

# Stadt Finsterwalde



## Bebauungsplan „Dorotheenstraße I“ in Finsterwalde

### Begründung

#### - Entwurf -

**Planträger:**

Stadt Finsterwalde  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde  
Tel. 03531-783-0  
[www.finsterwalde.de](http://www.finsterwalde.de)

**Planverfasser:**

Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
Mauerstraße 6  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel. 03491-420785  
Fax 03491-420786  
e-mail: [rainer.dubiel@t-online.de](mailto:rainer.dubiel@t-online.de)

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung

**Datum:**

23.11.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                                                                                                  | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1.0 Einleitung .....</b>                                                                                                                                                                      | <b>3</b>     |
| 1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung .....                                                                                                                                     | 3            |
| 1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren .....                                                                                                                                           | 3            |
| 1.3 Übergeordnete Planungen .....                                                                                                                                                                | 4            |
| 1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan .....                                                                                                                                                  | 4            |
| 1.3.2 Raumordnung, Regionalplan .....                                                                                                                                                            | 6            |
| 1.4 Örtliche Planungen .....                                                                                                                                                                     | 6            |
| 1.4.1 Flächennutzungsplan Finsterwalde .....                                                                                                                                                     | 6            |
| 1.4.2 Landschaftsplan Finsterwalde .....                                                                                                                                                         | 6            |
| 1.5 Rechtsgrundlagen .....                                                                                                                                                                       | 7            |
| 1.6 Plangrundlagen .....                                                                                                                                                                         | 7            |
| <b>2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....</b>                                                                                                                                    | <b>8</b>     |
| 2.1 Abgrenzung des Plangebietes .....                                                                                                                                                            | 8            |
| 2.2 Beschreibung des Plangebietes .....                                                                                                                                                          | 9            |
| <b>3.0 Planvorhaben .....</b>                                                                                                                                                                    | <b>10</b>    |
| 3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie Beschreibung des Planvorhabens .....                                                                                                                 | 10           |
| <b>4.0 Planinhalt und Festsetzungen .....</b>                                                                                                                                                    | <b>12</b>    |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO) .....                                                                                                             | 12           |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO) .....                                                                                                            | 12           |
| 4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO) .....                                                                                            | 13           |
| 4.4 Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....                                                                                                                                              | 13           |
| 4.5 Sonstige Planzeichen .....                                                                                                                                                                   | 13           |
| 4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....                                                                                                                              | 14           |
| <b>5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange .....</b>                                                                                                                       | <b>15</b>    |
| 5.1 Rechtliche Einordnung .....                                                                                                                                                                  | 15           |
| 5.2 Besonderer Artenschutz .....                                                                                                                                                                 | 16           |
| 5.3 Immissionsschutz .....                                                                                                                                                                       | 16           |
| <b>6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung .....</b>                                                                                                                                            | <b>17</b>    |
| <b>7.0 Flächenbilanz .....</b>                                                                                                                                                                   | <b>18</b>    |
| <b>8.0 Verfahrensvermerke .....</b>                                                                                                                                                              | <b>19</b>    |
| <b>9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze .....</b>                                                                                                                                        | <b>20</b>    |
| <b>Abbildungen</b>                                                                                                                                                                               |              |
| Abb. 1: Lage im Stadtgebiet .....                                                                                                                                                                | 3            |
| Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR .....                                                                                                                                     | 5            |
| Abb. 3: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006 .....                                                                                                                                                   | 6            |
| Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan Finsterwalde .....                                                                                                                                            | 7            |
| Abb. 5: Lageplan Geltungsbereich nach Aufstellungsbeschluss .....                                                                                                                                | 8            |
| Abb. 6: Realnutzung – Luftbilddarstellung .....                                                                                                                                                  | 9            |
| <b>Tabellen</b>                                                                                                                                                                                  |              |
| Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen .....                                                                                                                                           | 18           |
| <b>Karten / Pläne</b>                                                                                                                                                                            |              |
| 328/2 Planzeichnung Bebauungsplan - Entwurf M 1:1.000                                                                                                                                            |              |
| <b>Anlage:</b> Artenschutzrelevanzprüfung zum Bebauungsplan „Dorotheenstraße I“ der Stadt Finsterwalde, Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz (BLN) Dipl.-Ing. Thomas Wiesner, Lauchhammer |              |

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorotheenstraße I“. Dazu fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 23.02.2022 den Beschluss Nr. BV-2022-002 über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern. Damit folgt die Stadt der anhaltenden Nachfrage von Bauwilligen nach Bauland.

