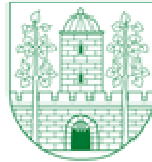


# Stadt Finsterwalde

Fachbereich Stadtentwicklung,  
Bauen und Verkehr



## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ Textbebauungsplan Begründung

Entwurf 22.02.2022



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
1. Vorbemerkungen .....	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht .....	4
3. Ziele und Zwecke der Planung/Begründung zu den getroffenen Festsetzungen.....	6
4. Übergeordnete Planungen.....	9
5. Auswirkungen .....	10
5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung.....	10
5.2 Artenschutz.....	12
5.3 Sonstige Auswirkungen .....	16
5.4 Hinweise .....	17
6. Verfahren.....	18
7. Rechtsgrundlagen .....	19
<b>Anlagen</b> .....	<b>20</b>
Anlage 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	21
Anlage 2: bildliche Darstellung der geänderten Festsetzungen 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ .....	22
- Planzeichnung informativ .....	22
- Planzeichenerklärung und Festsetzungen informativ.....	22
Anlage 3: rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgastraße“ 2006 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen).....	23
Anlage 4: Brutvogel- und Reptilienkartierung, GUP Berlin 2021, Stand 07.01.2022 .....	24
Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag, GUP Berlin, tand Februar 2022.....	25

# 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 52 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 Finsterwalder 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.

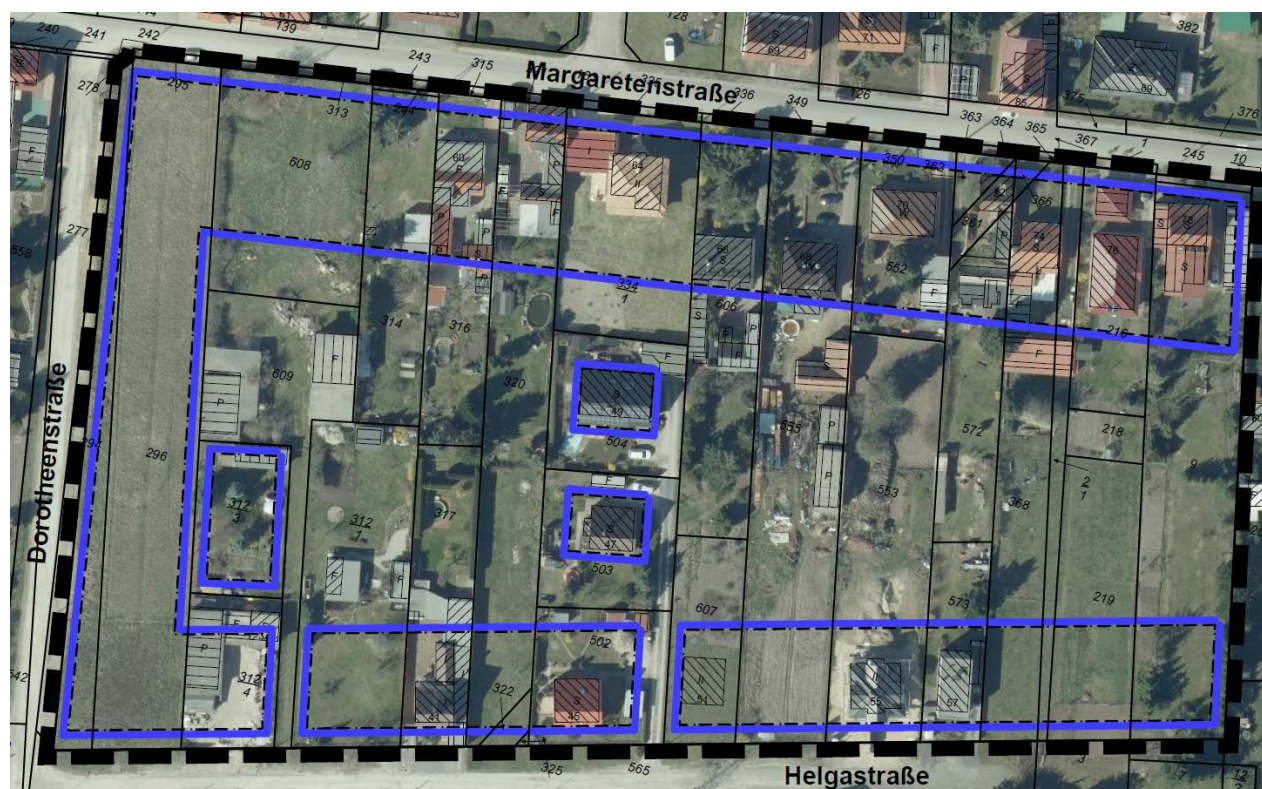
Verdichtungspotential bietet der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Helgastraße“, welcher durch Satzung vom 26.04.2006 beschlossen, durch Verfügung der höheren



