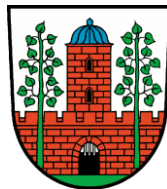


**Bebauungsplan
„Wohnbebauung Helenenstraße III“
der Stadt Finsterwalde**



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

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 24.06.2026

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 (FNP)	6
3.3	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	6
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	6
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	6
4.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	6
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	6
4.4	Altlasten/Bodenschutz	7
4.5	Luftfahrt	7
5	Denkmalschutz	7
5.1	Bodendenkmale	7
6	Beschreibung des Plangebietes	7
6.1	Lage und Bedeutung	7
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	8
7	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
8	Raum- und Nutzungskonzept	9
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	10
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)	10
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	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
9.5	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	11
9.6	Hinweise zum Vollzug	11
9.6.1	Pflanzliste	11
9.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	12
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
10.1	Straßenverkehr	13
10.2	Energie-, Erdgas- Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	13
10.3	Telekommunikationsversorgung	13
10.4	Niederschlagswasserentsorgung	13
10.5	Löschwasserversorgung	13
10.6	Abfallbeseitigung	13
13	Flächenbilanz	14

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Helenenstraße III“. Dazu fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 24.02.2021 den Beschluss Nr. BV-2021-008 über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt und am 20.05.2022 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 29.04.2026 gefasst.

1.2 Angaben zum Plangebiet

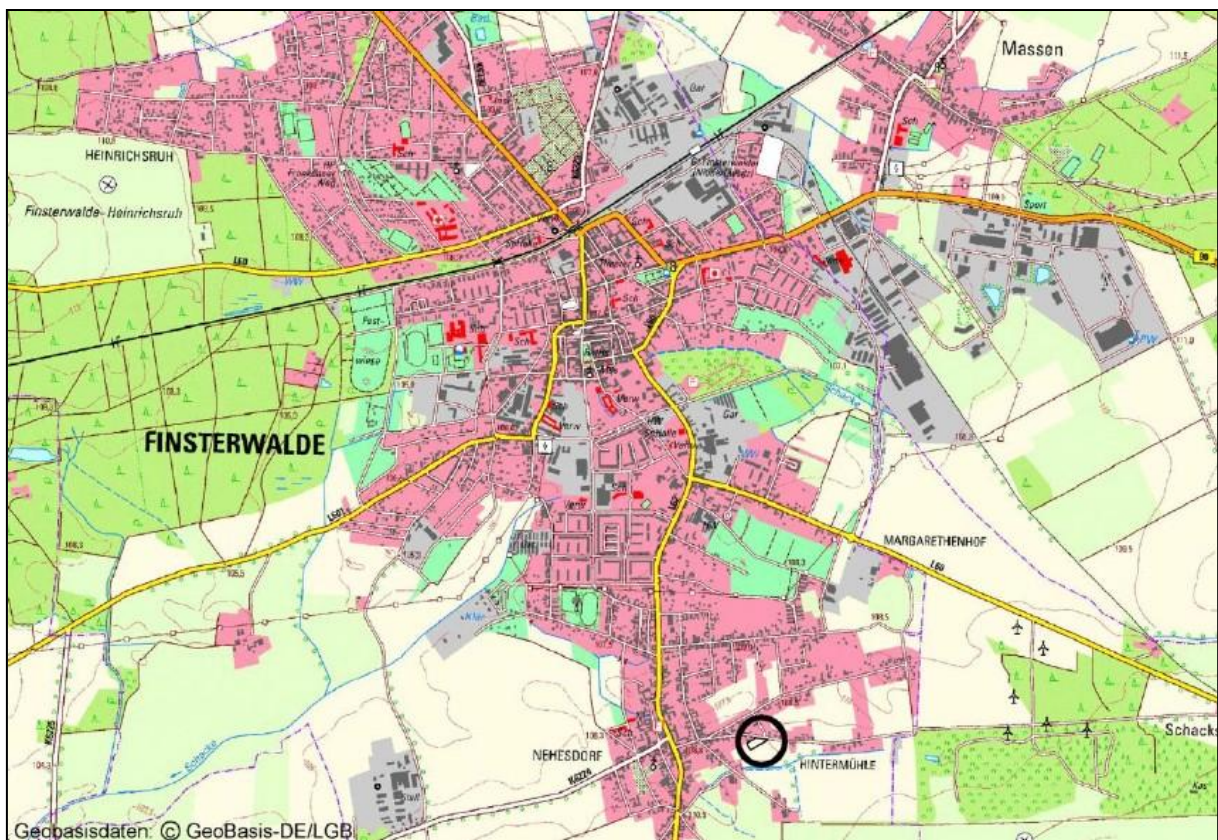
Gemarkung: Finsterwalde

Flur: 24 und 29

Flurstücke: Flur 24: 425, 426 (teilweise), 441, (teilweise), 442 (teilweise), 443 (teilweise) und Flur 29: 218, 219, 220, 221, 222, 223

