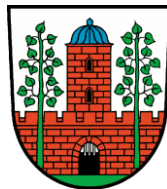


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
„Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“
der Stadt Finsterwalde**



Stadt Finsterwalde
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 31.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Verfahrensübersicht	3
2	Rechtsgrundlagen	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	5
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen	5
4.1	Schutzgebiete	5
4.2	Bergbau- und sonstige Abbaugelände	5
4.3	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	6
5	Bau- und Bodendenkmale	6
6	Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	6
6.1	Lage und Bedeutung	6
6.2	Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe	7
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	7
7.1	Ziel und Zweck	7
7.2	Auswirkungen der Planung	8
7.2.1	Städteplanerische Auswirkungen	8
7.2.2	Soziale Auswirkungen	8
7.2.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur	8
7.2.4	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	8
8	Raum- und Nutzungskonzept	8
8.1	Vorhabenkonzept	8
8.2	Städtebauliches Konzept	8
8.3	Planerische Abwägung	9
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	10
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
9.2.1	Bauweise	10
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	10
9.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
9.4	Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
9.5	Sonstige Darstellungen	11
9.6	Hinweise	11
9.6.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	11
9.7	Ersatzmaßnahme	11
9.8	Hinweis zum Schallschutz	11
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
10.1	Straßenverkehr	12
10.2	Energieversorgung	12
10.3	Erdgasversorgung	12
10.4	Trink-/Abwasser	12
10.5	Telekommunikationsversorgung	12
10.6	Niederschlagswasserentsorgung	12
10.7	Löschwasserversorgung	12
10.8	Abfallbeseitigung	13
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	13
11.1	Kampfmittelbelastung	13
12	Flächenbilanz	13

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Goritzka-Akustik 14.07.2023)

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für ein bislang unbebautes Grundstück an der Schacksdorfer Straße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ befindet sich im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans „Osttangente“, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung vom 23.02.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“, Flur 18, Flurstück 328 beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Vorhabenbezeichnung:	„Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“
Amt/Gemeinde:	Stadt Finsterwalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Finsterwalde Schlossstraße 7/8 03238 Finsterwalde
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 23.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.03.2022
Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung mit Schreiben	vom 22.03.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 05.04.2022
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 23.02.2024
Frühzeitige Veröffentlichung	04.03.24 – 22.03.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom

Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Durchführungsvertrag	vom
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete:
Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Finsterwalde an.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung:
Siedlungsentwicklungen sind ohne Einschränkungen möglich, da Finsterwalde als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum eingestuft ist (Z 3.6 Abs. 1 LEP HR)
- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:
Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt keine Flächen des Freiraumverbundes.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung:
 Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 ⇒ Der vorhabenbezogene B-Plan befindet sich auf erschlossenen, unbebauten Flächen innerhalb einer Siedlung.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
 Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
 ⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Widersprüche zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 14.06.2016. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da die Beeinträchtigungen vor Ort kompensiert werden können und sich die beanspruchten Flächen in Privateigentum des Vorhabenträgers befinden sowie im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind.

4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG und WHG.

4.2 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse unterliegen der Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387). Das Geologiedatengesetz ersetzt das Lagerstättengesetz vom 14.12.1934.

4.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz berührt.

Allgemein gilt:

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

5 Bau- und Bodendenkmale

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführungen über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