Verwaltungsbehörde am 19.06.2006 (Az.: 8-140-07/06) genehmigt und im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde – Finsterwalder Stadtanzeiger vom 14.07.2006 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan „Helgastraße“ kann während der öffentlichen Sprechzeiten im Zimmer 139 im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde eingesehen werden.

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

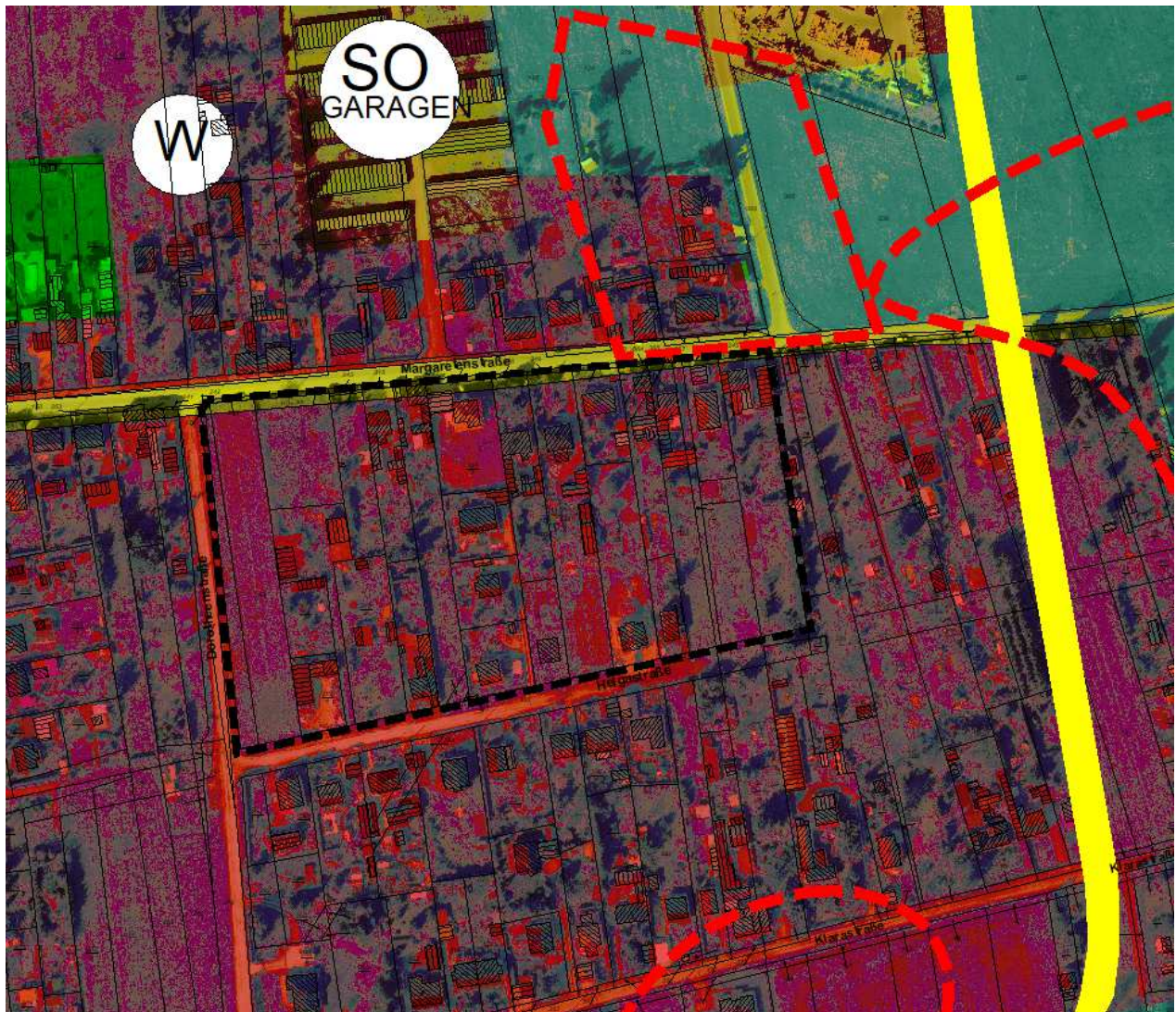
Liegenschaftskarte/Luftbild 2020/2019 mit Darstellung Baugrenzen (2006)