Größe: ca. 0,38 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet



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

1.3 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Wohnbebauung Helenenstraße III“

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 29.04.2026
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 22.05.2026
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 24.07.2026
Frühzeitige Offenlage	27.07.26 – 27.08.26
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 Abwährungsergebnisses mit Schreiben vom	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

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

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Finsterwalde ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum
- Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet Finsterwalde an und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR.

Die Stadt Finsterwalde gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum 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, unbebauten 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 (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaufläche. Der 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 Plangebietsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG. Das Plangebiet ist durch den direkten Siedlungsanschluss, der vorhandenen Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Wohngebietsentwicklung geeignet. Für die Natur und Landschaft und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bietet der Standort keine besondere Bedeutung.

Der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel wird hinreichend Rechnung getragen, da die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und der Eingriff innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbauggebiete / Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: LfU Brandenburg

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

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

4.3 Bergbau und sonstige Abbauggebiete

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.

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.

4.5 Luftfahrt

Quelle: Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 1,5 km nordwestlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes (SLP) Finsterwalde / Schacksdorf. Für den v.g. SLP wurde kein Bauschutzbereich i. S. d. §§ 12, 17 LuftVG festgesetzt. Somit befindet sich das Plangebiet außerhalb festgelegter Bauschutzbereiche ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätze) und Segelfluggeländen.

Die Genehmigungspflicht erstreckt sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen und Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

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

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt Finsterwalde. Es erstreckt sich südlich der Helenenstraße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche die Hauptachse der Erschließung darstellt.

Zu beiden Seiten der Helenenstraße haben sich Bebauungen entwickelt. Es handelt sich überwiegend um Einfamilienwohnhäuser mit Nebengebäuden in eingeschossiger offener Bauweise. Vorherrschend sind Sattel- und Walmdächer mit Ziegeleindeckung. Die Bauzeilen weisen größere Lücken auf, für deren Bebauung sich Bauleitpläne erforderlich machen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) an. Die im Geltungsbereich südlich der Helenenstraße gelegenen Flächen sind Ackerflächen, welche der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (Biotoptyp 09130 intensiv genutzter Acker). Sie werden als Baugrundstücke beplant. Der nördliche Ackerrandstreifen besteht aus Intensivgrünland, neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzenarten (Biotoptyp 05152). Gehölze oder Gehölzflächen sind auf den geplanten Bauflächen nicht zu verzeichnen.

Die Helenenstraße sichert als öffentliche Wohngebietsstraße die Erschließung. Der Ausbaugrad sowie der Bauzustand sind für die verkehrlichen Anforderungen hinreichend. Die Fahrbahn ist befestigt und asphaltiert. Auf der Südseite der Helenenstraße verläuft eine Entwässerungsmulde sowie eine Freileitung mit Straßenbeleuchtung. Im nördlichen Straßenbereich verläuft eine Telekom-Freileitung. Darüber hinaus sind in der Verkehrsfläche die Trinkwasserleitung und die Abwasserleitung sowie eine Erdgasleitung verlegt. Die Straßenrandstreifen sind als sonstige ruderalen Gras- und Staudenfluren anzusprechen. Zwischen Fahrbahn und Acker haben sich einzelne Gehölze (Birken) als Wildwuchs etabliert.

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

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Helenenstraße III“ umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Finsterwalde, Flur 29, Flurstücke 218, 219, 220, 221, 222, 223 und Flur 24, Flurstücke 425, 426 (teilweise), 441, 442, 443 (teilweise) – Straße.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,38 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- In Norden und Westen – von der Siedlungsbebauung
- Im Osten und Süden – von Agrarflächen

7 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

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 Helenenstraße ist durch Wohnbebauung bereits vorgeprägt. Mit dem Planvorhaben soll Baurecht für zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Die Erschließung ist über die Helenenstraße gesichert. Es handelt sich um eine bereits öffentlich gewidmete Wohn-gebietsstraße. Die Straße ist 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.