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, insbesondere unter Anwendung des beschleunigten Planverfahrens. Damit soll auch der weiteren Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 1,27 ha. Es befindet sich westlich des Wohngebietes Helgastraße im Südosten des bebauten Stadtgebietes von Finsterwalde.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans macht sich erforderlich, da die Plangebietsflächen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen.

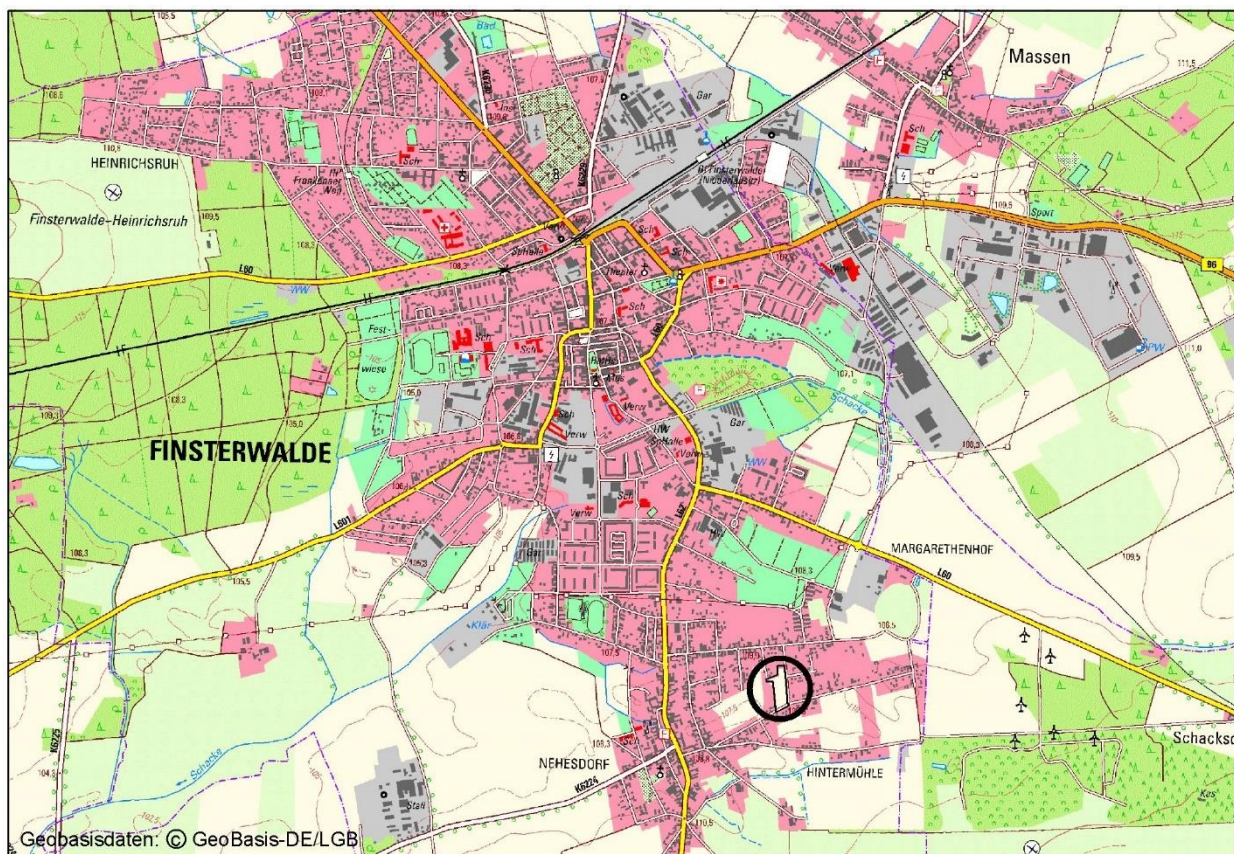


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

### 1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz

2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte 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.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Das Baugebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Norden, Westen und Süden an. Es werden nur Wohnnutzungen auf den Planflächen begründet, deren Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt (Nachweisführung in Kap. 7 Flächenbilanz).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 1. Juli 2019 ist die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]) in Kraft getreten. Er beinhaltet die landesplanerischen Festlegungen für die Ziele „Z“ sowie die Grundsätze „G“ der Raumordnung.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans enthält der Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen.

Strukturräumlich gehört die Stadt Finsterwalde zum Weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß Festlegungskarte 1 besitzt die Stadt Finsterwalde die Funktion eines Mittelzentrums (Z 3.6).

