Bebauungsplan
„Wohnbebauung Helenenstraße III“
der Stadt Finsterwalde

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

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 17.09.2026

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 Abbaugebiete / Restriktionen ... 6
4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete ... 6
4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete ... 6
4.3 Bergbau und sonstige Abbaugebiete ... 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 ... 11
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 11
9.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO) ... 11
9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 – 23 BauNVO) ... 12
9.2.1 Bauweise ... 12
9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche ... 12
9.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 12
9.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ... 12
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) ... 12
9.6 Hinweise zum Vollzug ... 12
9.6.1 Pflanzliste ... 12
9.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ... 13
10 Maßnahmen zur Verwirklichung ... 14
10.1 Straßenverkehr ... 14
10.2 Energie-, Erdgas- Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ... 14
10.3 Telekommunikationsversorgung ... 14
10.4 Niederschlagswasserentsorgung ... 14
10.5 Löschwasserversorgung ... 14
10.6 Abfallbeseitigung ... 14
13 Flächenbilanz ... 15

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Anlage 1: Bestandsplan Erdgas
Anlage 2: Bestandsplan Schmutzwasser
Anlage 3: Bestandsplan Trinkwasser
Anlage 4: Bestandsplan Elektroenergie
Anlage 5: Bestandsplan Straßenbeleuchtung
Anlage 6: Bestandsplan Glasfaser (Leerrohr)

1 Allgemeine Angaben zur Planung

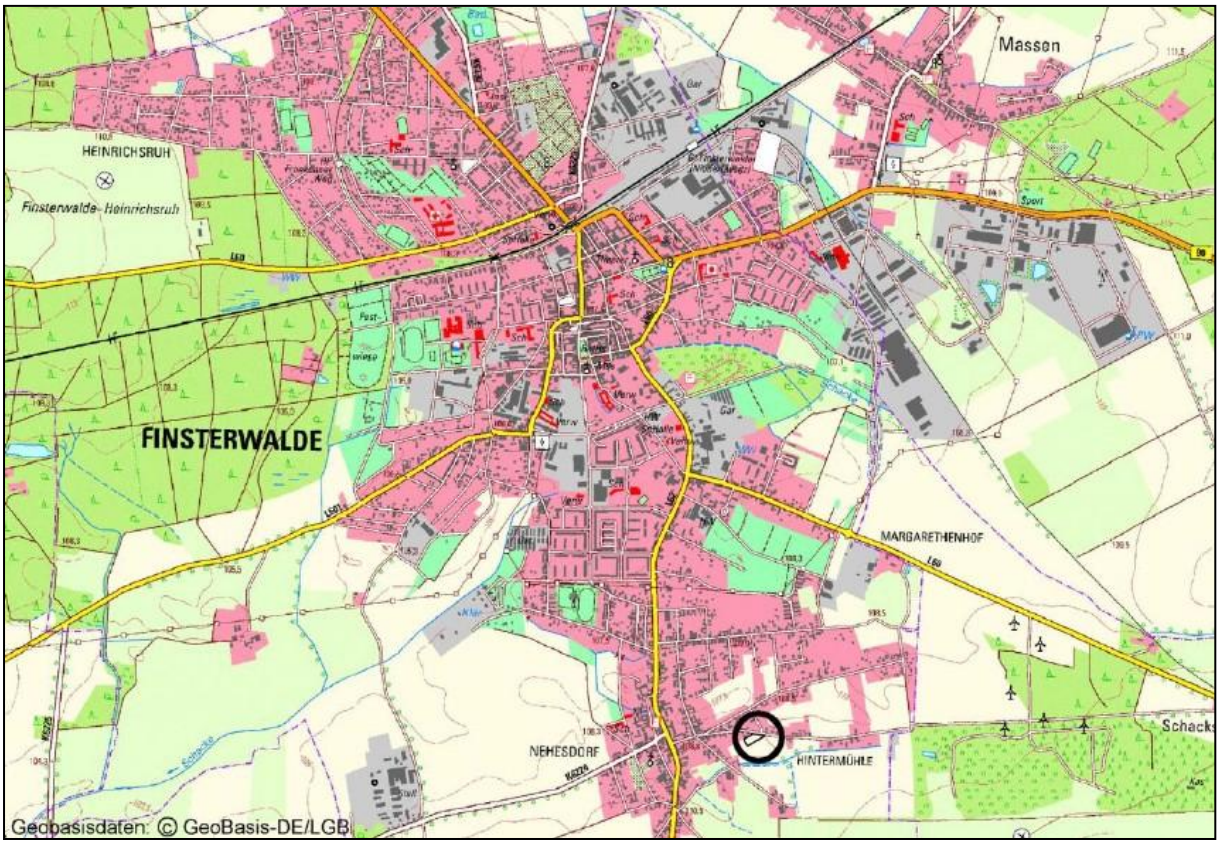
1.1 *Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung*

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 21.07.2026
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom 28.10.2026
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 19.11.2026
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde	vom 20.11.2026
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	23.11.26 – 23.12.26
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde	vom ……
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

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 Metropolenraum
- 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 Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 Abs. 2 LEP HR). Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
  ⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen, 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 vorhanden 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 Abbaugebiete / 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 Abbaugebiete*

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-GeoIDG)).
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

