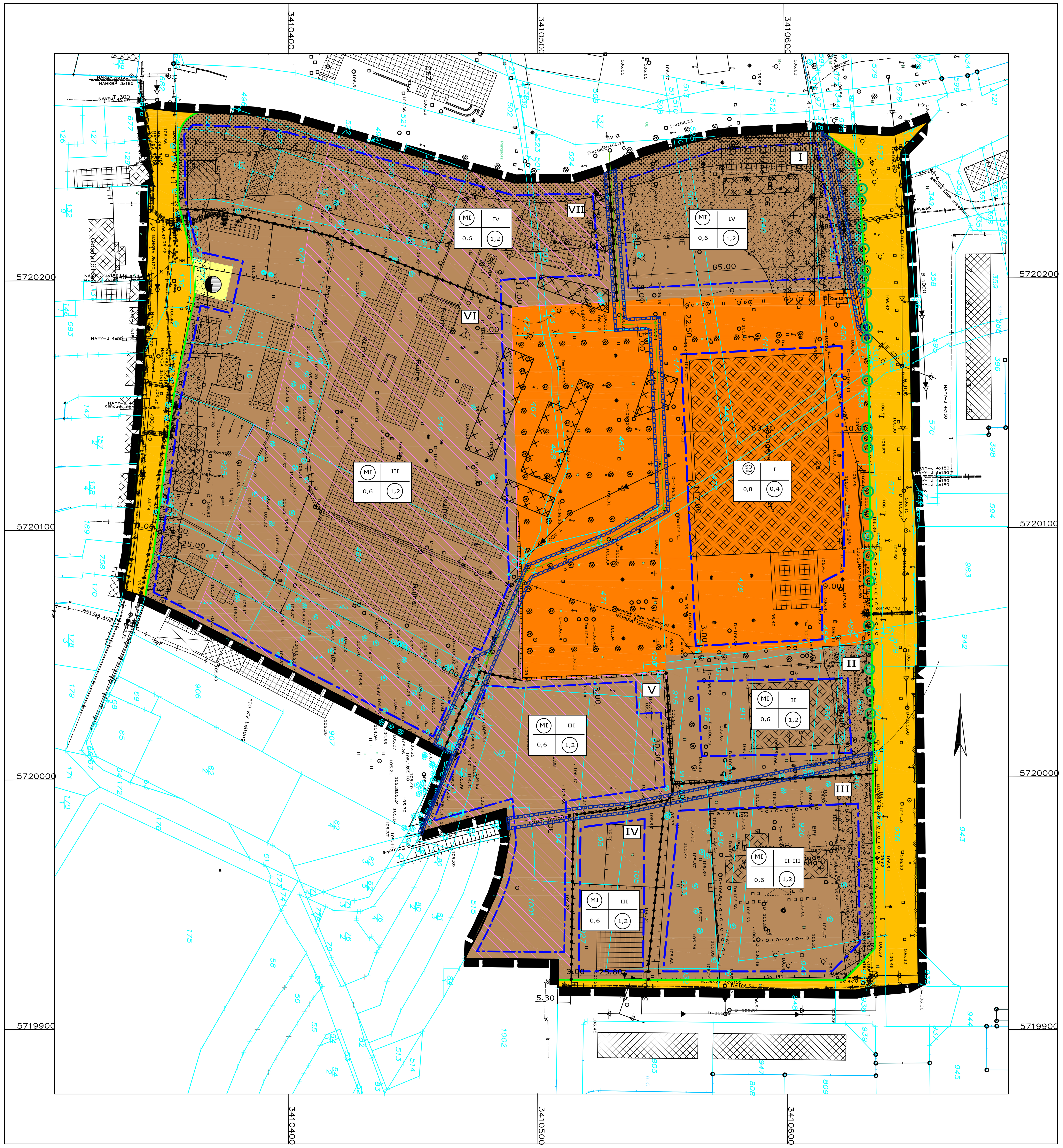
Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil B

Planzeichnung Teil A



Planzeichen gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, §§ 6 und 11 der BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- SO EKZ — Sondergebiet Einkaufszentrum

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr.1 des BauGB, § 16 der BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 des BauGB, § 23 der BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- I — Nummerierung Mischgebiete
- Fläche, die im Lärmpegelbereich III der DIN 4109 liegt
- Fläche, die im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 liegt
- Flächen, auf denen die Eingriffsregelung angewendet wird

Text Teil B
Textliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
1.1.1 Das Mischgebiet wird nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nach Art der Nutzung in Teilbereiche gegliedert.

Mischgebiet Teil II

Es sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 NauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet Teil II nicht zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Mischgebiet Teil I und Teile III-VII

Es sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht in der unten aufgeführten "Finsterwalder Liste" mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt sind,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 NauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet Teil I und Teile III -VII nicht zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Im Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Dienstleistungsbetriebe: Hausverwaltung, Krankenkasse, Sparkasse, Bank, Schlüsseldienst, Sonnenstudio, Copy-Shop, Lotto-Toto, Friseur, Kosmetik, Nagelstudio, Fußpflege, Vidiothek, Kostümverleih, Schreibbüro,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sporteinrichtungen: Fitness, Billiard, Karate, Judo, Boxen, Kegel- sowie Bowlingbahn, Squash,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe,
- Hausmeisterwohnung

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

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Mischgebietsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(3) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Flächen mit einem Geh-, Fahrrecht und einem unterirdischen Leitungsrecht zur Führung von Entwässerungseinrichtungen zugunsten der Stadt Finsterwalde festgesetzt.
Die Bebauung dieser Flächen mit Nebenanlagen (ausgenommen ebenerdige Stellplätze und Zufahrten) sowie das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

(4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Im Mischgebiet Teil I, II, III, VI und VII müssen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in dem gekennzeichneten Bereich liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassaden einschließlich der Fenster, Türen und Dächer ist anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, je nach Raumart durchzuführen.
2. Ausnahmsweise kann ein geringerer Außenlärmpegel für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassade zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren, z. B. durch entsprechende Gebäudeanordnung nachgewiesen wird.

(5) Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro 150 m² Versiegelung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen (auf dem Plan gekennzeichnet) sind ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen nach Satz 1 sind ausschließlich Arten die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09.10.2008 (ABl. Nr. 46 vom 19.11.2008, S. 2527), genannt werden, zu verwenden. Alternativ können für die Baumpflanzungen nach Satz 1 auch die folgenden Obstbäume verwendet werden: Kulturapfel (Malus domestica) und Kulturbirne (Pyrus communis). Bei der Berechnung der überbauten Fläche ist die Fläche der bereits vorhandenen Bebauung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen abzuziehen.

Hinweis: Sobald vorgesehene bauliche Anlagen näher als 5 m von der äußeren Gewässer-(rohrleitungs)begrenzung gebaut oder verändert werden sollen, bedarf es der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 87 BbgWG durch die untere Wasserbehörde des LK Elbe-Elster.

Finsterwalder Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Apotheken; medizinische, othopädische und kosmetische Artikel
Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Zeitungen, Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevanten Sortimente	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-, Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, opt. Erzeugnisse	Othopädie
Bücher	Bürobedarf
Papier- und Schreibwaren	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren*	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektro)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel, (ausgenommen: Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Finsterwalde, den ....

Salzmann
öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße"-Teil B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am .... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .... gebilligt.

Finsterwalde, den ....

Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die Bebauungsplansatzung „Westlich Brandenburger Straße" - Teil B bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Finsterwalde, den ....

Der Bürgermeister (Siegel)

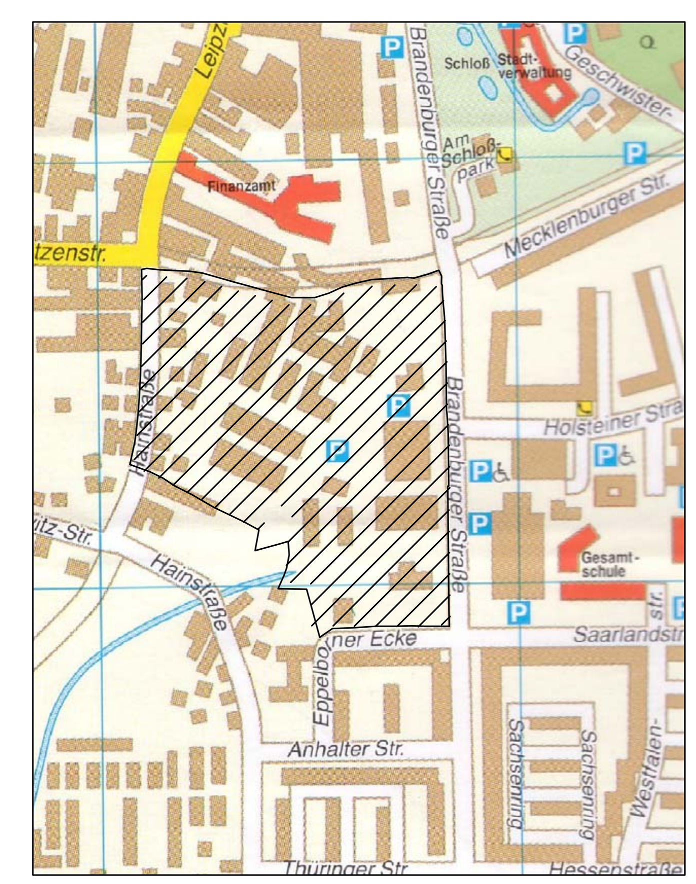
4. Die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße" - Teil B ist am............................. in Kraft getreten.

Finsterwalde, den ....