#### Z 3.6 Mittelzentren

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind

Angermünde, Bad Belzig, Bad Freienwalde (Oder), Beeskow, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Finsterwalde, Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca), Fürstenwalde/Spree, Guben, Herzberg (Elster), Jüterbog, Kyritz, Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota), Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota, Luckau, Luckenwalde, Nauen, Neuruppin, Prenzlau, Rathenow, Schwedt/Oder, Seelow, Spremberg/Grodz, Templin, Zossen und in Funktionsteilung Elsterwerda – Bad Liebenwerda, Lauchhammer – Schwarzheide, Perleberg – Wittenberge, Pritzwalk – Wittstock/Dosse, Senftenberg/Złoty Komorow – Großbräschen, Zehdenick – Gransee sowie Beelitz – Werder (Havel) (im BU).

Zur Siedlungsentwicklung bestimmt der LEP HR u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

### G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) 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.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

### Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

### Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

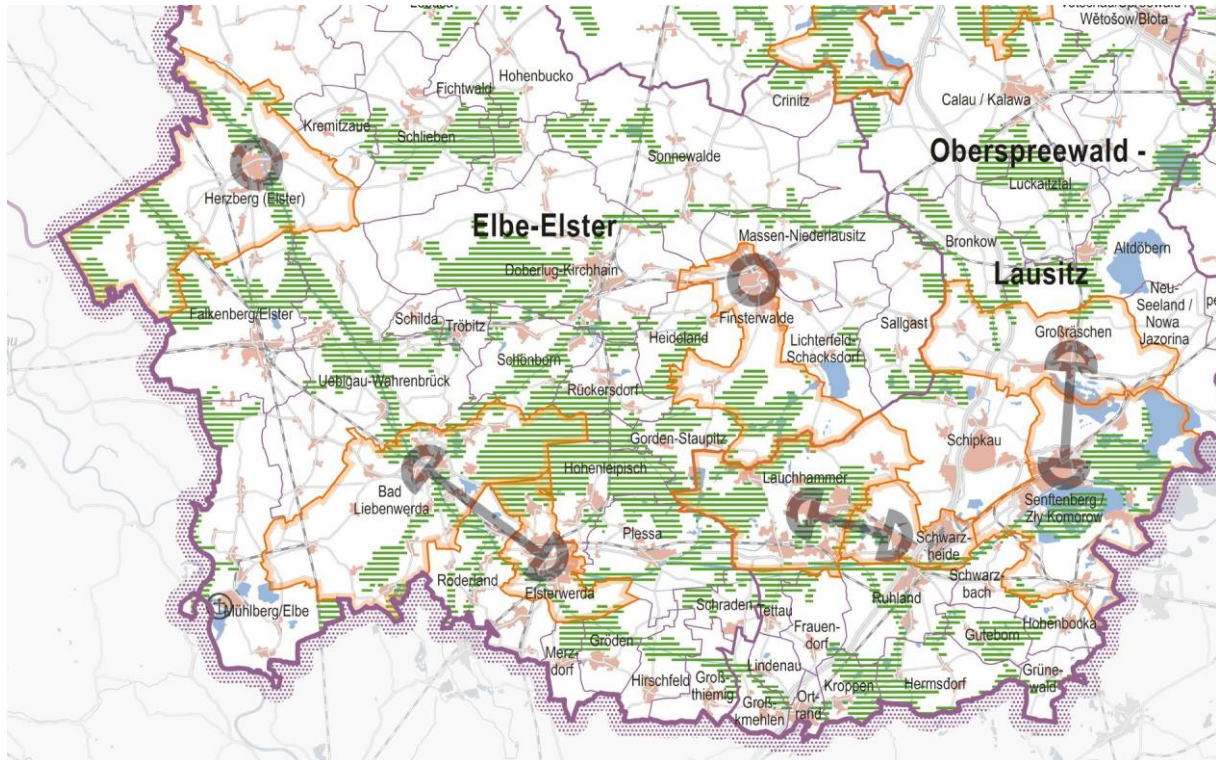


Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

### 1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Finsterwalde gehört zur Planungsregion Lausitz-Spreewald. Regionalplanerische Vorgaben zum Bebauungsplan oder zum Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

## 1.4. Örtliche Planungen

### 1.4.1 Flächennutzungsplan Finsterwalde

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaufläche. Nach dem Flächennutzungsplan sollen die bislang unbebauten Flächen westlich der Dorotheenstraße als Wohnbauflächen bebaut werden. Damit werden die bestehenden Baulücken geschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

