

**Bebauungsplan
„Gartenweg am Westplatz“
der Stadt Finsterwalde**



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

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 20.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung	3
1.1	Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2	Angaben zum Plangebiet	3
1.3	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	6
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG	6
4.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG	6
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	6
4.4	Altlasten/Bodenschutz	6
5	Denkmalschutz	7
6	Beschreibung des Plangebietes	7
6.1	Lage und Bedeutung	7
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	7
7	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
7.1	Ziel und Zweck	8
8	Raum- und Nutzungskonzept	9
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	11
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)	11
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 – 23 BauNVO)	11
9.2.1	Bauweise	11
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	11
9.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
9.4	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
9.5	Anpflanzen Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12
9.6	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	12
9.6.1	Gehölzschutz	12
9.7	Sonstige Darstellungen	12
9.8	Hinweise zum Vollzug	12
9.8.1	Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz	12
9.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Bodenschutz	13
9.8.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	13
9.8.4	Gehölzlisten	13
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
10.1	Straßenverkehr	15
10.2	Energie-, Erdgas- Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	15
10.3	Telekommunikationsversorgung	15
10.4	Niederschlagswasserentsorgung	15
10.5	Löschwasserversorgung	15
10.6	Abfallbeseitigung	15
11	Flächenbilanz	16

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 3: Lage der Ersatzmaßnahmenflächen E1 – E3

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg am Westplatz“. Dazu fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 27.02.2019 den Beschluss Nr. BV-2019-005 über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere für Einfamilienhäuser, um die stetig anhaltende Nachfrage nach Bauland zu sichern. Das verfügbare Baulandpotenzial für den Wohnungsbau ist derzeit praktisch erschöpft, so dass die Entwicklung neuer Baugebiete erforderlich wird. Die Bereitstellung erschlossener Wohnbaugrundstücke soll kurzfristig ermöglicht werden. Damit soll auch der weiteren Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 2,5 ha. Es befindet sich am westlichen Rand des bebauten Stadtgebietes von Finsterwalde, westlich der Altstadt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt und am 19.03.2021 bekanntgemacht.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22, Pressemitteilung vom 18.07.2023) entschieden, dass das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht angewendet werden darf, wegen des Vorranges des Unionsrecht. Deshalb ist der Bauleitplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung erneut aufzustellen.

Den Beschluss hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde in ihrer öffentlichen Sitzung vom 26.02.2025 gefasst.