Der Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

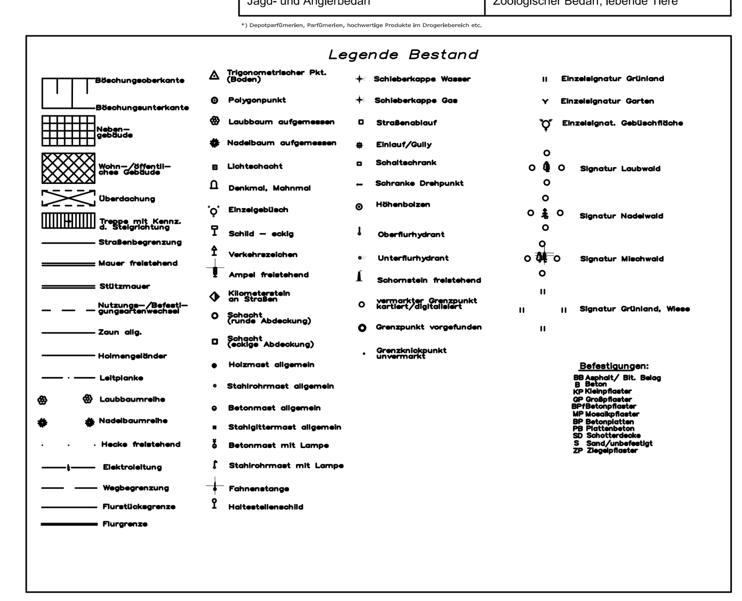
- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 12.04.2011 (BGBl I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefaßt durch Bekanntmachung v. 23. 1.1990 (BGBl I S.133), Änderung durch Arikel. 3 des Gesetzes v. 22. 4.1993 (BGBl I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Brandenburger Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 16 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. 09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. 04 2010 (GVBl. I/10 Nr.17)



Lage in der Stadt

Dipl.-Ing. Uta Salzmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bahnhofstr. 4, 03238 Finsterwalde
Tel.: 0 35 31/65 08-0 Fax: 65 08-24
e-Mail: obvi.salzmann@t-online.de

Projekt: Aktual. Bebauungsplan Brandenburger Str.	Auftraggeber: Stadt Finsterwalde, Schloßstr. 7/8, 03238 Finsterwalde
Bundesland: Brandenburg	Lagebezug: ETRS 89 / Höhenbezug: DHHN 92
Landkreis: Elbe-Elster	gemessen: 11/2005, Name: Pötzsch
Gemeinde: Finsterwalde	bearbeitet: 12/2005, Name: Heimann
Gemarkung: Finsterwalde	Ergänzung/ Änderung: Art der Änderung / Datum / Name
Maßstab: 1:1000	
Projekt-Nr.: 071105	Blattformat: / Blatt-Nr.: 1 von 1 / Blätter gesamt:



Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil B
Stadt Finsterwalde

Maßstab: 1 : 1000	Datum: 07.05.2011	Phase: Satzung

BABEST
Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Massower Straße 19, 10315 Berlin
Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092

Bearbeiter:
Dipl. Ing. E. Sturm

Stadt Finsterwalde

Begründung

zum Bebauungsplan

"Westlich Brandenburger Straße" – Teil B

Satzung

Bearbeitet: Berlin 07.05.2011

BABEST Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Massower Straße 19, 10315 Berlin, Tel.: 92791090, Fax: 92791092

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Verfahren
1.1 Anlass der Planung
1.2 Verfahrensvermerke
1.3 Rechtsgrundlagen

2. Übergeordnete Planungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse
4.1 Bestehende Nutzungen
4.2 Geologie und Topografie

5. Planung
5.1 Städtebauliches Konzept
5.2 Erschließung
5.3 Versorgung
5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
5.4.1 Art der baulichen Nutzung
5.4.1.1 Mischgebiet
5.4.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum"
5.4.2 Maß der baulichen Nutzung
5.4.3 überbaubare Grundstücksflächen
5.4.4 Flächen für Nebenanlagen
5.4.5 Verkehrsflächen
5.4.6 Ver- und Entsorgung
5.5. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
5.5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
5.5.2 Altlasten
5.6 Immissionsschutz
5.7 Grünordnerische Festsetzungen

6. Umweltbericht
6.1 Einleitung
6.1.1 Angaben zum Standort
6.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen
6.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
6.1.4 Darstellung der in den Fachgesetzen und –plänen festgesetzten und relevanten Ziele des Umweltschutzes
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse
6.2.1 Mensch
6.2.2 Biotopkartierung
6.2.3 Tiere
6.2.4 Pflanzen
6.2.5 Boden
6.2.6 Wasser
6.2.7 Klima
6.2.8 Landschaft
6.2.9 Kultur und sonstige Sachgüter
6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
6.2.11 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung des Planes

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung
6.3.1 anlagebedingte Wirkfaktoren
6.3.2 baubedingte Wirkfaktoren
6.3.3 betriebsbedingte Wirkfaktoren
6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
6.4.1 Schutzgut Mensch
6.4.2 Schutzgut Tiere
6.4.3 Schutzgut Pflanzen
6.4.4 Schutzgut Boden
6.4.5 Schutzgut Wasser
6.4.6 Schutzgut Klima/Luft
6.4.7 Schutzgut Landschaft
6.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
6.4.9 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
6.4.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
6.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung
6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen
6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen
6.6 Darstellung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten
6.7 Beschreibung der Methodik
6.8 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
6.10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Anlagen

1.1 Eigentümerliste

1.2 Plan Eigentumsverhältnisse

2. Übersicht über Flächen, auf denen die Eingriffsregelung angewendet wird

3. Ermittlung der vorhandenen Versiegelung im Plangebiet

4. Flächenbilanz Plangebiet

5. Bestandskartierung Biotoptypen

1. Anlass der Planung und Verfahren

1.1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebauliche Ordnung und Verdichtung des bereits teilweise mit einem Einkaufszentrum wiederbebauten ehemaligen Gewerbestandortes sowie die Vorbereitung bzw. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der umgebenden Mischgebiete erreicht werden.

1.2 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „westlich Brandenburger Straße" Teil B (Süd) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2006 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger" am 23.06.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 18.07.2006 beteiligt worden. Das MIR Cottbus teilt mit Schreiben vom 16.08.2006 mit, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Ziele und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung verletzt werden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.10.2006 bis einschließlich 16.10.2006 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger" am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2006 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans abzugeben.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 25.11.2006/24.10.2007 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 28.11.2006/07.11.2007 an die Berührten mitgeteilt.

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 31.03.2008 bis einschließlich 02.05.2008 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger" am 20.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.2008 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 22.04.2009 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 15.05.2009 an die Berührten mitgeteilt.

9. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf erfolgte in der Zeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger" am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.2010 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 24.11.2010 über die vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 29.11.2010 an die Berührten mitgeteilt.

12. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf erfolgte in der Zeit vom 28.03.2011 bis einschließlich 29.04.2011 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger" am 18.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

13. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.01.2011 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 12.04.2011 (BGBl I S. 619)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung v. 23. 1.1990 (BGBl I S.133), Änderung durch Artikel. 3 des Gesetzes v. 22. 4.1993 (BGBl I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I. S. 58)

- Brandenburger Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 16 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28 S.1)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 Nr. 17).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Verbindlich festgelegte Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Durch § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bauleitplanung bindend vorgegeben, dass sie sich den Zielen der Raumordnung anzupassen hat.
Folgende Gesetze und Verordnungen enthalten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- Raumordnungsgesetz (ROG) Neufassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.),
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG in der Fassung vom 12. Dezember 2002 (GVBl I 2002 S. 9), zuletzt geändert durch Artikel 3G zum Vierten Landesplanungs-ÄnderungsStV u. zur Änderung weiterer planungsrechtlicher Vorschriften vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 96),
- Gemeinsames Entwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), vom 10.10.2007 (Bekanntmachung v. 18. 2. 2007 GVBl. I S. 235.),

- Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 in Kraft getreten am 15. Mai 2009 (Berlin: GVBl. S 182 ; Brandenburg: GVBl. II S. 186)

Die Stadt Finsterwalde ist bisher im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm als regionales Entwicklungszentrum des äußeren Entwicklungsraumes ausgewiesen. Nach § 7 (2) hat die räumliche Planung zur Förderung der Wirtschaftskraft und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auf eine Steigerung der Standortgunst abzuzielen und u.a. zu ermöglichen:

- Die Verbesserung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie der kulturellen und sozialen Einrichtungen,
- Die Ansiedlung, Gründung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben und die Entwicklung von produktionsorientierten Dienstleistungen mit dem dazu notwendigen Wohnungsangebot.

Landesplanerische Zielstellung gemäß § 3 LEPro 2007 ist, die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Dabei sollen gemäß dem Ziel 2.1 LEP B-B als zentrale Orte die Metropole, Oberzentren und Mittelzentren, einschließlich der Mittelzentren in Funktionsteilung, abschließend festgelegt werden. Der LEP B-B setzt gemäß Z 2.9 LEP B-B Finsterwalde als Mittelzentrum fest.
Gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuordnung zugeordnet werden. Gemäß dem Ziel 4.7 Abs. 1 bis Abs. 3 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot) und dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) und müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). Künftig soll bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben für großflächigen Einzelhandel – insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen – auf städtische Kernbereiche abgestellt werden. Die Bestimmung der städtischen Kernbereiche soll in kommunalen Einzelhandelskonzepten erfolgen.
Der LEP B-B sieht für zentrale Orte bezüglich der Bereitstellung von Siedlungsflächen für Wohnen keine Festlegungen vor. Die allgemeinen landesplanerischen Erfordernisse zur Siedlungsflächenentwicklung werden aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im bestehenden Siedlungsgefüge erfüllt.