Die vorhandenen Anlagen und Netze der stadttechnischen Ver- und Entsorgung können auf den geplanten Bedarf an Wohnungen relativ günstig erweitert werden. Von den Versorgungsleitungen und der Abwasserleitung in der Verkehrsfläche können auf kurzen Wegen Hausanschlüsse zu den geplanten Baugrundstücken verlegt werden. Dies betrifft neben der Abwasserentsorgung alle Versorgungsmedien (Trinkwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation).

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. 500 m Entfernung an der Drößiger 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.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan zugunsten der Wohnbauflächenentwicklung entschieden worden. An der Helenenstraße bestehen für den Wohnungsbau bereits sehr gute Voraussetzungen hinsichtlich der Erschließung. Die kleinen und größeren Baulücken zu beiden Seiten der Straße sollen geschlossen werden, um den Siedlungskörper an diesen Stellen abzurunden. Dies entspricht in den Grundzügen an einigen Standorten der Innenentwicklung. Bedeutende Eingriffe in den unbebauten Außenbereich zur Entwicklung adäquater Wohnbauflächen können dadurch vermieden werden.

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 Helenenstraße gehört zu den ausgewiesenen Wohnbauflächen im Süden der Stadt.

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 3.826 m². Mit dem Bebauungsplan werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 3 BauNVO 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) 0,4 und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse II bestimmt. Die Obergrenzen für reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

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

Eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird textlich festgesetzt.

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 bis zu 1,0 m wird zugelassen (z.B. Gebäudeecken). Die Anordnung der Baugrenzen wird so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht. Die Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen betragen mindestens 5 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.

Verkehrerschließung

Die Liegenschaft der Helenenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine bereits öffentlich gewidmete Straße ohne weitere Einschränkungen für den Anliegerverkehr. Sie entspricht nach ihrem Ausbaugrad und ihrem Bauzustand den Anforderungen an eine Wohnanliegerstraße und sichert die Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung sind nicht erforderlich.

Grünflächen

Festgesetzt werden private Grünflächen. In Teilflächen der privaten Grünflächen wird das Anlegen einer Baum-/Strauchhecke, welche zur Kompensation für Bodeneingriffe erforderlich ist, festgesetzt. In den privaten Grünflächen werden bauliche Anlagen, ausgenommen Zaunanlagen, nicht zugelassen.

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. 8.1.2.2.

Hinweise

Hingewiesen wird auf:

- die Pflanzliste
- die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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)

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 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 (§§ 16 – 20 BauNVO)

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 nicht überschritten werden:

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 bis zu 1,0 m, z. B. Gebäudeecken, 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 entsprechend Katastergrenzen. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung. Die Verkehrsfläche ist ca. 12 m breit (Fahrbahn ca. 4 m).

9.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen, welche für Gehölzanpflanzungen und Rasenflächen vorgesehen sind. Bauliche Anlagen, ausgenommen Zaunanlagen, sind nicht zugelassen.

9.5 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Maßnahme (M) – Anlegen Baum-/Strauchhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, sind Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Strauch / 2 m² (1 Baum / 25 m²) Pflanzfläche anzupflanzen.

Pflanzgebot (Pg) – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück sind pro angefangene 100 m² Versiegelung 1 Baum und 10 Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste anzupflanzen.

9.6 Hinweise zum Vollzug

9.6.1 Pflanzliste

Obstbäume

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche

Laubbäume (alternativ geeignet) für künftige Wohngrundstücke

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

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	Weißer 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

9.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**V1 – Schutz des Bodens**

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18.300 „Erdbauarbeiten“ sowie DIN 18.915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

V2 – Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf versiegelte Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

11 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

§ 1a (5) Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im B-Plan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen.

Maßnahmen, die das Kleinklima begünstigen sind:

- Sparsamer Umgang mit Boden durch Festsetzung der Grundflächenzahl
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Anpflanzen von Gehölzen im Plangebiet

Diese Maßnahmen funktionieren als CO₂-Speicher und wirken der Aufheizung entgegen.

Maßnahme, die allgemein dem Klimaschutz dienen:

- Zulässigkeit der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern und Außenwänden

Mit der Neuerrichtung sollen mit der Verwendung ausgewählter Baustoffe und einer modernen Gebäudetechnik Nachhaltigkeitsansprüche, wie die CO₂-neutrale Betriebsweise, umgesetzt werden.

12 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

12.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Reines Wohngebiet:	2.570 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	836 m ²
Private Grünfläche	420 m ²
Gesamt:	3.826 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Juni 2026