6 Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

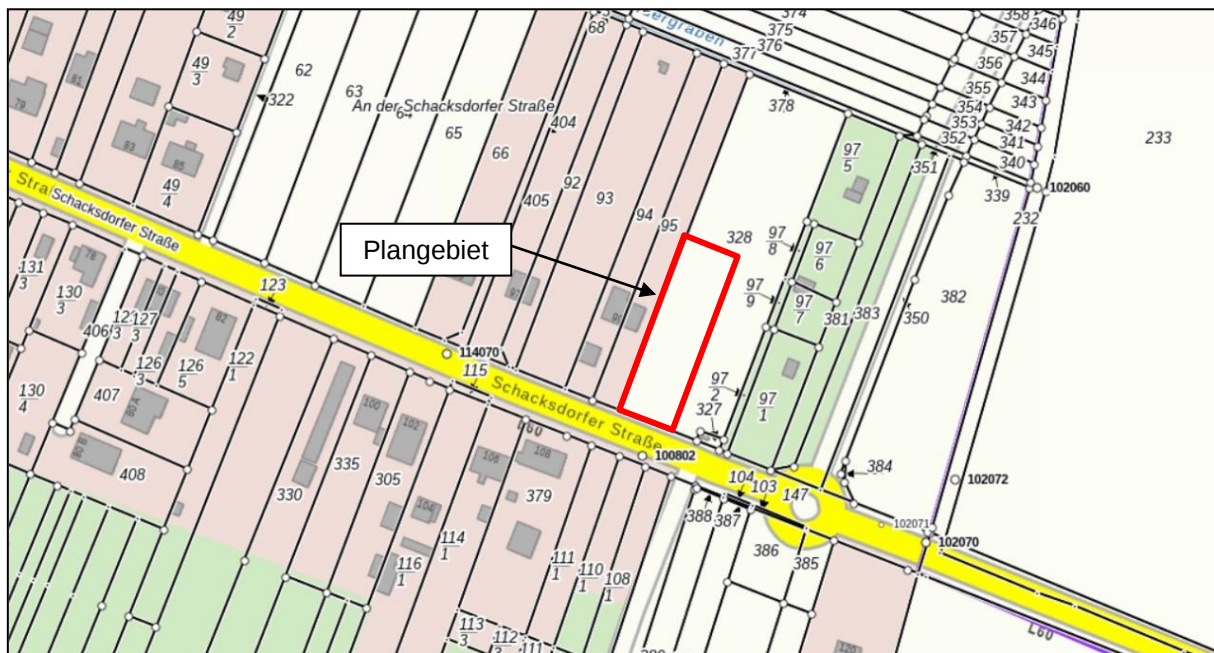
6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand, nördlich der Schacksdorfer Straße / L60 sowie westlich des geplanten Neubaus Grenzstraße (Osttangente). Im Westen und Süden grenzen Wohngebäude an das Plangebiet. Zwischen Plangebiet und geplanter Grenzstraße befindet sich eine Gartenanlage.

Ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Baustoffzentrum an der Lichterfelder Straße, ca. 400 m westlich befinden sich Gewerbegrundstücke der Kleinen Schacksdorfer Straße und ca. 500 m nördlich befinden sich Gewerbegrundstücke der Hans-Harald-Gabbe-Straße und Grenzstraße.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gesichert. Das Plangebietsgrundstück befindet sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

6.2 Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Teil aus Flurstück 328. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,12 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: vom Flurstück 328
- im Osten: vom Flurstück 328 und Gartenanlagen
- im Süden: von der Schacksdorfer Straße (Flst. 147)
- im Westen: vom Wohngrundstück (Flst. 95)

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Das Plangebiet liegt im städteplanerischen Außenbereich. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnhaus an der Schacksdorfer Straße“ beabsichtigt die Stadt Finsterwalde auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers die bauplanerische Zulässigkeit zur Errichtung eines Wohnhauses herbeizuführen. Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Finsterwalde an und ist über öffentliche Straßen zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) werden die Anforderungen zum Immissionsschutz bezüglich der angrenzenden Schacksdorfer Straße / L60 und dem geplanten Neubau der Grenzstraße (Osttangente) untersucht und berücksichtigt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung vorgenommen. Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Wesentliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB werden nicht prognostiziert.

Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

7.2 Auswirkungen der Planung

7.2.1 Städteplanerische Auswirkungen

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird eine verkehrstechnisch gut integrierte Lage entwickelt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht berührt. Die Planung fügt sich in eine sinnvolle und durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung von Finsterwalde, in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein. Die Planung dient dem kurzfristigen Bedarf an einem Wohnhaus für die Vorhabenträger. Die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer verkehrsvermeidenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird mit der Planung Rechnung getragen.

7.2.2 Soziale Auswirkungen

Die Planung trägt zum Erhalt und zur Entwicklung sozial stabiler Bevölkerungsentwicklung bei. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Stadt ein bedarfsgerechter Wohnbauplatz gesichert. Somit wird ein wichtiger Wohnstandort in der Stadt gesichert. Einer aus sozialer Sicht negativen Bevölkerungsentwicklung, in der vor allem junge Menschen aufgrund fehlender bedarfsgerechter Wohnplätze wegziehen, wird entgegengewirkt.

7.2.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze angeschlossen.

Das im Geltungsbereich gelegene Grundstück selbst, ist über die „Schacksdorfer Straße“ verkehrlich erschlossen. Durch den Anschluss an die bestehende Siedlung liegen alle Versorgungsmedien an. Daher erfordert die Planung keinen Neubau von technischen Infrastruktureinrichtungen. Auswirkungen auf die Infrastruktur gehen von der Planung nicht aus.

7.2.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Aus ökonomischer Sicht ist die Planung zu befürworten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass der sofortige Bedarf der Vorhabenträger an einen erschlossenen Bauplatz bedient werden kann. Somit werden auch die in der Region bestehenden Arbeitsplätze gesichert oder auch neue geschaffen. Gleichzeitig kann die Stadt Finsterwalde die Bevölkerung langfristig binden.