1.2 Angaben zum Plangebiet

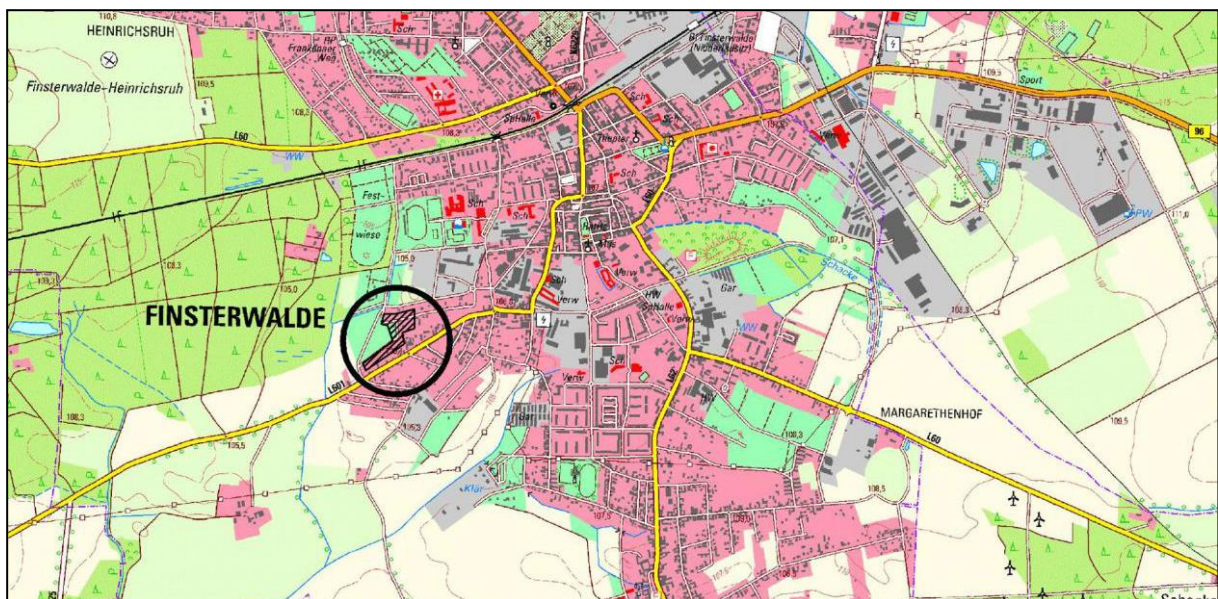
Gemarkung: Finsterwalde

Flur: 15, 21 und 44

Flurstücke: verschiedene

Größe: ca. 2,5 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet



Quelle: Topographische Karte DTK10, © GeoBasis-DE/LGB

1.3 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Gartenweg am Westplatz“
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 Bebauungsplans	vom 26.02.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 22.08.2025
Frühzeitige Offenlage	26.08.25 – 26.09.25
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 Bebauungsplanes	
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)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI, Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung der Region Lausitz-Spreewald vom 14.09.2023, öffentliche Auslegung vom 02.11.2023 bis 10.01.2024; im Internet aufrufbar unter <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-windenergienutzung-entwurf.html>

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Finsterwalde ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Z 5.3 LEP HR: Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind.
- Z 5.6 LEP HR: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund
- Z 4.4.16 i. V. m. Z 4.4.17 TRP II: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet Finsterwalde an und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II und des TPR. Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 Abs. 2 LEP HR). Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

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 Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen, bebauten Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
- ⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
- 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 nur im geringen Maße neue Infrastrukturmaßnahmen erforderlich. Alternative Energien zur Wärmeversorgung sind geplant.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie westlich angrenzend eine Grünfläche für Dauerkleingärten. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: LfU Brandenburg

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt in keinem nach BbgWG und WHG geschütztem Gebiet.

4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

4.4 Altlasten/Bodenschutz

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht registriert.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

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

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

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

Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt Finsterwalde. Es erstreckt sich entlang des Gartenwegs am Westplatz, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche die Hauptachse der Erschließung darstellt. Im nordwestlichen Bereich bindet die Straße An der Bürgerheide an, die für diesen Teil des Plangebietes die Haupteinschließung sichert.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Gärten mit privater Gartennutzung eingenommen. Diese sind mit Gartenlauben und Nebenanlagen bebaut. Größere unbebaute Grünflächen befinden sich nördlich der Straße An der Bürgerheide sowie im Bereich südlich des Gartenweges am Westplatz. Ein größeres scheunenartiges Gebäude steht auf den Grundstücksflächen zwischen dem Gartenweg am Westplatz und der großflächigen Kleingartenanlage, welche das Plangebiet im Westen begrenzt.

Die Garten- und Grünflächen werden zum Teil intensiv gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus sind Rasen- oder offengelassene Grünlandbereiche zu verzeichnen. Der Anteil an Flächen mit Gehölzen und Baumbeständen ist in Teilbereichen vergleichsweise hoch.

Zu beiden Seiten der Eichholzer Straße südlich des Plangebietes sowie im östlichen Bereich des Gartenwegs am Westplatz ist Wohnbebauung vorherrschend. Es handelt sich überwiegend um I-II-geschossige Einzelhausbebauungen mit Sattel- oder Walmdächern. Die Wohnbebauung wird ergänzt durch diverse Nebengebäude.