Regionalplanung

Das Verfahren zur Regionalplanung, in dem landkreisübergreifend die Freiraumplanung in den Kategorien Forst-, Acker-, Gewässer-, Gewerbenutzungen etc. umgesetzt werden soll, ist derzeit ausgesetzt. Der integrierte Regionalplan für die Region Lausitz - Spreewald liegt daher bisher nur als Entwurf aus dem Jahre 1999 vor. Damals wurde ein Plan erarbeitet, der sehr differenzierte Nutzungen für den Freiraum beinhaltete und unter anderem jeweils Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft, Wald, Landwirtschaft, Rohstoffsicherung und Wasserwirtschaft vorsah.
Aber auch heute ist das konsequente Erstellen eines integrierten Regionalplans noch nicht möglich, das Land reagierte auf anhaltende Kritik ihrer Pläne mit der parallelen Erarbeitung eines neuen Leitbildes, eines Landesentwicklungsprogramms sowie eines integrierten Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP BB). Diese werden dann die Basis für den zweiten integrierten Regionalplanentwurf Lausitz - Spreewald bilden.
Die Regionalplanung soll in Zukunft in größeren Kategorien planen, das heißt nur spezielle Vorrangflächen für Naturschutz, Windnutzung etc. kennzeichnen. Dabei gilt es, dass die Landesplanungen zu übernehmen sind.
Konkrete Ziele sind hier derzeit für den Bebauungsplan nicht abzuleiten.

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im FNP der Stadt Finsterwalde ist die Plangebietsfläche als Mischbaufläche und als Sondergebiet dargestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" – Teil B liegt in der Flur 16 und 19 und umfasst eine Fläche von 8,78 ha.

Es sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 16: 1/1, 1/2, 2/1, 2/4, 2/5, 2/6, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 14/3, 14/4, 125/2, 130, 134, 328, tlw. 327, 330, 333, 335, 336, 337, 339, 385, 444, 448, 449, 450, 451, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 497, 500, 503, 505, 519, 520, 522, 528, 567, tlw. 568, tlw. 569, 572, tlw. 573, 574, tlw. 575, 571, 592, 624, 625, 646, 647, 648, 670, 671, 672, 673, tlw. 682

Flur 19: 72, 73, 74/2, 75/2, 81/2, 100, 105, 150, 152, 520, 521, 522, 879, 880, 881, 882, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 919, 920, 927, 929, 930, 932, 933, 934, tlw. 936, tlw. 938, 940, 941, 949, tlw. 1001.

Das Plangebiet schließt sich südlich an die Altstadt von Finsterwalde an. Die Lage in der Stadt wird auf der Planzeichnung dargestellt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

4.1 Bestehende Nutzungen

Im Westen des Gebietes an der Hainstraße befinden sich Wohnhäuser mit ein, zwei und drei Geschossen.
Den mittleren Bereich des Plangebietes prägen ungenutzte und baufällige Gebäude des ehemaligen Industriestandortes Kjellberg.
Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Wohnungsgenossenschaft mit ihrem Verwaltungsgebäude ansässig. Westlich von der Brandenburger Straße befindet sich das Sängerstadt-Center, ein Einkaufszentrum mit Bekleidungsläden wie Mode Vögele und Kik, dem Dänischen Bettenlager, Reno Schuhe, einem Hifi-, Videoladen. Dazu gehört eine Fläche mit Stellplätzen. Zwischen dem Sondergebiet und dem Verwaltungssitz der Wohnungsgenossenschaft befindet sich noch ein kleinteiliger Einzelhandelssitz mit Textilgeschäft, Angelfachmarkt, Restpostenmarkt, Blumenfachgeschäft und Apotheke mit einer Gesamtverkaufsfläche unter 700 m².

4.2 Geologie und Topografie

Geologie

Die Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten wurden der orientierenden Altlastenuntersuchung vom 04.05.1998 entnommen.

Die vor etwa 230.000 Jahren einsetzende Saale Kaltzeit führte zu einer zweimaligen Überfahrung des Gebietes durch die Gletscher, wobei der erste Vorstoß noch nahezu die Ausdehnung der Elster Kaltzeit erreichte, während der zweite Vorstoß nur noch bis auf die

Höhe von Bad Muskau reichte. Die größte Bedeutung für das Plangebiet erreichte jedoch die dritte Kaltzeit. Die Weichsel Kaltzeit erreichte in einem ersten Vorstoß die Gegend um Guben, so dass sich im Bereich um Forst ein breites Urstromtal herausbilden konnte. Finsterwalde liegt südlich des Baruther Urstromtales im Bereich eines warthestadialen Endmoränenhöhenzuges. Im Untergrund sind daher Hochflächensande und -kiese mit kleinräumig eingelagerten Mergel- und Torflinsen zu erwarten. Die Lagerung dürfte eher unregelmäßig bzw. lateral und vertikal stark variierend sein. Glazigene Lagerungsstörungen liegen ebenso im Rahmen der Erwartungen.

Die oberirdische Entwässerung erfolgt generell von Nordwesten bis Norden, regionaler Vorfluter ist die etwa 2 km nördlich von Finsterwalde nach Westen fließende Kleine Elster. Die am südöstlichen Stadtrand von Finsterwalde fließende Schacke hat lokale Bedeutung und dürfte für das Plangebiet der maßgebliche Vorfluter sein. Die Schacke mündet schließlich bei Lindenau in die Kleine Elster. Die unterirdische Entwässerung erfolgt daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Süden bis Südwesten, wobei aufgrund der unregelmäßigen geologischen Verhältnisse lokal erhebliche Unterschiede möglich sind. Auch Schichtwasserhorizonte auf lokal verbreiteten Stauern sind zumindest episodisch - in Abhängigkeit vom Niederschlagsaufkommen - zu erwarten. Das Höhenniveau der Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet ca. bei 104 m über HN. Für die Beurteilung der Grundwassergefährdung spielen vorwiegend holozäne bis saalekaltzeitliche Grundwasserleiter eine Rolle. Einige hundert Meter südöstlich des Plangebietes sind auch Saalegeschiebemergel und darunter Elstervor- und Nachschüttsande verbreitet. Dieser elsterkaltzeitliche Grundwasserleiter dürfte für die Beurteilung der Grundwassergefährdung aber nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Im Zusammenhang mit geplanten Erkundungen und Bohrungen wird auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I S. 469) gegenüber dem LBGR und gemäß § 56 Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I 2005 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Einführung des Einheitlichen Ansprechpartners für das Land Brandenburg und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 07.Juli 2009 (GVBl. I Nr. 12/2009 S. 262) gegenüber der unteren Wasserbehörde hingewiesen.

Topografie

Das Gebiet stellt sich als eben bis schwach wellig dar. Die Höhenunterschiede sind gering. Im Stadtgebiet liegen die Geländehöhen zwischen etwa 105 m und 112 m über HN und im Plangebiet zwischen 105 m und 107 m über NHN.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Schaffung aller planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Anlage von Mischgebietsflächen. Das Planungsgebiet soll ein ausreichendes Entwicklungspotential für Einrichtungen bieten, die im Zentrum der Stadt erforderlich, die jedoch in Rücksichtnahme auf die denkmalpflegerischen Belange in den Altstadtkern nicht einzuordnen sind.
- Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Randbereich des Altstadtzentrums städtebaulich aufgewertet und mit wichtigen Funktionen aufgefüllt

werden. Dabei ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde zu berücksichtigen.

- Das Wohnen soll im Plangebiet seinen festen Platz haben, deshalb sind vorhandene Wohnungen in der Bausubstanz an der Hainstraße zu erhalten und Wohnungsneubau vorzusehen, um ein angemessenes Potential für den Wohnungsbau in der Stadt zur Wirkung zu bringen. Unterschiedliche Nutzungen können sich in einem ausgewogenen Verhältnis überlagern.

5.2 Erschließung

Die Verknüpfung des Planungsgebietes mit dem städtischen Straßennetz erfolgt durch die Brandenburger Straße, der SSKES Finspangsgatan und der Hainstraße. Die Brandenburger Straße ist die Haupterschließungsstraße des Wohngebietes Finsterwalde Süd.
Die im Vorentwurf im Sondergebiet vorgesehene private Verkehrsfläche wird nicht mehr festgesetzt, da sie nach der Plangebietserweiterung nur noch der Erschließung des Sondergebietes dient und damit eine reine innere Grundstücksbefestigung ist.

5.3 Versorgung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Finsterwalde und überplant einen vorhandenen Bestand. Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze in den vorhandenen öffentlichen Straßen (Finspångsgatan, Hainstraße, Eppelborner Ecke und Brandenburger Straße).

<u>Trinkwasser und Gas:</u>

Die Trinkwasser- und Gasversorgung kann durch Verknüpfung der Netze des umliegenden Stadtgebietes erfolgen.

