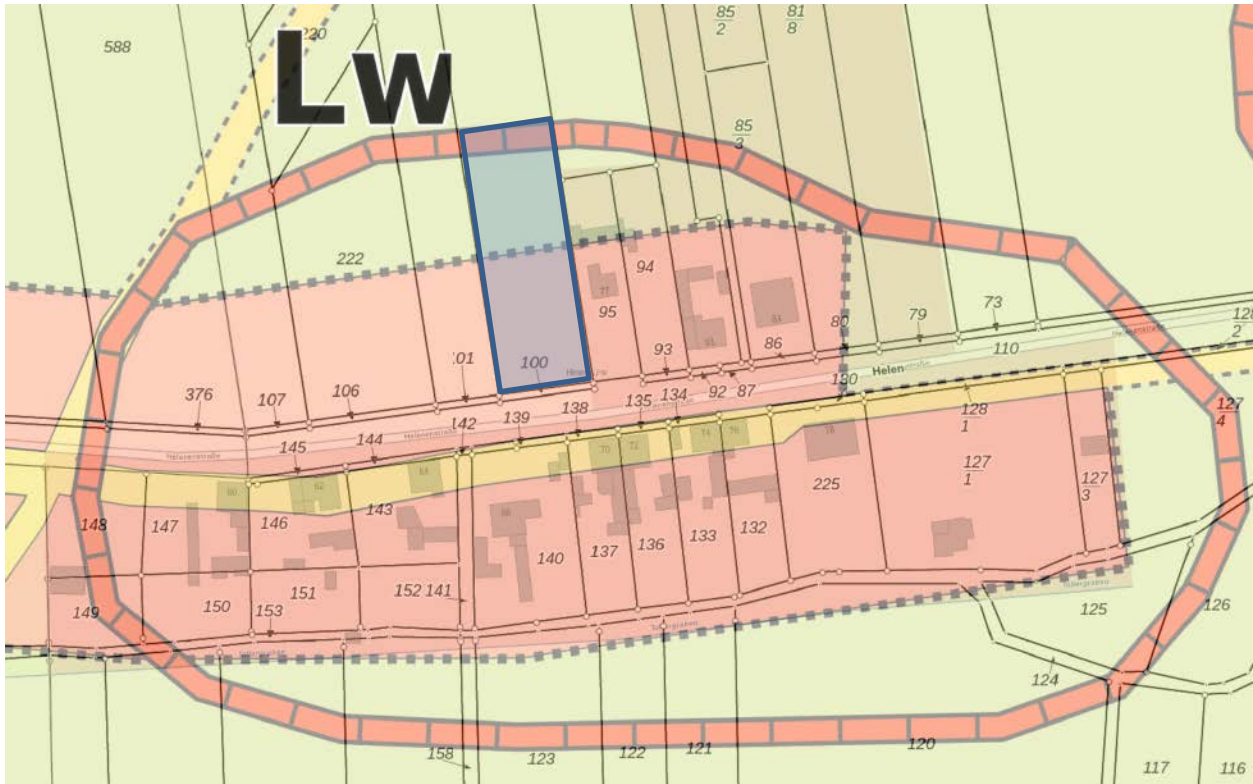


Abbildung 2 - Auszug Flächennutzungsplan Finsterwalde Quelle: xplanung.lkee.de

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist für das betreffende Gebiet Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Wohnhaus fest. Zulässig sind darüber hinaus Stellplätzen bzw. Carports oder Garagen, sonstige, dem Nutzungszweck untergeordnete und dem Wohnen dienende, bauliche Anlagen wie Swimmingpool, Sauna, Abstellräume.

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

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO mit **0,2** festgelegt.

5.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) - Nutzung

Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO mit **0,12** festgelegt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Umgebungsbebauung angepasst wird für das Wohngebäude max. eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

5.3 Bauweise - Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche - Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

Zur Fixierung der Gebäudestellung ist das von der Baugrenze umschlossene sogenannte „Baufeld“ mit einer Tiefe von 29 m festgesetzt. Innerhalb dieses Feldes muss das Gebäude errichtet werden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.5 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Das Flurstück 100 dient der öffentlichen Erschließung des Wohnhauses und der Nebenanlagen über die Helenenstraße. Die Straße ist öffentlich gewidmet ohne Einschränkungen für den Anliegerverkehr. Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung sind nicht erforderlich.

5.6 Flächen und Maßnahmen

5.6.1 Gestaltungsfestlegungen

Aus Gründen der Flexibilität bei der Bebauung wird die Firstlage nicht festgesetzt. Das heißt, es ist die parallele Errichtung zur Helenenstraße mit Giebel- bzw. Traufseite möglich.