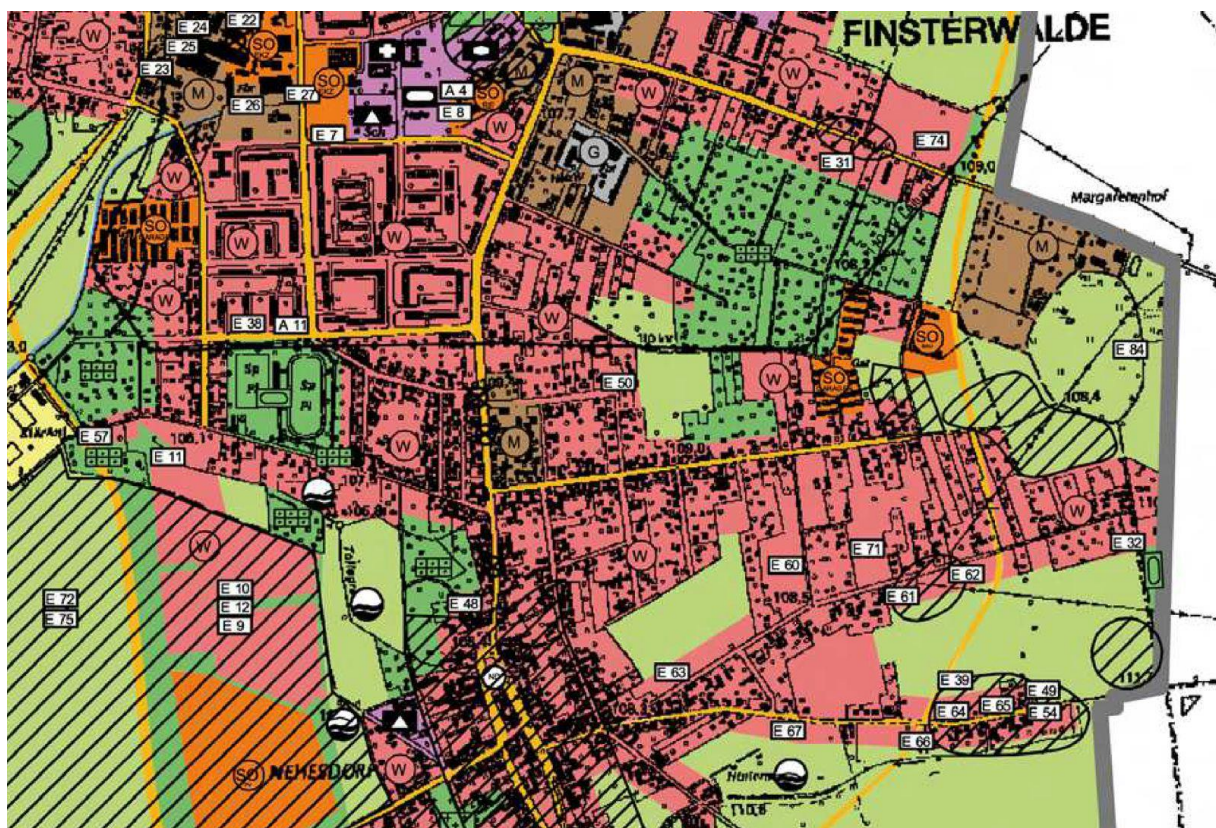


Abb. 3: Ausschnitt FNP Finsterwalde 2006

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

### 1.4.2 Landschaftsplan Finsterwalde

Die Stadt Finsterwalde hat im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, den Landschaftsplan aufgestellt. Beide Pläne sind in Bezug auf die Bauflächenentwicklungen harmonisiert.

Für den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dorotheenstraße I“ weist der Landschaftsplan Wohnbauflächen aus.

Für die geplanten Wohnbauflächen zwischen der Margaretenstraße im Norden und der Clarastraße im Süden ist die mögliche Kompensationsmaßnahme E 60 ausgewiesen. Diese ist als allgemeine Begrünungsmaßnahme bezeichnet ohne weitere Konkretisierung.