<u>Löschwasser:</u>

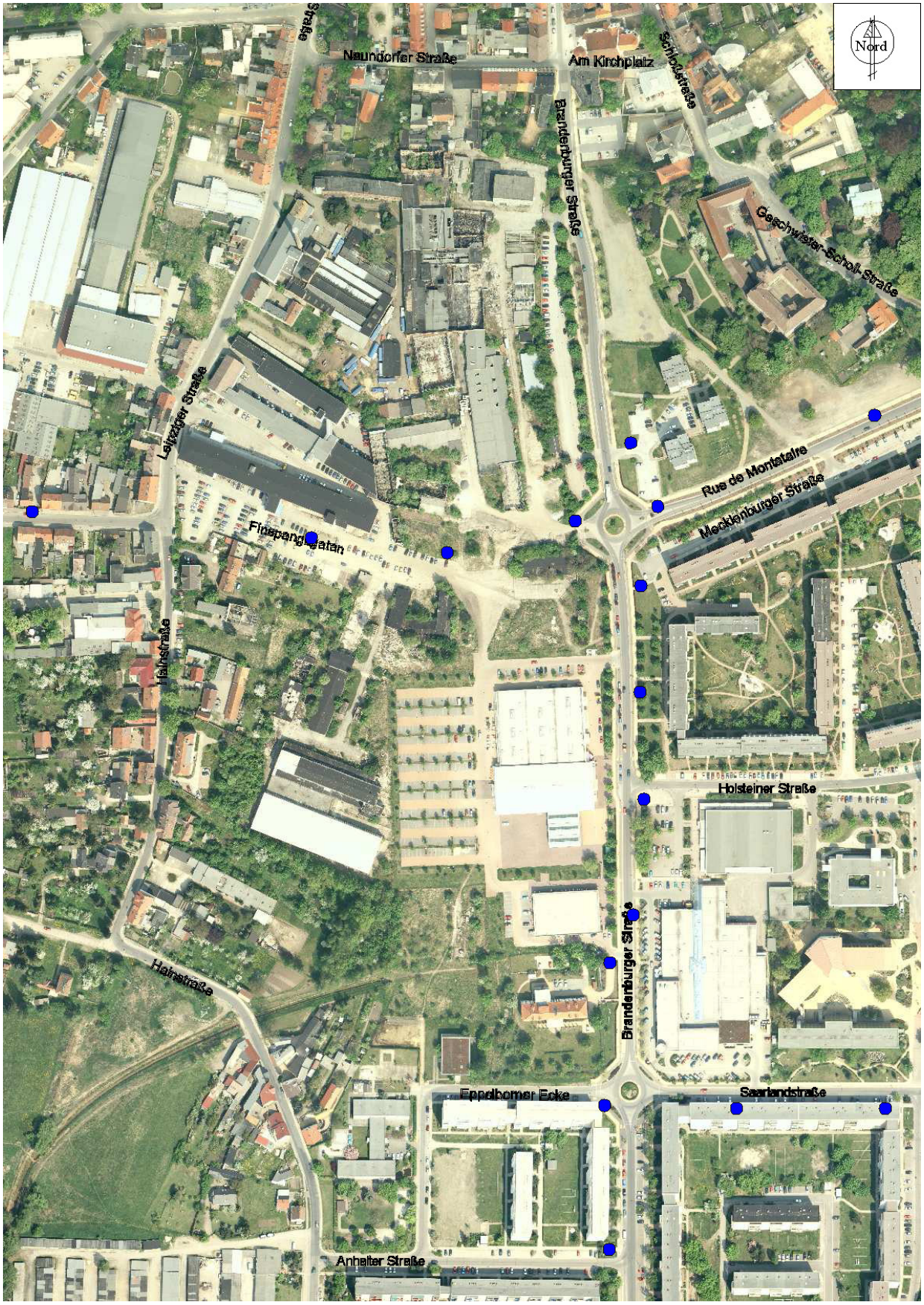
Zur Löschwasserversorgung stehen folgende Entnahmestellen zur Verfügung:

- Flachspiegelbrunnen Hainstraße mit 815 l/min
- Flachspiegelbrunnen Holsteiner Straße mit 1250 l/min
- Flachspiegelbrunnen Saarlandstraße zwischen Schule und Passage mit 700 l/min
- Flachspiegelbrunnen Saarlandstraße vor der Schule mit 915 l/min
- Flachspiegelbrunnen Westfalenstraße vor der Schule mit 980 l/min.

Für die im nachfolgenden Lageplan gekennzeichneten Hydranten ist eine Wasserentnahme von 96 m³/h möglich.

In der Rücksprache mit der Wehrführung ist festgelegt worden, dass zurzeit kein Flachspiegelbrunnen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes errichtet werden muss. Solange sich kein Gewerbe mit erhöhter Brandlast ansiedelt, besteht kein Bedarf zur Errichtung eines neuen Brunnens.

Lage der Hydranten:



Regen- und Schmutzwasser:

Für das Plangebiet gelten folgende Ableitungsbedingungen, die aus dem Generalentwässerungsplan abgeleitet sind:

- Ableitung im Trennsystem

- Anbindung der Mischgebiete und des Sondergebietes südlich der SSKES an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation

- Regenwasserentsorgung des Gebietes südlich der SSKES direkt in die Schacke. Dazu kann das Endstück des vorhandenen verrohrten Landgrabens (2x DN 1000), der im Einlaufbereich in die Schacke als offener Graben hervortritt, genutzt werden.
  Für zusätzliche Einleitstellen für Niederschlagswasser in Gewässer oder bei Änderung bestehender bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 57 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010, BGBl. I S. 1163 Nr. 43/2010.
  Die Regenentwässerung kann auch über den vorhandenen Regenwasserkanal gewährleistet werden.

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind öffentliche Vegetationsflächen, begrünte Hofflächen und teilweise wasserdurchlässige Befestigungsflächen als Versickerungsflächen zu nutzen. Dabei sind die ausgewiesenen Altlastenflächen zu meiden oder deren Kontaminationsfreiheit nachzuweisen. Nach § 54 (4) BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Belastetes Abwasser kann nach der Abwassersatzung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Finsterwalde und eventuell notwendiger Abwasservorbehandlung in das öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet werden.

Bei beabsichtigten Tiefbauarbeiten ist der hohe Grundwasserstand zu beachten. Wasserhaltungen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung kann über vorhandene Anlagen erfolgen.
Bei Baumaßnahmen sind die Abstände zu den 0,4/20KV Kabeln nach DIN VDE 0100 und 0101 einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung des Gebietes kann über die Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG an der Eppelborner Ecke erfolgen.
Sind Kabelumverlegungen erforderlich, benötigt die Deutsche Telekom AG mindestens 12 Wochen vor Baubeginn detaillierte Angaben zur Baumaßnahme (Lage, Querschnittspläne, Bauablauf).

Fernwärmeversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist von der Brandenburger Straße und Eppelborner Ecke möglich.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt gemäß § 15 KrW-/AbfG i.V. § 3 BbgAbfBodG dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger. Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster", Hüttenstraße 1c, 01979 Lauchhammer. Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Form ist zu beachten.

Die Befahrbarkeit der auszubauenden oder anzulegenden Straßen und Wege (Deckenlast, Breite, lichte Höhe, Kurven- und Wenderadien) zu den entsorgungspflichtigen Grundstücken ist für die Fahrzeuge der öffentlichen Abfallentsorgung zu gewährleisten. Es ist ausreichend Stellfläche für die Abfallbehälter der Getrenntsammlung vorzuhalten.

5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit einen der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des Baulandes.

5.4.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Festsetzung des Plangebietes in seinen wesentlichen Teilen als Mischgebiet ist im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung nicht nur gerechtfertigt, sondern auch erstrebenswert. So entspricht die Funktionsmischung dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege", hilft den Flächenverbrauch zu reduzieren – im vorliegenden konkreten Fall des B-Planes wird ein Flächenrecycling von einer drohenden Industriebrache zu neuer gesamtstädtischer Funktion bewirkt- und bereichert das städtische Leben im zentrumsnahen Bereich. Durch die Mischung vielfältiger städtischer Funktionen - Verwaltungen, Wirtschaftseinrichtungen, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Gastronomie, Beherbergungswesen, Handel, Kultur und das Wohnen - wird eine ganztägige Nutzung dieser innerstädtischen Fläche beabsichtigt.

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Das Mischgebiet wird nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nach Art der Nutzung in Teilbereiche gegliedert.

Mischgebiet Teil II

Es sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 NauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet Teil II nicht zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Dieses Mischgebiet ist Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Südpassage/Sängerstadtcenter entsprechend dem Einzelhandelskonzept (weitere Erläuterungen siehe Mischgebiet Teil I und Teile III-VII). Deshalb werden in diesem Mischgebiet Einzelhandelseinrichtungen zugelassen.

Mischgebiet Teil I und Teile III-VII

Es sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht in der unten aufgeführten "Finsterwalder Liste" mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt sind,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet Teil I und Teile III -VII nicht zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich nicht in die Struktur der Finsterwalder Innenstadt ein und werden deshalb ausgeschlossen.

Um der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Finsterwalde gerecht zu werden, werden unter Anwendung des § 1 Absatz 5 der BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe, die nicht in der unten aufgeführten „Finsterwalder Liste" aufgeführt sind, in den Mischgebieten Teil I und Teile III und IV zugelassen.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest, dazu gehört die angestrebte Einzelhandelsausstattung für die angemessene Versorgung der Bevölkerung. Die Gemeinden bestimmen ferner die Standorte für die weitere Entwicklung des Einzelhandels (Zentrenstruktur wie Nahversorgungszentren, Neben- und Stadtteilzentren, Kerngebiete in der Innenstadt für die mittel- und oberzentrale Versorgung, Sondergebiete). Die Einzelhandelskonzepte sind als „sonstige städtebauliche Planungen" im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (MIR 2007, Runderlass 23/01/2007, S. 19).

Im Zeitraum Juni bis Juli 2008 wurde die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Finsterwalde unterteilt in 32 Branchen erhoben.
Ein Vergleich mit anderen Städten ergab, dass Finsterwalde einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz pro Kopf beim langfristigen Bedarf aufweist. Auch beim mittel- und kurzfristigen Bedarf liegt Finsterwalde etwas über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte in Ostdeutschland. Im Non-Food-Bereich ist der Besatz in Finsterwalde ebenfalls überdurchschnittlich.