Das Relief des Geländes ist nahezu eben. Größere Höhenunterschiede sind nicht zu verzeichnen.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenweg am Westplatz“ hat nach der zeichnerischen Darstellung eine Größe von ca. 25.259 m² und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Finsterwalde, Flur 15, Flurstücke 352/1, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 457, 458, 460, 461, 462, 465, 466, 467, 470, 471, 472, 473, 476/1, 477, 479, 480, 798, 801 (vollständig) und Flur 21, Flurstücke 1, 2, 42/1, 43/1, 337 (vollständig) sowie Flur 15, Flurstücke 392, 481, 482 (teilweise), Flur 21, Flurstücke 8, 32, 33, 34, 35, 36, 39/1, 40, 312, 320 (teilweise) und Flur 44, Flurstücke 40, 41 (teilweise).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- In Norden – vom allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan „Grüner Weg“; PV-Anlage
- Im Osten – von Bauungen zwischen Eichholzer Weg und Gartenweg am Westplatz
- Im Süden – von Bauungen entlang der Eichholzer Straße; Kleingartenanlage
- Im Westen – von einer Kleingartenanlage

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum



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

7 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Ziel und Zweck

Die Stadt Finsterwalde verfolgt das Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung auf Siedlungsflächen am westlichen Ortsrand für die Bereitstellung von Bauland insbesondere für den Einfamilienhausbau. Das Gebiet entlang des Gartenwegs am Westplatz sowie entlang der Eichholzer Straße ist durch Wohnbebauung bereits vorgeprägt. Die Erschließung ist über den Gartenweg am Westplatz sowie die Straße An der Bürgerheide gesichert. Es sind bereits öffentlich gewidmete Straßen. Nutzungsbeschränkungen (Widmungsinhalte) bestehen nicht. Die Straßen sind für den Anliegerverkehr ohne weitere Einschränkungen freigegeben.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

Der Standort ist durch seine Lage am Rand der Altstadt städtebaulich gut in die Siedlungsstruktur integriert. Die zentrumsnahen Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen gut erreichbar. Mit den Haltestellen „Finsterwalde, Bergmühle“ an der Eichholzer Straße (Landesstraße 601) besteht für das Plangebiet auch ein Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr in fußläufiger Entfernung und eine ÖPNV-Verbindung zum Bahnhof Finsterwalde. Insofern bietet der Standort für die geplante

Wohnbebauung gute Voraussetzungen. Die angestrebte Entwicklung entspricht auch der strategischen Siedlungsentwicklung bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Stadt aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse am Standort und Beachtung des Klimaschutzes,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

8 Raum- und Nutzungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 25.259 m². Mit dem Bebauungsplan werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung eines reinen Wohngebietes, aufgeteilt in WR1, WR2, WR3 und WR4 gemäß § 3 BauNVO

Das Planvorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Zu den zulässigen Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die übrigen nach § 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig. Dies ist bei Wohnungsbauvorhaben regelmäßig nicht der Fall.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete zeichnerisch mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Obergrenzen für reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf den großen Grundstücken (WR1, WR3 und WR4) ausgeschlossen und auf den kleineren Grundstücken nördlich des Gartenweges am Westplatz (WR2) nicht begrenzt, so dass dort maximal 60 Prozent der Grundstücke versiegelt werden können.

Die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird textlich festgesetzt. Die Differenzierung ergibt sich maßgeblich aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb der Baugebiete.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die zeichnerische Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Für die reinen Wohngebiete gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse wird dem benachbarten baulichen Bestand entsprochen, um einen harmonischen Anschluss der neuen Bauflächen zu sichern.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen (z.B. Erker, Balkone, Dachüberstand). Die Anordnung der Baugrenzen wird so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht. Die Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen betragen mindestens 3 m. Für die Bebauungen gelten im Übrigen die Mindestanforderungen zu den Abstandsflächen nach § 6 BbgBO.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen und Stellplätzen (§ 21a BauNVO) ergeben sich keine Erfordernisse. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Für alle Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Haugruppen errichtet. Die Länge der aufgeführten Haustypen darf höchstens 50 m betragen. Die Zulässigkeit wird weiter auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen der Zielstellung des Bebauungsplans für die Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Aufgrund der aktuellen Flurstückskonfiguration ist die Bebaubarkeit einiger Grundstücke in offener Bauweise eingeschränkt bzw. unmöglich. Einige Grundstücke sind deutlich schmaler als 10 m. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass zum Zwecke der Wohnbebauung einzelne Grundstücke vereint werden. Weiterhin sind Bebauungen mit Doppelhäusern zulässig.