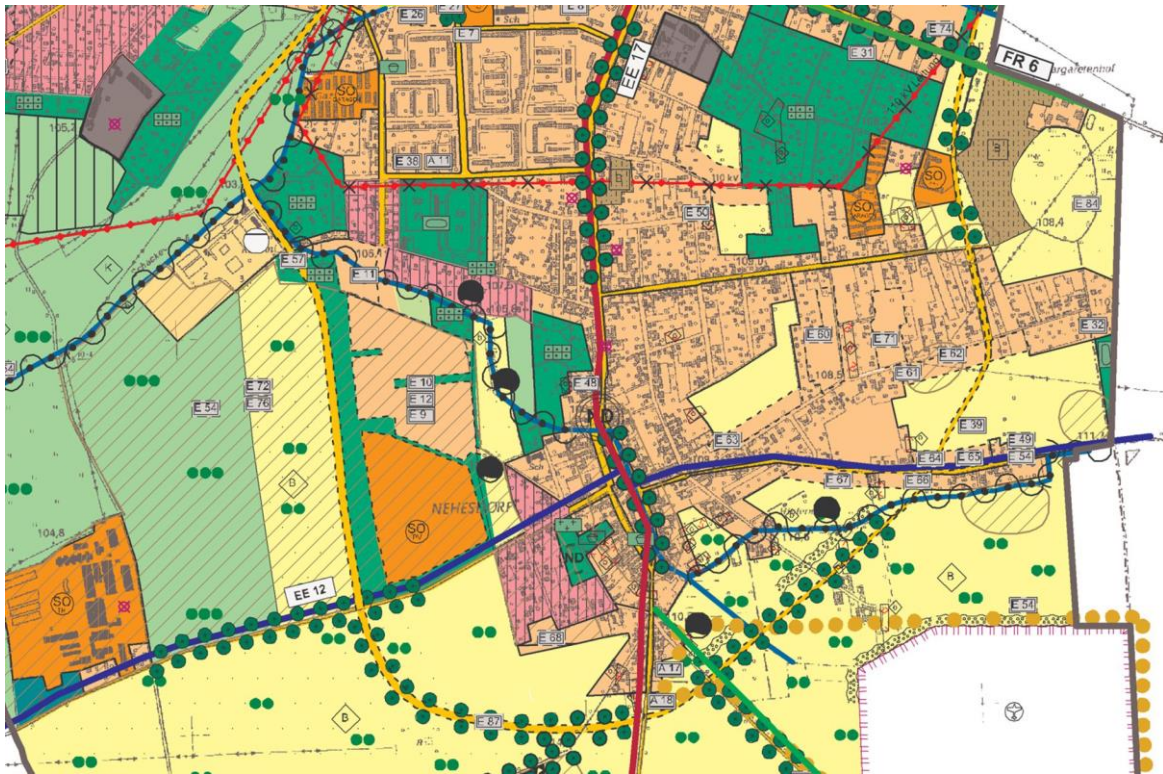


Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan Finsterwalde

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## 1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans basiert auf der Planunterlage des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Rolf Schweitzer (ÖBVI) vom 27.04.2022 mit aktueller Topografie und Angaben aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) (Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN2016). Darüber hinaus werden weitere Geobasisdaten (Topographische Karten TK, Digitale Orthophotos DOP20) für die Planerstellung zur Information bzw. zu Übersichtszwecken verwendet.

Die Verwendung von Geobasisdaten (Liegenschaftskarte, Digitale Orthophotos, Topographische Karten) und Diensten erfolgt mit Hinweis auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte.

**Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB**

## 2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorotheenstraße I“ hat nach der zeichnerischen Darstellung eine Größe von ca. 12.788 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Finsterwalde,

Flur 24, Flurstücke 251, 252/2, 253, 254, 255, 256, 257/1, 257/2, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 280, 281, 282, 410, 411 und 414 sowie Teile der Flurstücke 249/1, 259/2, 264, 273, 558, 373 und 406/1.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



## Stadt Finsterwalde

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB



Bebauungsplan "Dorotheenstraße I"

Bearbeiter:

geprüft:

Anlage 1 BV-2022-002 - Darstellung Plangebiet

Maßstab:

1:1500

Druckausgabe:

18.11.2021

Abb. 5: Lageplan Geltungsbereich nach Aufstellungsbeschluss

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt Finsterwalde. Es erstreckt sich westlich der Dorotheenstraße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche die Verbindung zwischen der Margaretenstraße im Norden und der Klarastraße im Süden herstellt.

Die Wohnbebauung entwickelte sich auch nordwestlich entlang der Margaretenstraße sowie an den Nebenstraßen wie der Bertastraße. Die Margaretenstraße ist als Haupterschließungsstraße ausgebaut; die Fahrbahn ist asphaltiert. Die Oberflächen der Nebenstraßen sind unversiegelt (Schotterbauweise).



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünlandflächen (Biototyp 051522 Intensivgrasland frischer Standorte) sowie Ackerflächen mit temporären Stilllegungen (Biototyp

09139 Sonstige intensiv genutzte Äcker). Im nördlichen Bereich befinden sich Gartenflächen der Wohngrundstücke an der Margaretenstraße. Auf den Gartenflächen stehen einige Nadelgehölze sowie wenige Laubgehölze (Obstbäume, Birke, Ahorn). Die Gehölze unterliegen nach ihrer Art und ihrer geringen Größe nicht der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine geschützten Biotope oder sonstige Inventarien, die nach dem Naturschutzgesetz geschützt wären.