Die Analyse und Bewertung der Einzelhandelsentwicklung nach Standorten ergab, dass sich in Finsterwalde 13 Einzelhandelsstandorte mit unterschiedlicher Lagekategorie herausgebildet haben.

Zentrum – Lage 1:	Altstadt, Berliner Straße
Integriert – Lage 2:	Südpassage/Sängerstadtcenter, Kaufland, Lidl, Netto Schacksdorfer Straße, Netto Sonnewalder Straße, NP-Markt, Aldi, Plus Gröbitzer Weg, Möbelmarkt Weststraße
Nicht integriert – Lage 3:	Rewe, Penny

Diese Standorte wurden bewertet und daraus wurden künftige Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet und eine Zuordnung der Versorgungsrelevanz des Standortes innerhalb der Zentrenhirarchie vorgenommen. Anschließend konnte dann die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und möglicher weiterer Grund- und Nahversorgungszentren erfolgen.
In Auswertung der Analysen und Bewertungen wurden als Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung für Finsterwalde folgende Punkte herausgearbeitet:

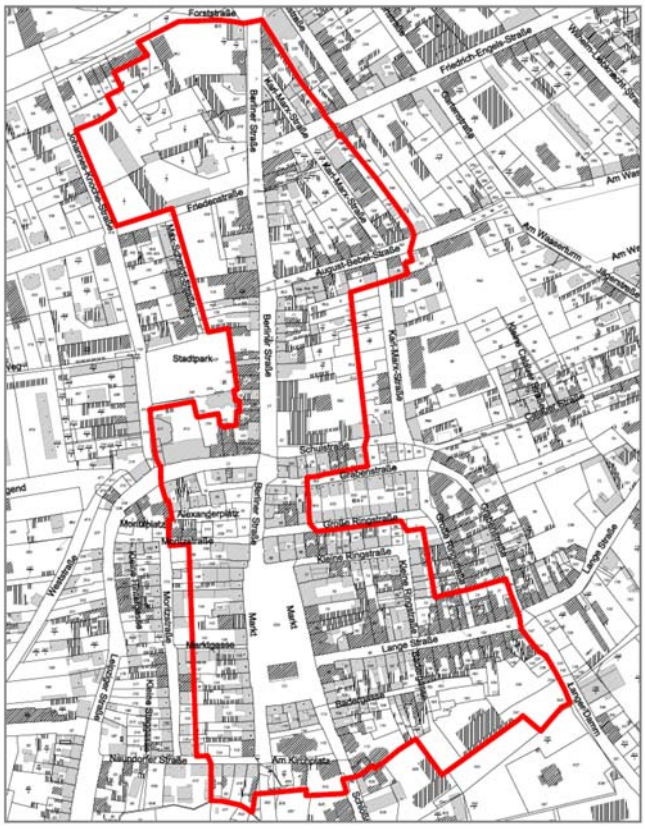
1. Finsterwalde soll als Mittelzentrum im Elbe-Elster-Landkreis regionale Versorgungsfunktionen mit einem Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt" (Stadtzentrum) wahrnehmen.
2. Der Einzelhandel im Stadtzentrum hat eine überregionale Ausstrahlung, ist Versorgungs- und Treffpunkt für die gesamte Region sowie die „erste Adresse" für einen Einkaufsbummel von Bewohnern, Umlandbesuchern und Touristen. Die hier vorhandenen Branchen und Betriebstypenvielfalt sind zu erhalten und weiter zu stärken. Der Bereich mit dem überwiegend zusammenhängenden Geschäftsbesatz Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie wird deshalb unter Beachtung möglicher Entwicklungsperspektiven als Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt" festgelegt und abgegrenzt.
3. Die Einzelhandelskonzentration im Sängerstadtcenter und der Südpassage sind als Nebenzentrum für die dichter besiedelten südlichen Wohngebiete anzuerkennen und deshalb als zentraler Versorgungsbereich „Südpassage/Sängerstadtcenter" (Stadtteil- bzw. Nebenzentrum) auszuweisen.
4. Die Nahversorgung wird in der Nord-Süd-Ausdehnung der Stadt und in Richtung Massen ausreichend gesichert bzw. ist teilweise von starkem, discounterorienterten Wettbewerb gekennzeichnet. Eine Ansiedlung weiterer Betriebe im Nahversorgungs- und kurzfristigen Bedarf sollte deshalb nur in den beiden zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.
5. Zum Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum sollte generell kein neuer zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind in integrierten Lagen nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

Zum Punkt 3, wovon das B-Plangebiet betroffen ist, hier eine nähere Erläuterung:

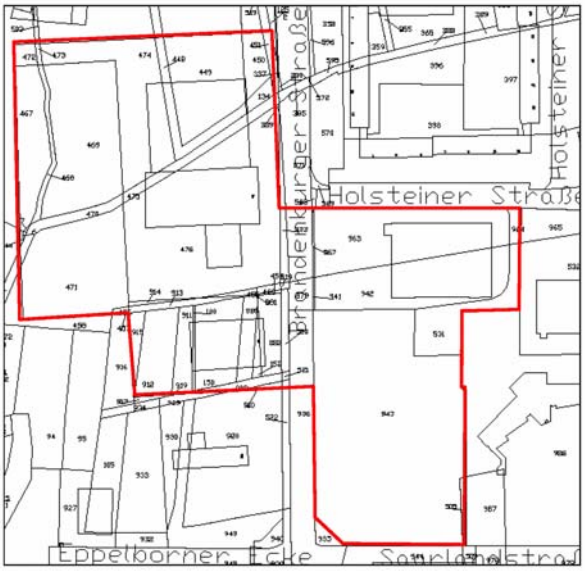
Mit dem Branchenmix in den beiden Einkaufszentren „Südpassage" und „Sängerstadtcenter" wird weit mehr als der unmittelbare Nahbereich versorgt. Die Versorgungsfunktion umfasst mindestens das gesamte südliche Neubau-Wohngebiet. Damit haben diese Center die Funktion von Neben- bzw. Stadtteilzentren. Durch ihre räumliche Nähe, nur durch die Brandenburger Straße voneinander getrennt, können beide Zentren als Zentraler Versorgungsbereich „Südpassage/Sängerstadtcenter" gemeinsam abgegrenzt werden.
Zur Entwicklung und Steigerung der Attraktivität des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Rahmen der planungsrechtlich möglichen Potenziale anstrebenswert.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Finsterwalde werden 2 Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen: das „Innenstadt" Stadtzentrum und die „Südpassage/Sängerstadtcenter" (Stadtteil- bzw. Nebenzentrum".

Hier die Abgrenzungen (entnommen aus dem Einzelhandelskonzept):



Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt" (Stadtzentrum)
Quelle: Stadt Finsterwalde, eigene Bearbeitung



Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich „Südpassage/Sängerstadtcenter"
(Stadtteil- bzw. Nebenzentrum)
Quelle: Stadt Finsterwalde, eigene Bearbeitung

Zum Planungsrecht und Einzelhandelsbesatz im Stadtteil- bzw. Nebenzentrum "Südpassage/Sängerstadtcenter" heißt es im Einzelhandelskonzept:

Das v. g. Zentrum besteht aus 2 separaten Einkaufszentren, zum einen aus der Südpassage und zum anderen aus dem Sängerstadtcenter. Diese werden lediglich durch die Brandenburger Straße voneinander getrennt. Für beide Standorte existieren rechtskräftige Bebauungspläne aus den Jahren 1996 bzw. 2001. Der Bebauungsplan "Nördlich Saarlandstraße" (Südpassage) wurde zwischenzeitlich bereits 3 x geändert. Der Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil B befindet sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren (2. Entwurfsphase).
Für die Südpassage, bestehend aus 2 aufeinander ausgerichteten Gebäuden, ist im Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 5.200 qm festgesetzt. Diese Verkaufsfläche ist durch die vorhandenen Betriebe ausgeschöpft, es besteht daher kein Erweiterungspotenzial. Leerstände innerhalb des Centers sind mit Stand vom März 2009 (auch 12/2010 kein Leerstand) nicht zu verzeichnen. Im Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil B und im Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (Sängerstadtcenter) sind keine maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt worden. Hier ergibt sich die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe aus den Festsetzungen zur GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Baugrenzen im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Zur Ermittlung des Verkaufsflächenpotentials wurden daher die v. g. planungsrechtlichen Festlegungen herangezogen. Das Center beinhaltet sowohl ein Sondergebiet Einkaufszentrum als auch Teile eines festgesetzten Mischgebietes.