Verkehrerschließung

Die öffentlichen Straßen „Gartenweg am Westplatz“ und „An der Bürgerheide“ werden als öffentliche Verkehrsflächen für den Anliegerverkehr ausgewiesen. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen betragen ca. 7 bis 10 m. Lediglich bei der Verkehrsfläche „An der Bürgerheide“ ist die Inanspruchnahme einer geringen Fläche des Flurstückes 479 für die Sicherung der Mindestbreite von 6 m erforderlich.

Die konkreten Straßenquerschnitte werden im Rahmen nachfolgender Straßenplanungen nach den jeweiligen Verkehrsanforderungen festgelegt. Wendevorgänge von Kraftfahrzeugen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich, da die im Plangebiet liegenden Straßen allseitig an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen sind und somit das Gebiet durchfahren werden kann. Insofern sind Wendeanlagen im öffentlichen Straßenraum nicht erforderlich.

Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festgesetzt wird das Anpflanzen von gebietsheimischen Gehölzen innerhalb der Baugrundstücke gemäß Eingriffsermittlung im Umweltbericht Kap. 6.2.2.

Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen werden die nach der GehölzSchVO EE geschützten Gehölze und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Hinweise

Hingewiesen wird auf Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.2 und 6.2.3.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO, unterteilt in WR1, WR2, WR3 und WR4.

Zulässig sind Nutzungen nach § 3 Abs. 2 und 4 BauNVO:

- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen überschritten werden:

- im WR2 bis zu einer GRZ 0,6

Im WR1, WR3 und WR4 ist eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes. Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan einzelne allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 – 23 BauNVO)

9.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß z. B. Erker, Balkone, Dachüberstände werden zugelassen. Garagen i. S. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können außerhalb der Baugrenze stehen.

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

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 6,0 m bis 10,0 m festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche gewährleistet die Herstellung der erforderlichen Stellflächen für die Feuerwehr. Sie stellt den Raum für Ver- und Entsorgungsleitungen.

9.4 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme (M) – Anpflanzen Bäume und Sträucher innerhalb der WR

Pro Baugrundstück sind innerhalb der nicht überbauten Grundfläche auf mindestens 100 m² zusammenhängender Fläche z. B. 20 m lang und 5 m breit, Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste 1 und 2 in einer Dichte von 1 Gehölz / 3 m² Fläche anzupflanzen.

9.5 Anpflanzen Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (Pg) – für WR i. V. m. der Maßnahme M

Pro angefangene 100 m² Bodenversiegelung innerhalb des reinen Wohngebietes, sind auf mindestens 100 m² unbebauter Grundfläche, Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzung kann ausnahmsweise auch außerhalb des Baugrundstückes innerhalb der Straßennebenfläche vorgenommen werden.

9.6 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.6.1 Gehölzschutz

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume gelten bei einer Beseitigung die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE vom 12.02.2013.

9.7 Sonstige Darstellungen

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sowie die Lesbarkeit des Plans unterstützen sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

Zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Überschreitung GRZ) innerhalb des Baugebietes wurde das Planzeichen 15.14 gemäß PlanZV in der Planzeichnung verwendet.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

9.8 Hinweise zum Vollzug

9.8.1 Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

V1 (ASB) – Bauzeitenmanagement

Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse sind außerhalb der Brutzeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

CEF (ASB) – Ausbringen Nistkästen bei Fällung von Bäumen

bei Fällung von Bäumen			
Flur 15, Flurstück 798	Nistkasten	Fluglochweite 32 mm	Kohlmeise
Flur 21, Flurstücke 32, 42/1 sowie Flur 15, Flurstück 798	3 Nistkästen	Fluglochweite 36 mm	Feldsperling
Flur 15, Flurstück 473	1 Nistkasten	Fluglochweite 45 mm	Star
Flur 15, Flurstücke 365 und 798	2 Nistkästen	Fluglochweite 26 mm	Blaumeise, Tannenmeise
bei Gebäudeabriss			
Flur 21, Flurstück 2	Halbhöhle, eichelhähersicher	elster- und	Hausrotschwanz

9.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Bodenschutz

VUB – Herstellung Stellplätze, Zufahrten und Dachbegrünung

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, sind nur zur Hälfte anzurechnen.

