

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Wohnbebauung an der Klarastraße“  
der Stadt Finsterwalde**



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

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

**Stand: 08.12.2021**

## 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   | Wesentliche 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  |
| 7.2.5 | Auswirkungen auf die Umwelt .....  | 8  |
| 8     | Raum- und Nutzungskonzept .....  | 8  |
| 9     | Planungsinhalte und Festsetzungen .....  | 9  |
| 9.1   | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....   | 9  |
| 9.1.1 | Art der baulichen Nutzung .....  | 9  |
| 9.1.2 | Maß der baulichen Nutzung .....  | 9  |
| 9.2   | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....   | 9  |
| 9.2.1 | Bauweise .....   | 9  |
| 9.2.2 | Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 9  |
| 9.3   | Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ..... | 10 |
| 9.4   | Hinweis zum Schallschutz .....   | 10 |
| 9.5   | Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB) .....   | 10 |
| 10    | Maßnahmen zur Verwirklichung .....   | 10 |
| 10.1  | Straßenverkehr .....   | 10 |
| 10.2  | Energieversorgung .....  | 10 |
| 10.3  | Fernwärme- und Erdgasversorgung .....  | 10 |
| 10.4  | Trink-/Abwasser .....  | 11 |
| 10.5  | Telekommunikationsversorgung .....   | 11 |
| 10.6  | Niederschlagswasserentsorgung .....  | 11 |
| 10.7  | Löschwasserversorgung .....  | 11 |
| 10.8  | Abfallbeseitigung .....  | 11 |
| 11    | Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....  | 11 |
| 11.1  | Kampfmittelbelastung .....   | 11 |
| 12    | Flächenbilanz .....  | 11 |

### Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

# 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 Klarastraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Klarastraße“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Osttangente“, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wurde ein Vertrag abgeschlossen, in dem der Vorhabenträger auf sämtliche Ansprüche im Zusammenhang mit dem Vorhaben gegenüber der Stadt verzichtet.

Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde in ihrer Sitzung vom 24.02.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Klarastraße“, Flur 25, Flurstück 96 beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung.

## 1.2 Verfahrensübersicht

|                      |   |
|----------------------|---|
| Planart:             | vorhabenbezogener Bebauungsplan   |
| Vorhabenbezeichnung: | „Wohnbebauung an der Klarastraße“   |
| Amt/Gemeinde:        | Stadt Finsterwalde  |
| Landkreis:           | Elbe-Elster   |
| Region:              | Lausitz-Spreewald   |
| Land:                | Brandenburg   |
| Planungsträger:      | Stadt Finsterwalde<br>Schlossstraße 7/8<br>03238 Finsterwalde                     |
| Planungsbüro:        | Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke<br>Am Schwarzgraben 13<br>04924 Bad Liebenwerda |

### Verfahrensstand:

|  |                |
|--|----------------|
| Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans  | vom 23.10.2019 |
| Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans                  | vom 24.02.2021 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | vom 19.03.2021 |
| Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde | vom .....      |
| Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben  | vom 29.03.2021 |
| Frühzeitige Offenlage  | .....          |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben   | vom .....      |

|   |           |
|---|-----------|
| Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans        | 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

## 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)
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GFS) vom 09.06.2020 (ABI. Nr. 25, S. 556)

#### 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, un bebauten 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 gültigen 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.

Einen erschlossenen Bauplatz kann die Stadt dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung stellen.

## **4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ 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 Abbaugebiete**