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum wurde anhand der Grundstücksgröße und der zulässigen Geschossflächenzahl eine maximal zulässige Geschossfläche von 8.238,80 qm ermittelt. Von den 8.238,80 qm Geschossfläche sind 4.886 qm in einer eingeschossigen Bauweise realisiert worden, diese setzt sich aus 3.189,00 qm Verkaufsfläche und 1611 qm Nebenflächen (Sozialräume, Flure, Gänge etc.) zusammen. Daraus ergibt sich ein Faktor von 0,65 woraus sich wiederum eine rechnerisch mögliche Gesamtverkaufsfläche von 5.355 qm ermitteln lässt und somit ein Potential von 1.566 qm Verkaufsfläche. Dieses Potential ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) nicht realisierbar, es wäre daher die Ausschöpfung des 2. zulässigen Geschosses notwendig. Da aber davon auszugehen ist, dass die dafür erforderlichen statischen Voraussetzungen nicht vorliegen, wäre hier lediglich die mögliche ebenerdige Erweiterung des Gebäudes wahrscheinlich. Aus den Gebäudeabmessungen und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ergäbe sich somit ein Potential von ca. 800 m² unter Berücksichtigung erforderlicher Nebenräume. Diese mögliche Verkaufsfläche ist bereits in die Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen, da dort ursprünglich Ausstellungsflächen geplant waren. Gerade auch für die Sicherung und Entwicklung des Nebenzentrums ist das Vorhalten angemessener Entwicklungspotentiale von großer Bedeutung. Eine Beschränkung über die der Abwägung zugrunde liegenden Möglichkeiten ist unter Beachtung der v. g. Ziele an dieser Stelle daher nicht angeraten.
Für das Mischgebiet ist ebenfalls keine maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt worden, da auch eine entsprechende Rechtsgrundlage dafür nicht gegeben ist. Aufgrund der Abmessungen des Mischgebietes, der Lage des Gebäudes, der Nebenanlagen und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann hier jedoch kein weiteres Gebäude errichtet werden. Innerhalb von Mischgebieten sind maximal 800 m² Verkaufsfläche in einer Einheit zulässig. Davon sind 570 m² ausgeschöpft. Die theoretisch mögliche Erweiterung um 230 m² ist aufgrund der v. g. städtebaulichen Ziele, Sicherung und Stärkung des Neben- bzw. Stadteilzentrums, auch hier beizubehalten.

Als zentrenrelevant werden all jene Branchen eingestuft, die
- zur Belebung des Stadtzentrums beitragen,
- häufig in Verbindung mit anderen Innenstadtangeboten besucht werden (Kopplungs- und Synergieeffekte) und
- aufgrund ihrer Flächenansprüche im zentralen Einkaufsbereich integrierbar sind.

Für die Erstellung der ortsspezifischen Sortimentsliste für Finsterwalde wurde die Musterauflistung des LEP B-B (Entwurf 2007) im Einzelhandelsgutachten zugrunde gelegt und anhand der örtlichen Gegebenheiten überprüft und angepasst bzw. um einige Sortimente ergänzt.

Hier die für Finsterwalde erstellte Liste:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Zeitungen, Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren

Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, opt. Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren *	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektro)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

Diese Liste wird auf die Planzeichnung übernommen.

Als nicht–zentrenrelevante Sortimente wurde für Finsterwalde folgende Liste erstellt:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Autos, Autozubehör, - teile, -reifen	Gitter
Badeinrichtung	Herde, Kamine und Öfen
Bauelemente	Holz, Holzmaterialien
Baustoffe	Installationsmaterial
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Brennstoffe	Möbel
Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)	Rasenmäher

Campingmöbel	Rollläden, Rollos
Düngemittel	Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik
Eisenwaren	Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Farben, Lacke, Tapeten	Teppichboden, Teppiche
Fenster	Türen
Fliesen	Werkzeuge
Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen	Wohnwagen
Zäune	

Nichtzentrenrelevante Sortimente sind für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich auch dort in der Regel nicht verträglich unterbringen. Sie beschränken sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Gütern, besitzen einen hohen Flächenbedarf für die Präsentation und Lagerung der Waren. Da diese Sortimente die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinflussen, werden sie nicht ausgeschlossen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass weitere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten die vorhandenen zwei zentralen Versorgungsbereiche gefährden würden und daher außerhalb dieser beiden Bereiche nicht zugelassen werden sollen.

5.4.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (§ 11 Absatz 2 BauNVO)

Das Gebiet westlich der Brandenburger Straße wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.
Eine normative Begriffsbestimmung für ein Einkaufszentrum besteht nicht. Im Land Brandenburg wird das Einkaufszentrum im Erlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 15.08.1999 wie folgt definiert:
„Ein Einkaufszentrum ist eine räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben -. In der Regel wird es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex handeln“.
Da der Begriff „Einkaufszentrum“ keine bestimmte einzelne Nutzung, sondern ein Sammelbegriff für verschiedene Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Speise- und Schankwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe ist, wird durch die Festsetzung „Einkaufszentrum“ die Zulässigkeit von Nutzungen nicht abschließend geregelt.
Im Gebiet westlich der Brandenburger Straße ist die bisher geplante Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum bereits umgesetzt worden (ist im Einzelhandelskonzept berücksichtigt, siehe oben). In dem Einkaufszentrum befinden sich Nutzungen Mode/Bekleidungsläden, Schuhe, Elektronik, Dänisches Bettenlager u.a.. Die dazugehörigen Stellplätze sind ebenfalls bereits errichtet.

Aus diesem Grund werden die im Vorgängerbebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten übernommen und wie folgt abschließend definiert:

Im Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe: Hausverwaltung, Krankenkasse, Sparkasse, Bank, Schlüsseldienst, Sonnenstudio, Copy-Shop, Lotto-Toto, Friseur, Kosmetik, Nagelstudio, Fußpflege, Videothek, Kostümverleih, Schreibbüro
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Sporteinrichtungen: Fitness, Billard, Karate, Judo, Boxen, Kegel- sowie Bowlingbahn, Squash,
- Räume für freie Berufe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Hausmeisterwohnung

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung gehören Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl spiegelt die Überbauung der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m², der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.
Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl werden in den einzelnen Mischgebieten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in unterschiedlicher Höhe festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt worden, dass nach der Brandenburger Bauordnung jetzt das ausgebaute Dachgeschoss bzw. das ausbaugeeignete Dachgeschoss als Vollgeschoss gilt.

Mischgebiet

Für das MI wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50%, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8, wird hier nicht ausgeschlossen. Somit ist eine Versiegelung bis zu 80 % möglich.

An der Stadtkernentlastungsstraße (MI I und VII) wird eine Viergeschossigkeit zugelassen. In den Mischgebieten II und III wird ein Zwei- bzw. Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt. Der hintere Bereich, die Mischgebiete IV und V, kann dreigeschossig bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für ein Mischgebiet erreicht.

Sondergebiet

Für das Sondergebiet werden eine GRZ von 0,8 festgesetzt und die Zweigeschossigkeit aus dem 2. Entwurf wird aufgrund der Abwägung auf eine Eingeschossigkeit reduziert.

5.4.3 **überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Baugrundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.
Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird eine äußere Linie gesetzt. Ein Vortreten des Gebäudes ist unzulässig, ein Zurücktreten dagegen erlaubt. Weichen festgesetzte Baugrenzen von den landesrechtlichen Regelungen ab, muss die jeweils strengere Regelung - hier der weitere Grenzabstand - eingehalten werden, da bauordnungsrechtliche Bauvorschriften grundsätzlich unberührt bleiben.

5.4.4 **Flächen für Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In allen Baugebieten sind solche untergeordneten Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung eines Grundstückes dienen. Das sind bei einem Wohnbaugrundstück z.B. Fahrradschuppen, Gartengerätehäuschen, Sitzplatz, Mauern und Wege etc.
Da im vorliegenden Bebauungsplan keine speziellen Regelungen zu diesen untergeordneten Nebenanlagen getroffen werden, können diese untergeordneten „Grundstücksnebenanlagen" innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.4.5 **Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen:

Angrenzend an die nördliche Plangebietsgrenze befindet sich die Trasse der Südlichen Stadtkernentlastungsstraße im Abschnitt Knotenpunkt Leipziger Straße/Schützenstraße /SSKES bis über den Knotenpunkt Brandenburger Straße/SSKES. Sie ist Bestandteil des B-Planes „Westlich Brandenburger Straße" – Teil A. Sie wurde 2007 gebaut.
Die gesamte Südliche Stadtkernentlastungsstraße (SSKES Finspangsgatan) ist Bestandteil des im FNP geplanten Straßenringes um die Innenstadt, der Voraussetzung für eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in der denkmalgeschützten Altstadt ist.
Sie verläuft teilweise auf einer nicht mehr benötigten Gleistrasse eines Industrieanschlussgleises.

Mit der Festsetzung der Brandenburger und der Hainstraße wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.

Weitere Verkehrsflächen für die innere Erschließung werden nicht festgesetzt. Durch die großen Mischgebietsflächen wird den Eigentümern/Investoren der größtmögliche Spielraum zur Planung gelassen.
Die Mischgebiete IV und V können von der Eppelborner Ecke aus erschlossen werden.
Das Mischgebiet VII kann von der SSKES aus und das Mischgebiet VI kann von der Hainstraße aus erschlossen werden.

Leitungsrechte:

Die Zugänglichkeit der verrohrten Schacke wird über die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Stadt Finsterwalde abgesichert.
Weiterhin wird ein Bebauungsverbot mit Nebenanlagen sowie ein Bepflanzungsverbot festgesetzt. Bei konkreten Vorhaben ist die Befahrbarkeit der Verrohrung zu prüfen.
Ein weiteres Leitungsrecht wird für die über das Mischgebiet und das Sondergebiet verlaufende Regenwasserleitung, die der Entwässerung der SSKES dient, für den Mischkanal

im südwestlichen Plangebiet und für den westlich der Brandenburger Straße vorhandenen Regenwasserkanal ebenfalls zugunsten der Stadt Finsterwalde festgesetzt.

5.4.6 **Ver- und Entsorgung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 können Flächen für Versorgungsanlagen nur für Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Kommunikation dienen festgesetzt werden.
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Umspannanlage Finsterwalde West wurde im Vorentwurf, im Entwurf und auch im 2. Entwurf nicht mehr als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.
Nach nochmaliger Prüfung durch die envia wurde am 19.04.2010 mitgeteilt, dass die im Eigentum der envia Mitteldeutsche Energie AG befindlichen Grundstücke bis zur Fertigstellung/Inbetriebnahme der städtischen Schaltstation weiterhin als Versorgungsfläche eingeordnet werden müssen. Die städtische Schaltstation wurde im August/September 2010 auf den Flurstücken 671 und 673 der Flur 16 errichtet.
Die für die Schaltstation benötigte Fläche (Flurstücke 671, 673) wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

5.5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

<u>Baudenkmale</u>

Im Teil B des B-Plangebietes „Westlich Brandenburger Straße" sind keine Baudenkmale vorhanden.