Plangebiet aus Blickwinkel Clarastraße / Dorotheenstraße



Bertastraße, Blick nach Norden



Dorotheenstraße, nördlicher Teil

Fotos: Frau Stoislow, Stadtplanung Finsterwalde

Das Relief des Geländes ist nahezu eben. Größere Höhenunterschiede sind nicht zu verzeichnen. Das Höhengniveau beträgt ca. 108 m über NHN.

### 3 Planvorhaben

#### 3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie Beschreibung des Planvorhabens

Die Stadt Finsterwalde verfolgt das Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung durch Lückenschließungen in Wohngebieten für die Bereitstellung von Bauland insbesondere für den Einfamilienhausbau. Das Gebiet entlang der Margaretenstraße, der Clarastraße sowie östlich der Dorotheenstraße ist durch Wohnbebauung bereits vorgeprägt. Mit dem Planvorhaben soll Baurecht für Wohnhäuser geschaffen werden auf Freiflächen, die bislang nicht für eine Bebauung zur Verfügung standen.

Die Erschließung ist über die Dorotheenstraße und die Clarastraße gesichert. Es handelt sich um bereits öffentlich gewidmete Wohngebietsstraßen. Die Straßen sind für den Anliegerverkehr ohne weitere Einschränkungen freigegeben. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG wird gewährleistet. Ob und wann ein weiterer Straßenausbau

erforderlich wird oder zweckmäßig ist, wird durch die Stadt Finsterwalde in Abhängigkeit von zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln entschieden.

Mit dem Bebauungsplan ist vorgesehen, die Helgastraße über die Dorotheenstraße hinaus zu verlängern, um einen Ringschluss mit der Bertastraße zu erzielen.

Die vorhandenen Anlagen und Netze der stadttechnischen Ver- und Entsorgung in der Dorotheenstraße und der Klarastraße können auf den geplanten Bedarf an Wohnungen erweitert werden. Von den Versorgungsleitungen und der Abwasserleitung in den Verkehrsflächen können auf kurzen Wegen Hausanschlüsse zu den geplanten Baugrundstücken verlegt werden. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Finsterwalde GmbH, die auf folgende Erfordernisse hinweist:

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie sind im Abschnitt zwischen Helgastraße und Margaretenstraße Netzerweiterungen notwendig. Die Entwässerung der Grundstücke ist über den vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal in der Dorotheenstraße gewährleistet. Die Einleitung von Regenwasser in diesen vorhandenen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. In der geplanten Verbindungsstraße von der Dorotheenstraße zur Bertastraße sind Netzerweiterungen notwendig.

Zur Sicherung des Grundschatzes stehen 3 Löschwasserbrunnen im Nahbereich des Plangebietes des Bebauungsplans zur Verfügung. Die Entnahmestellen sind weniger als 300 m entfernt. Der benötigte Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h steht für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Der Standort ist durch seine Lage im bestehenden Wohngebiet städtebaulich gut in die Siedlungsstruktur integriert. Die zentrumsnahen Versorgungseinrichtungen sind gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich in ca. 650 m Entfernung in der Dresdener Straße.

Die angestrebte bauliche Entwicklung entspricht der strategischen Siedlungsentwicklung bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Finsterwalde. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Planvorhaben soll zur dringend benötigten Bereitstellung von Wohnbauflächen zeitnah entwickelt werden. Dazu wird das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen genutzt.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan zugunsten der Wohnbauflächenentwicklung entschieden worden. Die geplanten Freiflächen stellen Insellagen in den Siedlungsflächen dar. An der Dorotheenstraße und der Klarastraße bestehen für den Wohnungsbau bereits sehr gute Voraussetzungen hinsichtlich der Erschließung. Dies entspricht in den Grundzügen der Innenentwicklung. Eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in den unbebauten Außenbereich zur Entwicklung adäquater Wohnbauflächen wird vermieden.

Die Siedlungsentwicklung der Kernstadt Finsterwalde stößt in einigen Bereichen an ihre Grenzen. Dazu wurde im Flächennutzungsplan ausgeführt:

„Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Finsterwalde ist begrenzt, da die vorhandene Bebauung im Norden teilweise bis an die Gemarkungsgrenze heranreicht ....