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 ruderale 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 sollen zwei Bauplätze 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:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Anlagen für soziale Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Die übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig. Dies ist im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nicht der Fall.
Aufgrund der vorangegangenen Entwicklungen im Einwirkbereich des Plangebietes, hier Solarpark und Batteriespeicher Finsterwalde/Schacksdorf und geplanter Osttangente (BA 1-3), besteht entlang der Helenenstraße kein Schutzanspruch für ein reines Wohngebiet.
Entgegen der ursprünglichen Planung (Vorentwurf) wird ab Entwurf ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Des Weiteren wird ab Entwurf die Baufläche zugunsten der privaten Grünfläche reduziert.
Die Bauflächenreduzierung wird aufgrund des erforderlichen Entwicklungsgebots aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse II bestimmt. Die Obergrenzen für allgemeine 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. 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 überbaubare Grundstückfläche des allgemeinen Wohngebietes wird 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.

Verkehrserschließung
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.
Entgegen der ursprünglichen Planung (Vorentwurf) wird ab Entwurf für die private Grünfläche die Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ergänzt. Des Weiteren wird die Grünfläche für Maßnahmen zur Kompensation in Lage und Größe ergänzt.

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 allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

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

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für soziale Zwecke
3. nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe der Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 der BauNVO.
Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist ebenfalls § 1 Abs. 5 BauNVO.
Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenso ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist hier § 1 Abs. 6 BauNVO.
Der Ausschluss der bzw. der Verweis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit der oben genannten Anlagen liegt darin begründet, dass zwar ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, jedoch aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowohl für den Planungsraum als auch für angrenzende Planflächen potentiell störende Nutzungen entweder von vornherein ausgeschlossen oder im Einzelfall einer besonderen Prüfung unterzogen werden sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist dabei gewahrt.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind oft mit einer hohen Besucherfrequentierung, die zu einer Lärmbelästigung in der Nachbarschaft oder sonstigen städtebaulichen Spannungen führen können, verbunden. Ähnliches gilt für Anlagen für Verwaltungen und für Tankstellen. Diese sind bevorzugt an für diese Vorhaben günstigeren Standorten zuzulassen, da durch diese noch erhebliche verkehrliche Immissionen zu erwarten wären.
Für Vorhaben, die der Versorgung des Gebietes dienen können, wie kleinere Läden oder Schank- und Speisewirtschaften soll dieser Ausschluss nicht generell erfolgen. Hier ist eine Einzelfallprüfung je nach Lage und Größe des geplanten Vorhabens zweckmäßig, deshalb sind diese Anlagen ausnahmsweise zulässig.

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.

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 mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, 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 bzw. 1 Baum / 25 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

Pflanzgebot (Pg) – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des WA

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstückes sind je angefangene 100 m² Bodenversiegelung ein Baum oder 12 Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzung kann auch kombiniert aus Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

9.6 *Hinweise zum Vollzug*

9.6.1 Pflanzliste

Obstbäume

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

Laubbäume (alternativ geeignet) für künftige Wohngrundstücke

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Malus sylvestris agg	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster agg	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata Pauls Scarlett	Rotdorn
Amelachier lamarckii	Felsenbirne

Sorbus intermedia Browers	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribis uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Ribres rubrum	Rote Johannisbeere
Ribres nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sativa	Weiße Johannisbeere
Ribes x nidigrolaria	Jostabeere
Frangula alnus	Faulbaum
Chaenomelis laganaria	Zierquitte
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 „Erdarbeiten“ 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.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 *Straßenverkehr*

Die straßenverkehrsseitige Erschließung ist gegeben.

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

10.2 *Energie-, Erdgas- Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung*

Zuständig ist:
Stadtwerke Finsterwalde
Langer Damm 14
03238 Finsterwalde

Die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas, Elektroenergie, Breitband, Straßenbeleuchtung und die Schmutzwasserentsorgung ist über die angrenzende Straße gegeben.
Die vom Rechtsträger übergebenen Leitungsbestandspläne wurden als Anlagen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 wurden in die Begründung aufgenommen.

10.3 *Telekommunikationsversorgung*

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

10.4 *Niederschlagswasserentsorgung*

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

10.5 *Löschwasserversorgung*

Zuständig ist
Stadt Finsterwalde
Schlossstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Zu beachten ist, dass die benötigten Löschwasserentnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung steht. Für die Baufläche bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.
Des Weiteren sind im Bauantragsverfahren Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend der Muster-Richtlinie (Abmaße und Tragfähigkeit) nachzuweisen.
Nach Angaben der Stadt ist mit den zur Verfügung stehenden Löschwassermengen an den nahegelegenen Löschwasserentnahmestellen, Helenenstraße / Hildegardstraße und Helenenstraße / Marienstraße, der Grundschutz für das Plangebiet sichergestellt.

10.6 *Abfallbeseitigung*

Zuständig ist
Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung. Diese ist auf der Internetseite des Abfallentsorgungsverbandes, unter www.schwarze-elster.de zu finden.

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

11 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 (Zentraldienst der Polizei Reg. / RPL-Nr.: 2026 3023 0000)

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

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern
Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.
Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:
https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt_Verlegung%20von%20Medientra%CC%88gern%20in%20kampfmittelbelasteten%20Gebieten_Ma%CC%88rz%202025.pdf

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet:	2.190 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	836 m²
Private Grünfläche	800 m²
Gesamt:	**3.826 m²**

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, September 2026