<u>Bodendenkmale</u>

Sollten Funde auftreten, sind folgende Festlegungen im § 11 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - BbgDSchG - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215) zu beachten:

(1) Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teilen oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1) handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine Person befreit die übrigen.

5.5.2 Altlasten

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.
Den nachfolgenden Ausführungen liegen 2 Bewertungen der Altlastensituation im Plangebiet zugrunde:

1. Erstbewertung der Altlastensituation des Kjellberg Betriebsgeländes vom Erd- und Altlastenlabor Schlieben vom 13.03.1992 sowie diesbezügliche Besprechungsprotokolle im Umweltamt des Landkreises Elbe-Elster vom 22.04.1992 und 12.05.1992

2. Orientierendes Altlastensanierungsgutachten auf dem Gelände der ehemaligen Tischfabrik Finsterwalde Brandenburger Straße vom 04.05.1998

Die o.g. Gutachten wurden für das gesamte Plangebiet des B-Planes „Westlich Brandenburger Straße" (Teil A und Teil B) erstellt. Die nachfolgende Auswertung erfolgt deshalb auch für das gesamte Plangebiet.
Im Übersichtsplan der Altlastenflächen werden nur die den Teil B betreffenden Flächen dargestellt.

zum 1. Gutachten)

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Ansatzpunkte der Sondierung (30 Rammkernbohrungen auf dem Gelände des Werkes 1) nutzungsbezogen festgelegt.
Nach Auswertung der Bodenproben wurden in folgenden Bereichen erhöhte Belastungen festgestellt:

TOC (Summenparameter Gesamtkohlenstoff)

RKB 18 (Gebäude 18, Betonfläche vor Werkstatt) bei 1,0 - 1,2 m Tiefe = 22,6 mg/l
RKB 26 (Gebäude 22b, Spritzerei) bei 0,0 - 0,05 m Tiefe = 136,3 mg/l

MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe)

RKB 19 (Schrottplatz, unbefestigt) bei 0,0 - 0,2 m Tiefe = 10.200 mg/kg > Grenzwert Kategorie II Bbg. Liste = 1.000 mg/kg
RKB 39 (Gebäude 14, Dieselkraftstofflager) bei 0,2 - 0,8 m Tiefe = 7.240 mg/kg > Grenzwert Kategorie II Bbg. Liste = 1.000 mg/kg
bei 0,8 - 2,8 m Tiefe = 5.320 mg/kg
bei 2,8 - 3,0 m Tiefe = 222 mg/kg
RKB 40 (Gebäude 15, Öllager) bei 0,2 - 0,8 m Tiefe = 5.460 mg/kg > Grenzwert Kategorie II Bbg. Liste = 1.000 mg/kg

AOX (adsorbierende organische Halogenverbindungen)

RKB 18 (Gebäude 18, Betonfläche vor Werkstatt) bei 1,0 - 1,2 m Tiefe = 412,5 µg/l > C - Wert der Niederl. Liste = 70 µg/l

RKB 26 (Gebäude 22b, Spritzerei) bei 0,0 - 0,5 m Tiefe = 1.049,0 µg/l > C - Wert der Niederl. Liste = 70 µg/l

Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer und Zink)

Eine Überschreitung trat bei unterschiedlichen Metallen an folgenden Bohrungen auf: **RKB 20, RKB 21, RKB 26, RKB 29, RKB 30, RKB 31, RKB 35.**

Anzumerken ist, dass der Altlastenverdacht für den Bereich der ehemaligen Spritzerei nicht durch Bodenproben belegt, sondern in einer Fußbodenprobe ermittelt wurde. Bei Bau- und Rückbaumaßnahmen fällt hier schadstoffbelasteter Bauschutt an, der den besonders überwachungsbedürftigen Abfällen zuzuordnen ist.

Der Bereich der **RKB 31** ist im November 1996 von PUP Eurofinanz saniert worden. Hier entfällt der Altlastenverdacht.

Die im Boden verifizierte MKW-Belastung im ehemaligen Öllager, Gebäude 15, **RKB 40** wurde bereits durch Bodenaustausch saniert.

Die restlichen o. g. Flächen werden nachfolgend in einem Übersichtsplan dargestellt und in der Planzeichnung gekennzeichnet.
zum 2. Gutachten)

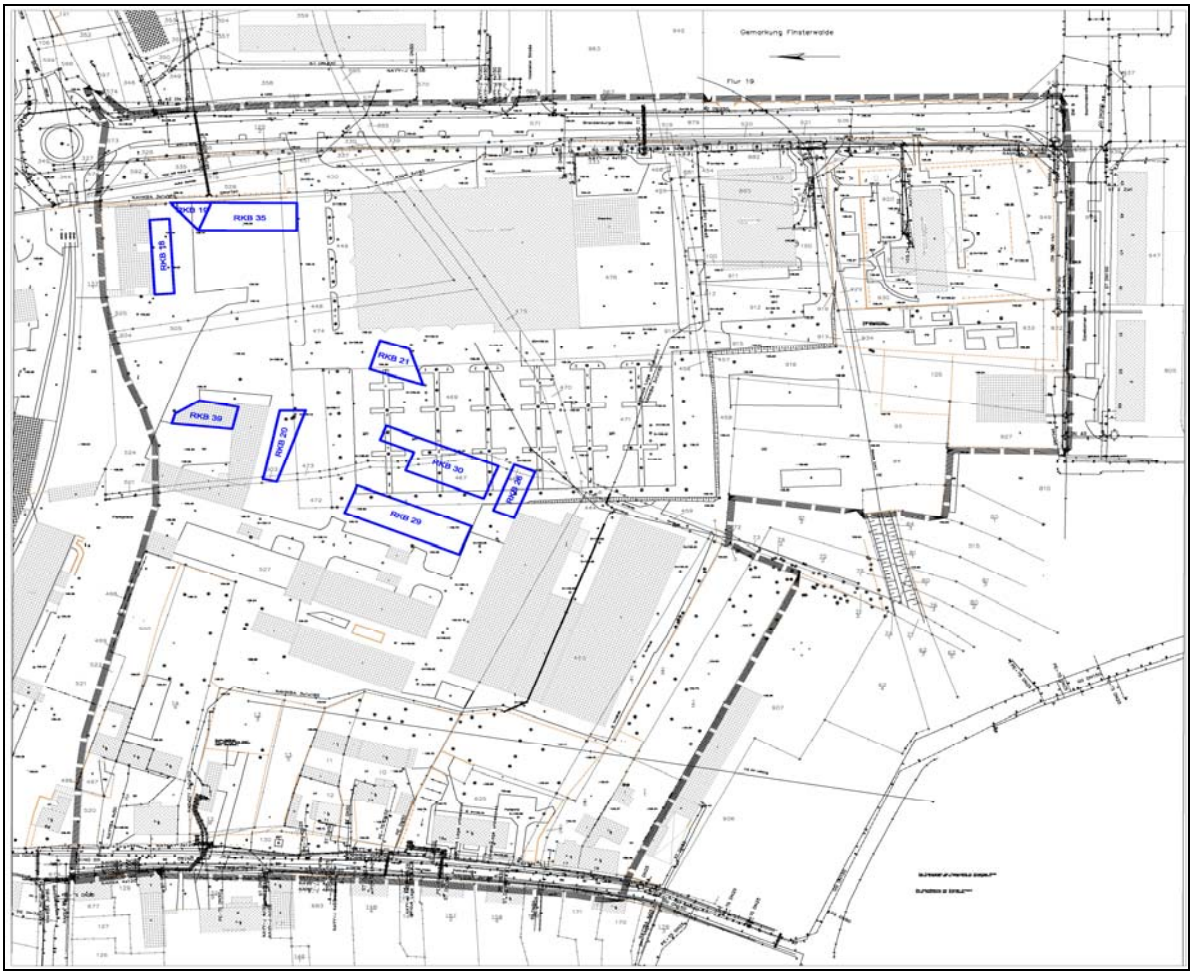
Ziel des vorliegenden Gutachtens war es, festzustellen, ob durch betriebliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Tischfabrik Beeinträchtigungen des Bodens entstanden sind. An ausgewählten Stellen, entsprechend vorangegangener Nutzung, wurden 8 Rammkernsondierungen niedergebracht.
Die Analytik der Proben richtete sich auf die im Zusammenhang mit der industriellen Nutzung stehenden Schadstoffe. So wurden die aus RKS 1; 2 und 3 (offene Fläche vor Heizhaus, im Lacklager sowie am offenen Öllager) gewonnenen Bodenproben bevorzugt auf Schwermetalle untersucht. Alle Bodenproben wurden auf Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht. An den Bohrpunkten RKS 2; 4; 5 und 6 (Lacklager, Waschplatz und abgebrannte Halle) erfolgte die Analytik von Lösungsmitteln (Monoaromaten, leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen). Die Bodenproben der Sondierpunkte 2; 3; 4; 7 und 8 wurden auf Kohlenwasserstoffe untersucht.
Die Auswertung ergab folgendes Ergebnis:
Nur in der **RKS 3** wurde eine Schwermetallkonzentration in Form von Arsen von 83,5 mg/kg gemessen, die die Konzentration der Kategorie II der Brandenburger Liste überschreitet. Am Waschplatz (**RKS 4 und 5**) bzw. am Pressenstandort (**RKS 7**) wurden bei Mineralölkohlenwasserstoffen bzw. Monoaromaten Grenzwertüberschreitungen festgestellt.
Ein Teil der Betriebsfläche muss also, bezüglich der Bodenkontamination, als Altlast eingestuft werden.
Die Altlastenflächen in Auswertung der beiden Gutachten werden nachfolgend in einem Übersichtsplan dargestellt.
Dabei liegen die Flächen der RKS 3, 4, 5 und 7 sowie die RKB 40 im Teil A und die restlichen Flächen im Teil B des Bebauungsplanes.
Im Zuge von Baumaßnahmen wurden die im Teil A des Bebauungsplanes ausgewiesenen Altlastenflächen saniert bzw. haben Detailuntersuchungen den Altlastenverdacht nicht bestätigt. Ausgenommen davon ist der Bereich des ehemaligen Pressenstandortes, RKS 7, wo nur eine Quellensanierung vorgenommen wurde.