9.8.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E1 – Flächige Gehölzpflanzung mit Baumgruppe

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E1.

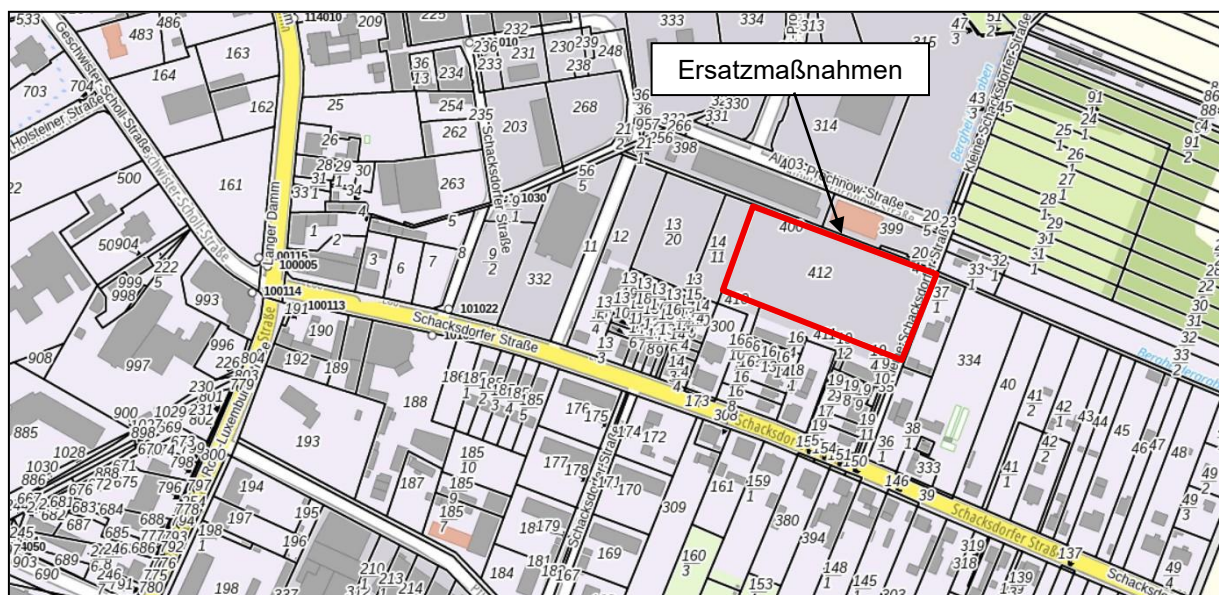
E2 – Anlegen freiwachsende Hecke

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E2.

E3 – Anlegen Baumgruppen mit markanten Einzelbäumen

Im Flächenpool nördlich der Schacksdorfer Straße in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 18, Flurstück 412 gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.3 und Maßnahmenblatt E3.

Abbildung 3: Lage der Ersatzmaßnahmen E1 – E3



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

9.8.4 Gehölzlisten

Gehölzliste 1, 1a und 2:

Gehölzliste 1: Obstbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus domestica	Kultur-Apple
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche

Gehölzliste 1a: Laubbäume (alternativ geeignet) für künftige Wohngrundstücke

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
Malus sylvestris agg	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster agg	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata Pauls Scarlett	Rotdorn
Amelachier lamarckii	Felsenbirne
Sorbus intermedia Browsers	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Gehölzliste 2: Sträucher

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribis uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sativa	Weiße Johannisbeere
Ribes x nidigrolaria	Jostabeere
Frangula alnus	Faulbaum
Chaenomeles lagenaria	Zierquitten
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Salix cinerea	Grau-Weide
Cornus sanguinea in Sorten	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis:

Zu beachten ist die DGUV 214-033, insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel 114-601, dass das Abholen bzw. das Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Reines Wohngebiet:	22.085 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.174 m ²
Gesamt:	25.259 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, August 2025