*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

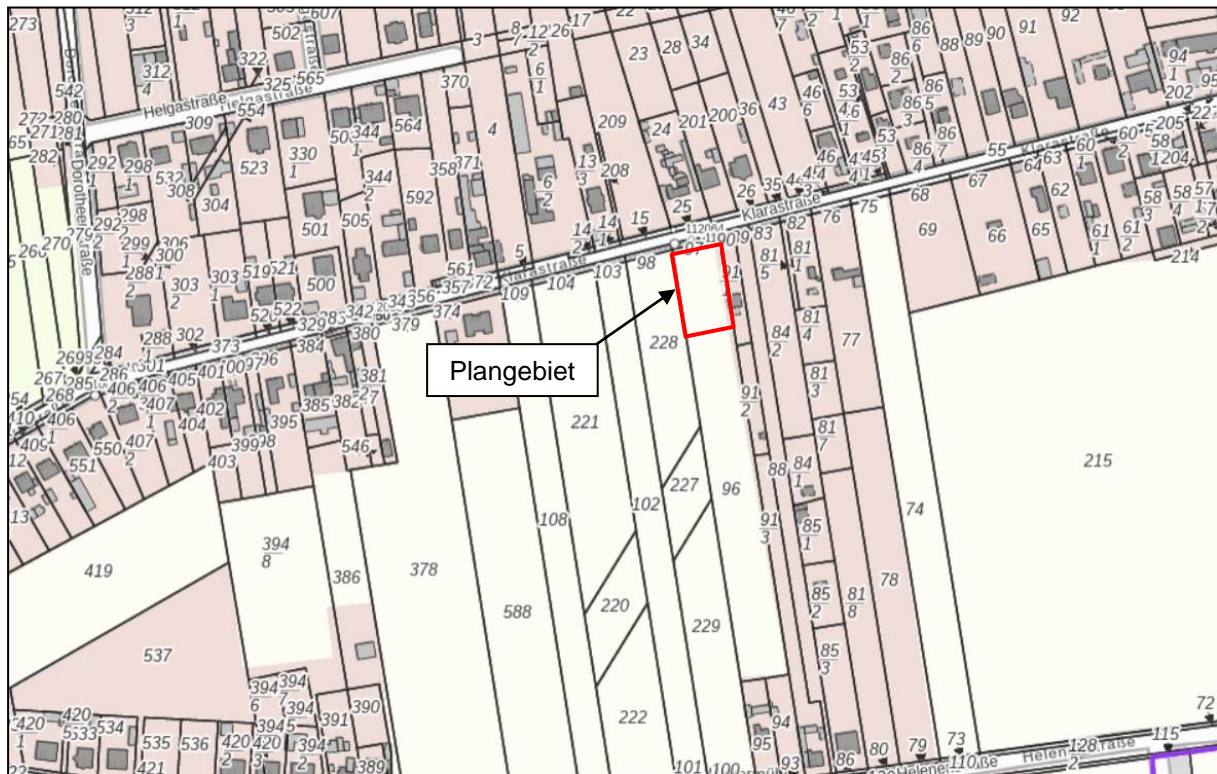
Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführungen über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

## **6 Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes**

### **6.1 Lage und Bedeutung**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand im Einwirkungsbereich der geplanten Straße „Osttangente“. Im Norden wird das Plangebiet von der Klarastraße und daran anschließender Wohnbebauungen begrenzt. Die Trasse Osttangente ist südöstlich des Plangebietes geplant. Ansonsten grenzen Agrarflächen an das Plangebiet. Das Grundstück des Vorhabenträgers Flurstück 96 ist ca. 6.369 m<sup>2</sup> groß. Davon sind für das Wohngrundstück ca. 1.143 m<sup>2</sup> und für die Straßentrasse der Osttangente ca. 750 m<sup>2</sup> (25 m x 30 m) vorgesehen. Die restlichen Grundstücksflächen sollen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Grundstücksfläche stellt sich als Brachfläche (Leitgrasflur) dar.

**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 25, Teil aus Flurstück 96. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,11 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Klarastraße und Siedlungsbebauung
- im Osten: von einer Gartenanlage, geplante Osttangente
- im Süden: von Agrarflächen, geplante Osttangente
- im Westen: von Agrarflächen

## 7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

### 7.1 Ziel und Zweck

Das Plangebiet liegt im städteplanerischen Außenbereich. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Klarastraße“ 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 eine öffentliche Straße zu erreichen.

Die Stadt kann dem Vorhabenträger im Innenbereich der Stadt keinen erschlossenen Wohnbauplatz zur Verfügung stellen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Planung „Osttangente“ beachtet.

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

## **7.2 Wesentliche 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 „Klarastraße“ 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.

### **7.2.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

siehe Umweltbericht

## **8 Raum- und Nutzungskonzept**

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist mit 1.143 m<sup>2</sup> geplant. Innerhalb des Plangebietes ist als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) die Bereitstellung einer Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses sowie für den Nutzungszweck zugeordneter Nebenanlagen und Garagen / Carports geplant. Der Vorhabenträger beabsichtigt ein I-geschossiges Wohngebäude mit angebauter Garage ohne Keller zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach dem unverbindlichen Planungskonzept des Vorhabenträgers mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 BauNVO und mit der Zahl der Vollgeschosse I gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von zulässigen Dachformen besteht nicht, da auch die Umgebung von unterschiedlichen Dachformen geprägt ist. Für die bauliche Ausnutzung des Plangebietes orientiert sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan an der umgebenden Bebauung.

Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird entsprechend der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken großzügig mit einer Baugrenze abgegrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet genügend Flexibilität zur Anordnung des Wohngebäudes auf dem Baugrundstück. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Garagen / Carports und untergeordnete Nebenanlagen wird deshalb auch nicht vorgenommen. Diese sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.



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

Im vorhandenen Schallschutzgutachten GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus zum Bebauungsplan „Osttangente“ der Stadt Finsterwalde werden von der geplanten Trasse der Osttangente Außenlärmpegel von 65 dB im Abstand von 50 m, in dem der Standort des Plangebietes liegt, ermittelt. Dieser Außenlärmpegel entspricht nach der DIN 4109 (2018) einer Belastungssituation durch Verkehrslärm, Lärmpegelbereich III. Deshalb wird die überbaubare Baugebietsfläche mit dem Planzeichen Nr. 15.6 als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

In der DIN 4109 (2018) werden für die Belastungssituation Lärmpegelbereich III, Bauschalldämm-Maße für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von 35 dB vorgegeben. Diese nach DIN 4109 (2018) vorgegebenen Bauschalldämm-Maße werden festgesetzt.

Ausnahmen werden zugelassen, da die genaue Bestimmung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes sich erst aus der konkreten Bauplanung ergibt.

Festgesetzt wird die Ausrichtung des Wohngebäudes mit durchgestecktem Wohnungsgrundriss. Mit dieser Gebäudeausrichtung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an mindestens einer Fassadenseite eingehalten werden.

Das Ziel dieser Grundrissregelung besteht darin, dass zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Gemäß entsprechender Fachliteratur (u. a. Berliner Lärmleitfaden) sind hierzu in Abhängigkeit der Wohnungsgröße Festsetzungen, wie z. B. „in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume“ oder „in mindestens zwei Aufenthaltsräumen“ zu treffen. Vor der lärmabgewandten Seite sollten idealerweise die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (tags und nachts) eingehalten werden, sodass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Mit dem Begriff Aufenthaltsräume werden hier gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume zusammengefasst (s. DIN 4109:1989-11, 4.1 Anmerkung 1). Dazu zählen bei Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume. Nicht zu den schutzbedürftigen Räumen zählen z. B. Bäder und Hausarbeitsräume sowie Küchen, die vor allem der Zubereitung von Mahlzeiten dienen.

Des Weiteren ist geplant den Außenbereich, wie z. B. Balkon, an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Einschränkungen für die geplante Osttangente ergeben sich aus den Planfestlegungen nicht.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sollen außerhalb des Plangebietes auf der eigenen Grundstücksfläche (Flurstück 96) des Vorhabenträgers abgearbeitet werden.

## **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 Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Carports/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 § 19 BauNVO
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 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festgesetzt ist, dass das Wohngebäude mit durchgestecktem Wohnungsgrundriss, in dem mind. die Hälfte der Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, errichtet wird. Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Baufläche, ist das in der Tabelle aufgeführte Bauschalldämm-Maß für schutzbedürftige Räume festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämm-Maßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angenommen. Der Außenwohnbereich, wie z. B. Balkon, ist an der straßenabgewandten Seite der Osttangente anzuordnen.

| Lärmpegelbereich LPB | Außenlärmpegel | Bau-Schalldämm-Maß R'w ges. | Raumart  |
|----------------------|----------------|-----------------------------|--|
| III                  | 65 dB          | 35 dB                       | Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohn- und Schlafräume) u.ä. |

### 9.4 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.

### 9.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

#### E – Entwicklung Extensivgrünland mit randlichen Gehölzstrukturen

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 4.476 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 25, Flurstück 96 und wird gemäß Umweltbericht Kap. 6.4 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

## 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige öffentliche Erschließung des Plangebietes ist mit Anschluss an die Klarastraße vorhanden.

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 Straße gewährleistet werden. Die Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu klären.

Rechtsträger ist: Stadtwerke Finsterwalde  
 Langer Damm 14  
 03238 Finsterwalde

### 10.3 Fernwärme- und Erdgasversorgung

Eine Aussage zur Versorgung 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**

Eine Aussage zur Versorgung wird erwartet.

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. Zu überprüfen ist eine Nutzung auf dem Grundstück vor Ableitung.

#### **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 m<sup>3</sup>/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: | 1.143 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt:</b> | <b>1.143 m<sup>2</sup></b> |

Gefertigt:                   ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Dezember 2021