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche von ca. 1.240 m² seines Flurstückes 328 die Errichtung eines I-geschossigen Wohnhauses mit dazugehörigen Garagen, Verkehrswege und Nebenanlagen sowie Zufahrt zur Schacksdorfer Straße.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ebenfalls auf seinem Flurstück 328 zu realisieren.

8.2 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) betrifft die Gemarkung Finsterwalde, Flur 18 mit dem Flurstück 328 (t.w.) mit einer Größe von 1.240 m².

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Nutzungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Wohnbaufläche mit den entsprechenden Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Nutzungsart in Anlehnung des § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Zahl der Vollgeschosse mit I entsprechend der geltenden BbgBO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Vorhabenkonzept nicht erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird entsprechend der erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken, im Abstand von ca. 23 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Bebauungstiefe von 15 m bestimmt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den Anschluss des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche wird eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Zufahrt festgesetzt.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wird im gesamten Plangebiet eine Belastungssituation durch Verkehrslärm im Lärmpegelbereich IV ermittelt. Das gesamte Baufenster wird gemäß PlanZV Nr. 15.6 als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche werden die nach der DIN 4109-1 erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die jeweils schutzbedürftigen Räume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, festgesetzt. Es wird eine Minderung der festgesetzten Bau-Schalldämmmaße zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Dies kann insbesondere dann zutreffen, wenn zur Schacksdorfer Straße und zur neuen Grenzstraße hin abschirmende Bauwerke (Mauer, Wall) errichtet werden oder schutzbedürftige Räume nicht unmittelbar entlang der östlichen und südlichen Baugrenze, sondern abgerückt im Übergangsbereich zum Lärmpegelbereich III angeordnet werden sollen.

8.3 Planerische Abwägung

Maß der baulichen Nutzung

Die allgemein zulässige Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Vorhabenkonzept nicht erforderlich. Der Ausschluss entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 2 BauGB.

Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund noch keiner konkret vorliegenden Projektpläne wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mit einer Baugrenze abgegrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet genügend Flexibilität zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Stellplätze und Garagen wird deshalb auch nicht vorgenommen. Diese sind auch auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Schutz vor Verkehrslärm

Nach den Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um mehr als 5 dB überschritten.

Jedoch werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags = 70 dB(A) bzw. nachts = 60 dB(A) im mindestens 3 dB unterschritten.

Im Gutachten werden zur Reduzierung des Verkehrslärms aktive Schutzmaßnahmen betrachtet:

- 3 m hohe Schirmwand entlang südlicher und östlicher Plangebietsgrenze
- 3 m hohe Schirmwand entlang südlicher, östlicher und westlicher Plangebietsgrenze

Im Ergebnis der Betrachtung können mit der Anlage von Schirmwänden die Orientierungswerte der DIN innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden. Es reduziert sich lediglich der Außenlärmpegel auf LPB III.

Ebenfalls möglich sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie ausreichende Schalldämmmaße der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungsanlagen und die straßenabgewandte Anordnung von Schlafräumen.

Die gutachterliche Aussage bezieht sich auf das unverbindliche Konzept des Standortes des I-geschossigen Wohnhauses. Bezüglich der ebenfalls möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen des ausreichend hohen Schalldämmmaßes lässt sich an den Immissionsorten im gesamten Baufenster, aufgrund des errechneten Außenlärmpegels von bis zu 70 dB(A), entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, der Lärmpegelbereich (LPB) IV abschätzen.

Im LPB IV errechnet sich gemäß DIN 4109-1 Pkt. 7, Tabelle 7 das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches mit 40 DB.

Von einer Abschirmung durch einen Lärmschutzwall / -wand wurde aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Eine Lärmschutzwand würde den Charakter der Schacksdorfer Straße grundlegend verändern. Es wären auch mit Lärmschutzwand passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Im Gutachten wird dargelegt, dass durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge getragen werden kann, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Baulicher Schallschutz

In der Schallimmissionsprognose wird dargelegt, dass im gesamten Plangebiet die Lärmpegel gemäß Orientierungswerte der DIN am Tag und in der Nacht überschritten werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die gesamte Baufensterfläche als Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet.

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das nach DIN 4109 vorgegebene Bau-Schalldämmmaß für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Die genaue Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes ergibt sich aus der konkreten Planung der Bebauung. Deshalb werden Ausnahmeregelungen zugelassen.

Des Weiteren sind Schlafräume an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Wohnbaufläche mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt“.