6 FLÄCHENBILANZ

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

Tabelle 1 - Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	GRZ	Versiegelung in m ²
Wohnbau	Wohnbaufläche	2.714	0,2	542
Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsfläche	52		52
Plangebiet gesamt		2.766		594

Ermittlung der Grundfläche

Für das Wohnhaus ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine max. Grundfläche von 542 m² (2.714 m² x 0,2).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen.

§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird durch die Helenenstraße öffentlich erschlossen.

Die Helenenstraße wird als Verkehrs-, Rad- und Fußgängerweg genutzt.

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt über eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5,00 m. Die Zufahrt ist luft- und wasserdurchlässig auszuführen.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Medien

Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung erschlossen.

Folgende Medien sind vorhanden:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Elektroenergie
- Gas
- Fernmelde (Telekom)

Die Medienanschlüsse werden eigenverantwortlich von den Medienträgern eingebaut und an die zentralen Leitungen angeschlossen. Die anfallenden Kosten trägt der Bauherr. Es sind zu den bestehenden Versorgungsleitungen und Bauwerken die Abstände entsprechend der DIN etc. einzuhalten. Die Anträge zur Versorgung des Grundstückes sind rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabenträger zu stellen. Die Unbedenklichkeit des Trinkwassers ist durch den Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Landkreis nachzuweisen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist bei den Stadtwerken zur Genehmigung zu beantragen.

7.2.2 Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfallstoffe werden in den entsprechenden Reststoffbehältern gesammelt und den geeigneten Recyclingverfahren zugeführt.

Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Verkehrswegen nicht eingesehen werden können bzw. durch Sichtschutz (Anpflanzung, Holztrennwand) verdeckt werden. Das Entsorgungsunternehmen fordert die Sicherung der Befahrbarkeit der Straße durch die eingesetzte Technik, Behälterfreiheit sowie die Einhaltung der geltenden Unfallverhütungsvorschrift.

7.2.3 Niederschlagswasser

Das durch die Bebauung anfallende Dach- und Oberflächenwasser hat auf dem Baugrundstück zu versickern.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Nähe zum Sonderlandeplatz Finsterwalde-Schacksdorf (Entfernung ca. 1,2 km) sind Lärmbelästigungen infolge des Flugverkehrs nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der Genehmigung des Sonderlandeplatzes wurde eine Schallprognose erstellt, welche aussagt, dass für die Wohnbebauung in der Stadt Finsterwalde keine Konflikte zu erwarten sind.

Mit der geplanten Osttangente nördliche des Untersuchungsgebietes ist mit Schallbelastungen zu rechnen. Laut Schallgutachten sind am Tag auf dem Grundstück teilweise mit 55-60 bzw. >55 dB(A) und in der Nacht mit 45-49 bzw. < 45 dB(A) zu rechnen. In allgemeinen Wohngebieten sind laut Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 am Tag 55 und in der Nacht 45 dB(A) als Orientierungswerte anzusetzen. Schutzbedürftige Funktionen wie Schlafen sollten nach Süden oder Osten orientiert werden.

9 DENKMALSCHUTZ

Denkmalschutzensemble

Im Plangebiet sind Bodendenkmale laut Flächennutzungsplan dargestellt. Im Verfahren muss geprüft werden, ob nach neusten Erkenntnissen mit Bodendenkmälern gerechnet werden muss.

10 GEOLOGIE

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

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

11 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Im Verlauf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist vom Gesetzgeber die Erarbeitung eines Durchführungsvertrages vorgeschrieben. Dieser wird zwischen der Stadt Finsterwalde und dem Antragsteller vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

12 VERFAHRENSVERMERKE

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Beschluss Nr. BV-2021-010 der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 24.02.2021 eingeleitet.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich durch Auslegung und Erörterung der Vorentwurfsplanung sowie ergänzend im Internet.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom

4. Die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde billigte mit Beschluss vom den Entwurf des Bebauungsplans und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslage.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten

montags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr

dienstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr

mittwochs von 8.00 – 12.00 Uhr

donnerstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr sowie

freitags von 8.00 – 12.00 Uhr

im Zimmer 136 (Beratungs- und Auslegungsraum) im Erdgeschoss des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde (Eingang M) öffentlich ausgelegt und war zusätzlich auf der Homepage der Stadt Finsterwalde <http://www.finsterwalde.de/rathaus/laufende-planverfahren> und auf dem Landesportal unter <https://bb.bauleitplanung-online.de> einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht ab-gegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

8. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße IV“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum

Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung „Wohnbebauung Helenenstraße IV“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Helenenstraße IV“ sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.