## 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 Margaretenstraße 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/Begründung zu den getroffenen Festsetzungen

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 4 – 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 16 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 zwischenzeitlich 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. Es ist ausreichend, die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes als Textbebauungsplan zu erstellen, da es für die Umsetzung der Regelungsinhalte der Erstellung einer Planzeichnung nicht bedarf.

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

In der Anlage 22 ist eine Darstellung der weiterhin geltenden in Ergänzung mit den neu hinzutretenden Festsetzungen informativ als Übersicht beigelegt.

***Folgende Textliche Änderungen wurden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ aufgenommen:***

**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 gestrichen und wie folgt neu aufgenommen:**

***„Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 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 Orientierungswerten 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 Zweck umzunutzen.

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). Aussagen zu noch erforderlichen weiteren Erschließungsmaßnahmen sind dem Punkt 5.3 zu entnehmen.

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 Bewegungsflächen herzustellen (§ 5 Bauordnung des Landes Brandenburg).

Flachspiegelbrunnen sind nach Auskunft des zuständigen Fachbereiches in der Bertastraße und in der Klarastraße (privat) vorhanden.

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 mit Gebäuden und Gebäudeteilen 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.

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.**



Besonderes Augenmerk ist im Rahmen von Baugesuchen ggf. der Standortwahl von Stellplätzen und Garagen zu widmen (§ 15 BauNVO – Rücksichtnahmegebot).

### **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 der Flur 24“**

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 für die Stadt werden nicht erwartet.

Für die Stadtwerke bzw. den Entwässerungsbetrieb entstehen Kosten für eine geringe Netzerweiterung, siehe 5.3.

## **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. 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 236)
- 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 Metropolitanraum sind:  
„... Finsterwalde...“ – (Z) 3.6 Abs. 1 LEP HR
- Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum 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 unzerschnitten 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 - BbgUVPG) 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, ein zeitlicher



Zusammenhang ist jedoch aufgrund der bereits vor mehr als 15 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 in § 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 für die 2. Bebauungsplanänderung ist daher nicht erforderlich, da nach § 1 Abs. 8 des BauGB die Vorschriften auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen gilt.

Es gelten die im wirksamen Bebauungsplan „Helgastraße“ getroffenen Festsetzungen, für die berührten Grundstücke fort.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten 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 Artenschutz**

Zum Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten beinhaltet der § 44 BNatSchG ein Verbot bestimmter Handlungen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster hat in ihrer Stellungnahme vom 17.08.2020 darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme zum besonderen Artenschutz erst nach Vorlage entsprechender Untersuchungen erfolgen kann.

Aus diesem Grund wurden vom März bis September 2021 durch das Büro GUP, Berlin entsprechende Erfassungen (Stand 07.01.2022) durchgeführt und im Anschluss ein entsprechender Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Der Erfassung vorausgegangen wurde eine Potentialanalyse erstellt. Im Ergebnis dieser Abschichtung konnten Betroffenheiten verschiedener Arten bereits ausgeschlossen werden. Nähere Ausführung sind den Fachbeiträgen zu entnehmen.

Beide Planwerke sind der Begründung als Anlagen beigefügt.