Westlich an den Innenstadtbereich in Richtung Doberlug-Kirchhain grenzt das Landschaftsschutzgebiet Bürgerheide. Östlich reicht die Bebauung bis an die Gemarkungsgrenze. Allein der Süden der Stadt bietet noch größere freie Flächen, die für neue Baugebiete erschlossen werden können. Innerhalb des bebauten Stadtgebietes befinden sich einige unbebaute Flächen, wo z. T. schon durch vorzeitige Bebauungspläne planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnbauflächen geschaffen wurden bzw. in der Planung sind.“

Das Baugebiet an der Dorotheenstraße gehört zu den ausgewiesenen Wohnbauflächen im Süden der Stadt.

## **4.0 Planinhalt und Festsetzungen**

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

#### Reine Wohngebiete

Nach den Zielen des Bebauungsplans sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zwei reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden bzw. die Wohnnutzung. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Damit wird auch der Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB entsprochen.

Konsequenterweise wurde auch die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (gemäß § 13 BauNVO), ausgeschlossen.

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 durch textliche Festsetzungen 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.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

#### **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO**

##### Reine Wohngebiete (WR)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

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.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)**

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die reinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 10.815 m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von maximal 4.326 m<sup>2</sup>.

Selbst bei Ausschöpfung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 bleibt die Grundfläche deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>. Damit wird die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, wonach die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen muss.

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

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**Maß der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO**

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 88 Abs. 2 BbgBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), gilt insoweit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

**4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des reinen Wohngebietes sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Die Anordnung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen größtmöglicher 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 das Baugebiet ist die offene Bauweise zeichnerisch 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.

**4.4 Verkehrsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Das betrifft die Straßenverkehrsflächen der Klarastraße im Bestand sowie die geplante Verlängerung der Helgastraße von der Dorotheenstraße bis zur Bertastraße. Bei der Klarastraße sowie der Dorotheenstraße handelt es sich um bereits öffentlich gewidmete Straße ohne weitere Einschränkungen für den Anliegerverkehr. Die Dorotheenstraße wurde bereits 2006 im Bebauungsplan „Helgastraße“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßen entsprechen nach ihrem Ausbaugrad und ihrem Bauzustand den Anforderungen an eine Wohnanliegerstraße und sichern die Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung sind nicht erforderlich.

**4.5 Sonstige Planzeichen**

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

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

#### **4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

##### Denkmalschutz

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20314 eingetragene Bodendenkmal „Gräberfeld der Bronzezeit, Finsterwalde Fpl. 84“. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Bodendenkmale, das sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens“ entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. § 7 Abs. 3 bleibt unberührt (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 Abs. 1 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sollen über diese gesetzlichen Festlegungen belehrt werden.

##### Belange der Wasserwirtschaft

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Normen und Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination während der Durchführung von Baumaßnahmen vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

##### Kampfmittelbeseitigung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

##### Geologie

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

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

##### Abfallentsorgung

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, Abfallentsorgungs-

satzung) in der jeweils gültigen Fassung sind hierbei zu beachten. Diese sind zu finden auf der Internetseite des Abfallentsorgungsverbandes Schwarze Elster, unter [www.schwarze-elster.de](http://www.schwarze-elster.de).

Die Informationen der DGUV Information 214-033, insbesondere die Abschnitte Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahrten, sowie die DGUV Regel 114-601 sind ebenfalls zu beachten, da das Anholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss. Das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge ist zu vermeiden. Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Helgastraße beachten Sie bitte, dass Sackgassen ohne geeignete Wendeanlagen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zu Abfuhr bereitgestellt werden.

#### Belange der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg

Die Genehmigungspflicht von Luftfahrthindernissen erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Das heißt, der Einsatz von Baugeräten, Kränen, Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

#### Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebaulastträgers /Erschließungsträgers gemäß § 146 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) hin. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und auszeichnende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie im Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinie. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## **5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange**

### **5.1 Rechtliche Einordnung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Flächen, die dem Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten). Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG. Nach Angaben des Landesamtes für Umwelt in der Stellungnahme vom 17.10.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von Achtungsbereichen eines bestehenden Störfallbetriebes.

## 5.2 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben gefährdet sein können.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören
- (Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Für das Planvorhaben wurden faunistische Untersuchungen zu artenschutzrechtlichen Belangen von einem externen Gutachter durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Artenschutzbericht als Anlage beigefügt.

Demnach wurden im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Arten nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können damit ausgeschlossen werden.