9.4 Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen, ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Schlafräume sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm- Maß R'w ges.	Raumart
IV	70 dB	40 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohn- und Schlafräume) u.ä.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

9.5 Sonstige Darstellungen

Die nachfolgende sonstige Darstellung steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Dargestellt ist die geplante Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

9.6 Hinweise

9.6.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

V2 – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

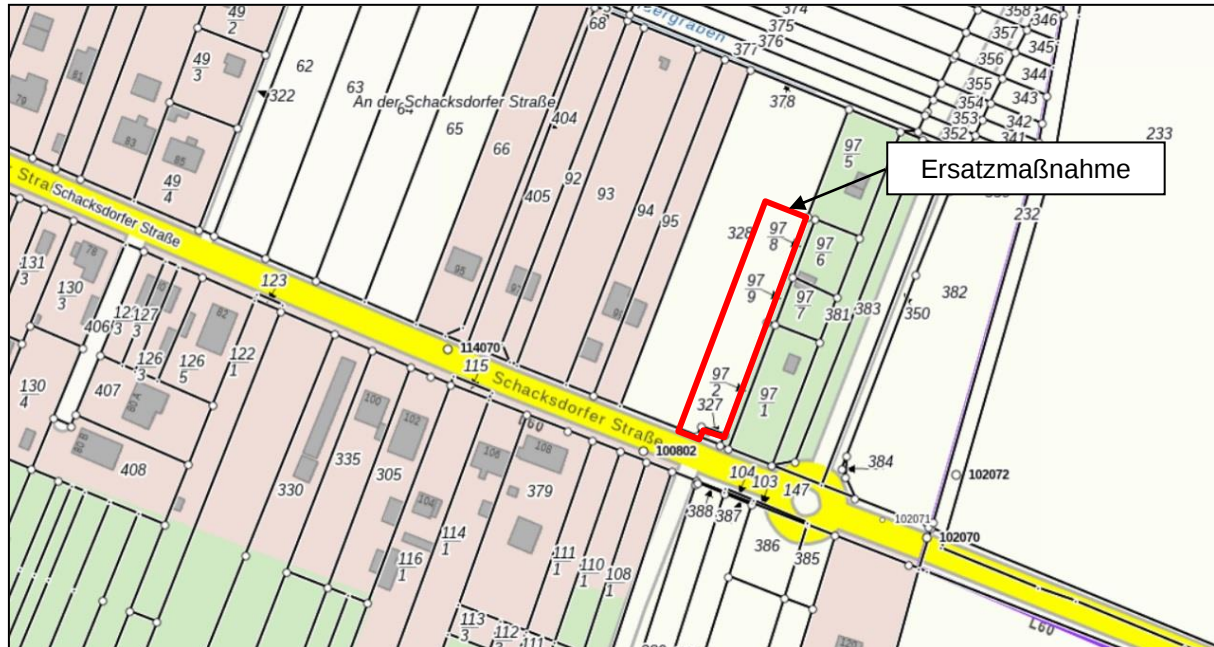
9.7 Ersatzmaßnahme

(Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

E – Entwicklung Extensivgrünland mit randlicher Heckenanpflanzung

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 1.360 m² in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 328 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 6.4.1 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahmenfläche



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

9.8 Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Ausgabe 2018-01) kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden. Der Hinweis wird auch Gegenstand der Schlussbekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige öffentliche Erschließung des Plangebietes ist mit Anschluss an die Schacksdorfer Straße gegeben.

Baulastträger ist: Stadt Finsterwalde
 Abteilung Tiefbau und Grünpflege
 Schlossstraße 7/8
 03238 Finsterwalde

10.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Schacksdorfer Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
 Langer Damm 14
 03238 Finsterwalde

10.3 Erdgasversorgung

Eine Aussage wird erwartet.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde
 Langer Damm 14
 03238 Finsterwalde

10.4 Trink-/Abwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger Trinkwasser ist: Stadtwerke Finsterwalde
 Langer Damm 14
 03238 Finsterwalde

Rechtsträger Abwasser ist: Stadt Finsterwalde
 Schlossstraße 7/8
 03238 Finsterwalde

10.5 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 PF 10 04 33
 03004 Cottbus

10.6 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vorortversickerung.

10.7 Löschwasserversorgung

Zuständig ist: Stadt Finsterwalde
 Schlossstraße 7/8
 03238 Finsterwalde

Zu beachten ist, dass die benötigten Löschwasserentnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung steht. Für die Baufläche bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

10.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist

Abfallverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittelbelastung

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Wohnbaufläche:	1.240 m ²
Gesamt:	1.240 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Januar 2024