Die Brutvogelfauna wurde durch GUP im Rahmen von sechs flächendeckenden Begehungen untersucht. Diese fanden morgens/vormittags im Zeitraum von März bis Juli 2021 statt. Nachfolgend wiedergegeben sind die Ergebnisse der Brutvogelkartierung in Tabelle und Karte:

## Qualitative und quantitative Angaben zur Brutvogelfauna, NG und DZ mit Schutzstatus

Vorkommende Arten		Art-Kürzel	Vorkommen als			Anzahl Reviere	RL D	RL BB	BNatSchG	Anhang I
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		BV/Rev	NG	DZ					
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	x			3				
Elster	<i>Pica pica</i>	E	x			2				
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	x			2	V	V		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	x			4				
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	x			17	V			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	x			2				
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	x			3				
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	x			1	3			
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Tt	x			1				
Summe der Nachweise		9	9			35	3	1		


Legende:  
 BV/R = Brutnachweis /Revier, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler

RL D: Rote Liste Deutschland (Grüneberg et al. 2015)  
 RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavy et al. 2019)  
 Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,  
 R = extrem selten, V = Vorwarnliste  
 BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz, s = streng geschützt  
 Anhang I = europarechtlich geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie, (79/409/EWG)  
 BV mit einem Schutzstatus sind hellgrün hinterlegt


## Brutvogelkartierung



### Legende

 Untersuchungsgebiet

### Brutvögel

 Brutvögel (mit Artkürzel)

### Erläuterung der Artkürzel

- A Amsel (\*, \*, -, b)
- E Elster (\*, \*, -, b)
- Fe Feldsperling (V, V, -, b)
- Gf Grünfink (\*, \*, -, b)
- H Haussperling (\*, V, -, b)
- K Kohlmeise (\*, \*, -, b)
- Rt Ringeltaube (\*, \*, -, b)
- S Star (\*, 3, -, b)
- Tt Türkentaube (\*, \*, -, b)

Erläuterungen:

RL BB und RL D:  
1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,  
4 = potenziell gefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, R = extrem  
seltene Arten/ Arten mit geographischer Restriktion,  
V = Arten der Vorwarnliste, \* = in BB / D derzeit nicht gefährdet;  
Schutzstatus gemäß VSchRL: I = Anhang I der VSchRL;  
Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG: b = besonders geschützt,  
s = streng geschützt



Im weiteren Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Wirkprognosen für die potenziell betroffenen Arten erstellt. Nähere Angaben sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen eine Maßnahme zum Schutz und zur Vermeidung durchgeführt werden muss.

Hierbei handelt es sich um eine Bauzeitenregelung:

**Zur Vermeidung** des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 1 (baubedingte Tötung/Verlegung von Individuen) wird eine mit den ökologischen Erfordernissen der Fauna abgestimmte Terminierung des Vorhabens erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann damit wirksam verhindert werden. **V1 (ASB)**

Die Bauzeitenregelung gilt für die Arten:

- Feldsperling, Haussperling
- ungefährdete gehölbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Kohlmeise) und
- ungefährdete gehölbewohnende Frei- und Bodenbrüter I

*Zu den Frei- und Bodenbrütern I zählen Amsel, Grünfink Ringeltaube und Türkentaube*

**V1 (ASB): Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.**

Die erfassten Arten und Rückschlüsse auf die betroffenen Bereiche sind der Anlage 1 der Brutvogelkartierung und dem Textteil des ASB zu entnehmen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung oder auch bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden besteht die Gefahr der Zerstörung von bis zu 18 geschützten Fortpflanzungsstätten von Höhlen- und Nischenbrütern.

**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 vorzusehen.

**A1 (CEF): Anbringen von Nisthilfen**

Der Ersatz ist im Verhältnis von 1:2 (Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte bedingt die Neuschaffung von 2 Fortpflanzungsstätten) flurstücksbezogen erforderlich.

Die erfassten Arten und Rückschlüsse auf die betroffenen Bereiche sind der Anlage 1 des ASB und dem Textteil des ASB zu entnehmen.