## 5.3 Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans muss sicherstellen, dass das geplante reine Wohngebiet den geltenden immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht wird. Mögliche Beeinträchtigungen aus der benachbarten Umgebung dürfen die zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte zur Luftreinhaltung sowie zum Lärm nicht überschreiten. Das geplante Wohngebiet selbst führt zu keinen signifikanten Immissionen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen oder industriellen Nutzungen, von denen signifikante Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen ausgehen.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von Achtungsbereichen eines bestehenden Störfallbetriebes. Demnach bestehen unmittelbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr. Maßgeblich ist die Belastung des Verkehrs auf der Margaretenstraße sowie auf der Klarastraße. Diese wird als gering eingeschätzt, da es

sich um Wohnsammelstraßen handelt ohne maßgeblichen Durchgangsverkehr. Es wird angenommen, dass die für reine Wohngebiete geltenden die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für den Tag mit 50 dB(A) und die Nacht mit 40 dB(A) nicht überschritten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich.

Aufgrund der Flugplatznähe SLP Finsterwalde-Schacksdorf sind temporäre Lärmbelästigungen durch den Luftverkehr nicht auszuschließen.

## **6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung**

Die Kosten für die Bauleitplanung und weitere damit in Verbindung stehende Kosten werden von der Stadt Finsterwalde getragen.

Die Erschließung ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Dorotheenstraße und der Klarastraße gesichert. Erforderlich für die Bebauung sind Hausanschlüsse, die vom jeweiligen Bauherrn beauftragt werden. Die so entstehenden Erschließungskosten werden vom jeweiligen Bauherrn übernommen. Es gilt das Verursacherprinzip.

Die Kosten für die Herstellung der geplanten Verlängerung der Helgastraße werden durch die Stadt Finsterwalde getragen. Die Realisierung des Straßenbaus ist von den Erschließungskosten und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln abhängig. Gleiches gilt für den erforderlichen Grunderwerb.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Die erforderlich werdende Bildung neuer Grundstücke obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bauherrn.

## 7.0 Flächenbilanz

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

| Art der Nutzung          | Flächenbezeichnung   | Flächengröße<br>in m <sup>2</sup> | Flächengröße<br>in ha | Flächenanteil<br>in % |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          |                      |                                   |                       |                       |
| Reine Wohngebiete        | WR 1                 | 2.746                             | 0,275                 |                       |
|                          | WR 2                 | 8.069                             | 0,807                 |                       |
| <b>Bauflächen</b>        | <b>Summe</b>         | <b>10.815</b>                     | <b>1,082</b>          | <b>84,6%</b>          |
|                          |                      |                                   |                       |                       |
| Straßenverkehrsflächen   | geplante Helgastraße | 1.043                             | 0,104                 |                       |
|                          | Karlastraße          | 930                               | 0,093                 |                       |
| <b>Verkehrsflächen</b>   | <b>Summe</b>         | <b>1.973</b>                      | <b>0,197</b>          | <b>15,4%</b>          |
|                          |                      |                                   |                       |                       |
| <b>Plangebiet gesamt</b> | <b>Summe</b>         | <b>12.788</b>                     | <b>1,279</b>          | <b>100,0%</b>         |

Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

### Ermittlung der Grundfläche

Für die reinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 10.815 m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 4.326 m<sup>2</sup> (10.815 m<sup>2</sup> x 0,4).

Da die Berechnung der zulässigen Grundfläche zur Ermittlung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB umstritten ist, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche mit 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. angerechnet. Demnach ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 6.489 m<sup>2</sup>. Selbst bei der höchstzulässigen GRZ 0,8 wird die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erreicht.

## 8.0 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorotheenstraße I“ wurde durch Beschluss Nr. BV-2022-002 der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 23.02.2022 eingeleitet.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.10.2022 bis einschließlich 20.10.2022 durch Auslegung der Vorentwurfsplanung sowie ergänzend im Internet.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.09.2022.
4. Die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit Beschluss Nr. BV-2022-143 der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 23.11.2022. Die Abwägung wurde in den Planentwurf eingearbeitet.
5. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde billigte mit Beschluss vom ..... den Entwurf des Bebauungsplans und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslage.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten  
montags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr  
dienstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr  
mittwochs von 8.00 – 12.00 Uhr  
donnerstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr sowie  
freitags von 8.00 – 12.00 Uhr  
im Zimmer 136 (Beratungs- und Auslegungsraum) im Erdgeschoss des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde (Eingang M) öffentlich ausgelegt und war zusätzlich auf der Homepage der Stadt Finsterwalde <http://www.fensterwalde.de/rathaus/laufende-planverfahren> und auf dem Landesportal unter <https://bb.bauleitplanung-online.de> einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.
8. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan „Dorotheenstraße I“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung „Dorotheenstraße I“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Dorotheenstraße I“ sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

## 9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]), in Kraft getreten am 1. Juli 2019
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)