Der Haussperling wurde auf den Flurstücken 216, der Flur 25 und 368, 572, 573, 553, 555, 606, 334/1, 50/3, 502, 320, 312/1, 609 und 608 der Flur 24 als Brutvogel erfasst.

Die Kohlmeise wurde auf den Flurstücken 312/3 und 555 der Flur 24 erfasst.

Je nach betroffener Art sind die folgenden Nistkästen zu verwenden:

- Haussperling: Nistkasten Fluglochweite mindestens 32 mm
- Kohlmeise: Fluglochweite 32 mm (betrifft Flurstück 555 und Flurstück 312/3)

Die Kästen sind spätestens vor Beginn der auf die Baumfällung bzw. Gebäudeabrisse folgenden Brutperiode anzubringen.

Im Rahmen der Erfassung wurde der Planungsraum auch auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Dazu wurden durch den Gutachter drei Begehungen zwischen April und Mai sowie eine weitere Anfang September durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine Nachweise der Zauneidechse erbracht werden konnten und die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Habitate als ungeeignete Lebensräume für ein Vorkommen der Zauneidechse eingeschätzt werden.

### 5.3 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. Besonderes Augenmerk ist im Rahmen von Baugesuchen ggf. der Standortwahl von **Stellplätzen und Garagen** zu widmen.

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, woraus sich Maßnahmen für die Bebauungsplanänderung ableiten würden. Lediglich am Bestandsgebäude Margaretenstraße 78 ist nach den neuesten Berechnungen zur Osttangente aus dem Jahr 2022 mit einer geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tags zu rechnen, die sich voraussichtlich in einer Größenordnung von ca. 1 – 2 dB im Obergeschoss bewegen wird. In den Erdgeschossen ist es in der Regel leiser. Der übrige Geltungsbereich wird davon nicht berührt. Nachwerte der DIN 18005 werden voraussichtlich auf den Flurstücken 9, 216 (teilweise), 218 (teilweise) und 219 (in geringem Umfang) in den Obergeschossen mit ca. 1 – 3 dB überschritten. In den Erdgeschossen ist es auch hier in der Regel leiser. Maßnahmen für die Bebauungsplanänderung lassen sich auch hieraus nicht ableiten. Es wird den Bauherren auf den oben genannten Flurstücken aber empfohlen, bei Neubau, Umbau oder Ausbau von Wohngebäuden darauf Augenmerk zu legen notwendige Fenster von Schlafräumen (dazu zählen auch Kinderzimmer) in den Obergeschossen an der Westseite der Gebäude anzuordnen. Notwendige Fenster bedeutet, dass in der Nacht für die Belüftung der Schlafräume zu öffnende Fenster an der Westseite orientiert sein sollten. Weitere Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern die nachts zu Belüftungszwecken nicht zwingend geöffnet werden müssen, können durchaus auch an anderen Gebäudeseiten liegen.

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.

Für die **Ver- und Entsorgung** der Flurstücke **368 (Flur 24), 219 und 9 (Flur 25)** ist eine Erweiterung des Leitungsbestandes in der Helgastraße notwendig.

Die **Gas- und Niederspannungsversorgung** des Flurstückes **296 (Flur 24)** ist gegenwärtig nur von der Helgastraße bzw. Margaretenstraße möglich. Für die Versorgung von der Dorotheenstraße ist eine Netzerweiterung notwendig.

Bei Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Finsterwalde keine **Kosten**. Für eine Versorgung der Baugrundstücke von der Dorotheenstraße aus, sind Kosten bei den Stadtwerken einzuplanen.

## 5.4 Hinweise

Der Planungsraum befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich vom **Flugplatzbezugspunkt** (FBP) des Sonderlandeplatzes Finsterwalde-Schacksdorf. Dieser verfügt über keinen Bauschutzbereich im Sinne der §§ 12 und 17 des Luftverkehrsgesetzes.

Der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln (temporäre **Luftfahrthindernisse**) ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Infolge der Nähe des Plangebietes zum Sonderlandplatz sind **Lärmbelästigungen** nicht völlig auszuschließen.

Das Straßenverkehrsamt teilt in seiner Stellungnahme vom 17.08.2020 mit, dass die Vorschriften des BbgStrG und der StVO der Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ nicht entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Finsterwalde. Die Verknüpfung des städtischen Straßennetzes erfolgt über die angrenzenden Straßen. Für die Schaffung neuer oder die Änderung bestehender **Zufahrten** kann die Straßenbaubehörde hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und Ausgestaltung Auflagen erteilen, die aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich sind.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG ist mit der Änderung weiterhin zu gewährleisten.
2. Widmungsrechtliche Vorschriften sind vom Straßenbaulastträger zu prüfen und ggf. anzupassen.
3. Verkehrszeichen sind nicht Bestandteil des B-Planes. Diese bedürfen der Anordnung des Straßenverkehrsamtes auf der Grundlage von § 45 Abs. 3 StVO. Der Antrag ist an das Straßenverkehrsamt zu richten.

Das Straßenverkehrsamt ist bei der weiteren Planung u. a. beim späteren Straßenausbau zu beteiligen.

**Bodendenkmale** sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht betroffen. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Hingewiesen wird hier insbesondere auf § 11: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Im späteren Baugenehmigungsverfahren müssen ggf. **Aufstell- und Bewegungsflächen** nach § 5 Abs.1 der Brandenburgischen Bauordnung auf den Grundstücken rechtlich gesichert werden, wenn sie aus Gründen des **Feuerwehreinsatzes** erforderlich sind.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen **Abfällen** obliegt gemäß § 20 KrWG i. V. m. § 3 BbgAbfBodG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Die Aufgabe des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster, Hüttenstraße 1c, 017979 Lauchhammer.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind hierbei zu beachten. Diese sind von der Internetseite des Abfallentsorgungsverbandes Schwarze Elster, unter [www.schwarze – elster.de](http://www.schwarze-elster.de) abrufbar.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind **Leitungsauskünfte** der Medienträger einzuholen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass Auskünfte Anlagen der SpreeGas betreffend über



an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg über das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest – Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgen muss ([www.infrest.de](http://www.infrest.de)). Der Zugang zum Leitungsauskunftsportal kann unter [www.infrest.de](http://www.infrest.de) beantragt werden.

Nach Auskunft des Landkreises Elbe-Elster befindet sich der Planungsraum nicht in einem als **kampfmittelbelastet** eingestuftem Gebiet.

Geplante **Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen** sind anzeige-, mitteilungs- oder auskunftspflichtig (§8ff 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). Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

## 6. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.09.2020 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 23.10.2020.

Mit Schreiben vom 15.07.2020 sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt worden.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 09.07.2020 beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Planauslegung und Erörterung in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 19.11.2020 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 24.02.2021 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 01.03.2021 mitgeteilt.

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

Der Entwurf des Textbebauungsplanes 2. Änderung des Bebauungsplanes „Helgastraße“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom .....bis einschließlich ..... öffentliche ausgelegt. Die Unterlagen wurden während dieser Zeit zusätzlich auf der Homepage der Stadt Finsterwalde und auf dem Landesplanungsportal veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ am ..... ortsüblich und darüber hinaus auch auf der Homepage der Stadt Finsterwalde und auf dem Landesplanungsportal bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom ..... über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

## **7. Rechtsgrundlagen**

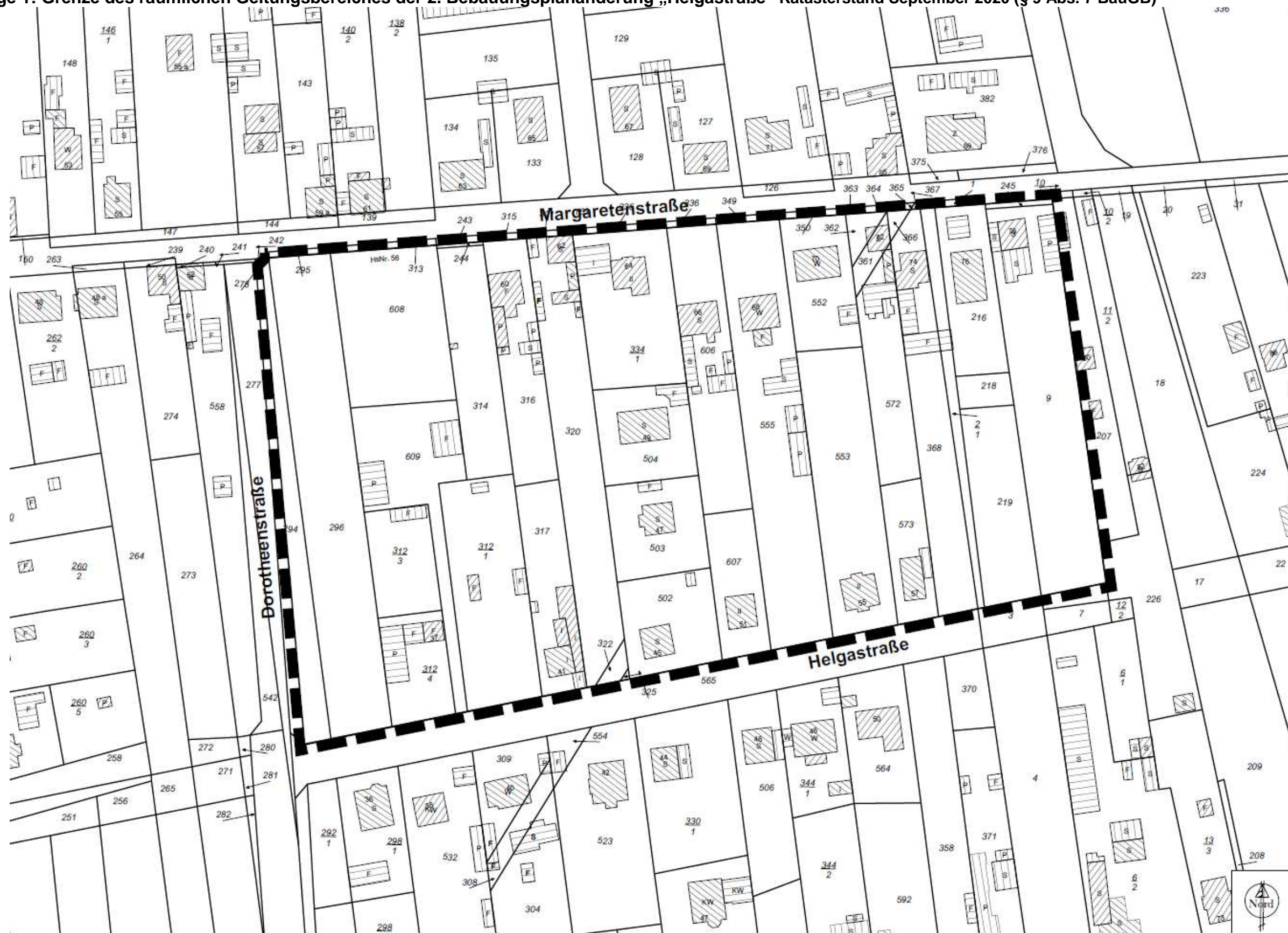
Rechtliche Grundlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147 geändert worden ist (insbesondere §§ 13a, 13)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## **Anlagen**



Anlage 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung „Helgastraße“ Katasterstand September 2020 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB M:1:1000 (Katasterstand vom September 2020)

**Anlage 2: bildliche Darstellung der geänderten Festsetzungen 2.  
Bebauungsplanänderung „Helgastraße“**

- **Planzeichnung informativ**
- **Planzeichenerklärung und Festsetzungen informativ**

Textbebauungsplan 2. Änderung „Helgastraße“

**Anlage 3: rechtskräftiger Bebauungsplan „Helgastraße“ 2006 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen)**

Textbebauungsplan 2. Änderung „Helgastraße“

**Anlage 4: Brutvogel- und Reptilienkartierung, GUP Berlin 2021, Stand 07.01.2022**



Textbebauungsplan 2. Änderung „Helgastraße“

**Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag, GUP Berlin, Stand Februar 2022**