Die Bau- und Rückbaumaßnahmen auf den im B-Plan ausgewiesenen Flächen sind analytisch zu begleiten. Die Sanierungsziele werden vor Beginn der Arbeiten von der unteren Abfallwirtschafts-/Bodenschutzbehörde vorgegeben. Das BBodSchG i. V. m. der BBodSchV ist bei der Untersuchung der Bodenkontamination und der Bewertung der verifizierten Schadstoffbelastungen anzuwenden. Das Abbruchmaterial ist gemäß der LAGA Vorschriften „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln" zu beproben und zu untersuchen. In Abhängigkeit von den durch Deklarationsanalyse ermittelten Schadstoffgehalten ist das Material einer geeigneten Verwertungs- und/oder Beseitigungsanlage zu übergeben.

Bei Erdarbeiten findet das Bundesbodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf weitere 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.

Die Altlastenflächen werden wie im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt in der Planzeichnung gekennzeichnet.



Munitionsbergung

In seiner Stellungnahme vom 18.10.2006 informiert der Kampfmittelbeseitigungsdienst darüber, dass eine eingehende Prüfung keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung ergeben hat.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten ist, die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Für die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietseinstufung gelten nachfolgende Orientierungswerte nach der DIN 18005:

Mischgebiet:	tags 60 dB; nachts 50 dB (Verkehr) bzw. 45 dB (Gewerbe)

Im vorliegenden B-Plangebiet ist abzusehen, dass sich durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Südliche Stadtkernentlastungsstraße und durch die Hainstraße und die Brandenburger Straße Belastungen mit Verkehrslärm ergeben. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Finsterwalde ist eine Straßennetzergänzung durch den Neubau einer südlichen Stadtkernentlastungsstraße vorgesehen, der inzwischen auf dem das Plangebiet betreffenden Abschnitt realisiert ist. Dadurch hat sich die Verkehrsbelastung auf den vorgenannten Straßen verändert.

Bei der Beurteilung der einzuhaltenden Grenz- bzw. Orientierungswerte wird davon ausgegangen, dass das Gebiet an vorhandene Straßen geplant wird (die SSKES ist zwischenzeitlich im das B-Plangebiet betreffenden Abschnitt fertiggestellt).
Somit ist hier die DIN 18005 anzuwenden.

Zur Beurteilung der Situation wurde durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR eine Schallimmissionstechnische Untersuchung und gutachterliche Bewertung durchgeführt. Dies erfolgte in 2 Teilen.

Im ersten Teil wurden die Nachbarschaftsansprüche auf Schallschutz aus dem Bau der SSKES dem Grunde nach festgestellt und die Vorgehensweise bei einer Verhältnismäßigkeitsprüfung als Grundlage für eine Abwägung über den Einsatz von aktiven Schallschutzmaßnahmen oder einer Entschädigung in Form von Geld oder passiven Schallschutzmaßnahmen beschrieben.
Im zweiten Teil wurden die Verkehrslärmauswirkungen der SSKES und der relevanten Bestandsstraßen auf das Plangebiet festgestellt und bewertet.
Die Ergebnisse dieser Bewertung werden in den Umweltbericht aufgenommen.

Hier eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchungen im **Teil II der schalltechnischen Untersuchung** vom 17.02.2010:

1. Die Verkehrslärmüberschreitungen im nördlichen Plangebiet sind zumindest im Nachtzeitraum nicht abwägungsfähig. Hier wird auf der Planzeichnung ein Lärmpegelbereich IV und ein Lärmpegelbereich III dargestellt.
2. Die zu den Orientierungswerten der DIN 18005 festgestellten Überschreitungen aus dem Einfluss der Hainstraße im westlichen Plangebiet sind aus gutachterlicher Sicht abwägungsfähig, da die Grenzwerte der 16. BImSchV an der betrachteten Baugrenze nicht überschritten sind. Es wird aber empfohlen, auch hier einen Lärmpegelbereich festzusetzen. Den Empfehlungen wird gefolgt.
3. Die zu den Orientierungswerten der DIN 18005 festgestellten Überschreitungen aus dem Einfluss der Brandenburger Straße im östlichen Plangebiet (MI Lage nördlich des EKZ) sind zumindest im Nachtzeitraum nicht abwägungsfähig. Es wird empfohlen einen Lärmpegelbereich III festzusetzen. Den Empfehlungen wird gefolgt.
4. Die zu den Orientierungswerten der DIN 18005 festgestellten Überschreitungen aus dem Einfluss der Brandenburger Straße im östlichen Plangebiet (MI Lage südlich des

EKZ) sind zumindest im Nachtzeitraum abwägungsfähig, da die Grenzwerte der 16. BImSchV an der betrachteten Baugrenze nicht überschritten sind. Es wird aber empfohlen auch hier einen Lärmpegelbereich III festzusetzen. Den Empfehlungen wird gefolgt. Diese Festsetzung wird nicht dazu führen, dass künftige Bebauungen einen besonderen Fensterschallschutz erhalten werden. Sie führt aber zu der Pflicht, bei der Planung von Wohnungen Lüftung in Schlafräumen vorzusehen.

5. In Folge der veränderten Straßenanbindungen und mit dem Neubau der südlichen Stadtkernentlastungsstraße kommt es in der Hainstraße zu keiner Verkehrslärmerhöhung und somit zu keinen Schallschutzansprüchen. Das bezieht sich auf heran ziehbare Lärmsteigerungskriterien in Anlehnung an die 16. BImSchV sowie auch auf Auslösungsschwellen, die Grundrechte beeinträchtigen.

Zusammenfassung:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet unzulässig durch Verkehrslärm belastet wird. Es wird festgestellt, dass eine Verkehrslärmbeeinflussung über die Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen und westlichen und östlichen Plangebiet vorhanden ist. Es wird empfohlen entsprechende Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.
Ausführliche Erläuterungen sind im Umweltbericht enthalten.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wird nachfolgende textliche Festsetzung getroffen:

1. Im Mischgebiet Teil I, II, III, VI und VII müssen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in dem gekennzeichneten Bereich liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassaden einschließlich der Fenster, Türen und Dächer ist anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, je nach Raumart durchzuführen.

2. Ausnahmsweise kann ein geringerer Außenlärmpegel für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassade zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren, z. B. durch entsprechende Gebäudeanordnung nachgewiesen wird.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden kann der Bauherr aufgrund der großzügigen Baugrenze entscheiden, ob das Gebäude weiter entfernt von der SSKES, der Hainstraße und Brandenburger Straße errichtet wird und damit Kosten für den Schallschutz gespart werden können.
Die passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, wie z.B. Lärmschutzfenster und -türen, Verstärkungen an Außenwänden und Dächern sind grundsätzlich vom Eigentümer vorzunehmen. Nachts kann ein angemessener Innenpegel über geschlossene Fenster immer hergestellt werden, jedoch ist z.B. ein ungestörter Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern aus Lüftungsgründen kaum zu erwarten. Für den Nachtbereich (22.00 – 6.00 Uhr) kann eine öffnungsunabhängige Lüftung vorgesehen werden.

Bei der im **Teil I der Schalltechnischen Untersuchung** erfolgten Betrachtung zur Grundbetroffenheit, die aus dem Bau der SSKES entstanden ist, liegt nur das Wohngebäude Hainstraße 1 im Plangebiet. Hier kam die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Die Grenzwertisophone für den Tageszeitraum erreicht nicht die Grundstücksgrenze. Insofern ergibt sich für dieses Grundstück kein Schallschutzanspruch im Tagzeitraum.
- Die Grenzwertisophone von 54dB für den Nachtzeitraum ist überschritten. Ein Schallschutzanspruch für die nordwestlich gelegenen Wohnräume ist gegeben.

Im Gutachten wurde eine Verhältnismäßigkeitsprüfung durchgeführt, um festzustellen, wann die Kosten einer Schallschutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen.
In Bezug auf die Hainstraße 1 ergab der Vergleich der ermittelten Schutzzweckkosten mit den zu erwartenden Kosten für die aktiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich eines zu realisierenden vollständigen Schallschutzes eine Unverhältnismäßigkeit. Im Sinne von § 41 Abs. 2 BImSchG stehen die aufzuwendenden aktiven Schallschutzkosten außer Verhältnis zum Schutzzweck. Insofern kann der Straßenbaulastträger auf Entschädigungsmaßnahmen als Ausgleich zurückgreifen.

Der Eigentümer der Gebäude muss von sich aus einen Antrag zur Kostenentschädigung an die Stadt stellen.
Der Anspruch auf Entschädigung ist bei dem Straßenbaulastträger geltend zu machen, er entsteht aber erst dann, wenn die Investition getätigt und die Aufwendungen nachgewiesen worden sind. Er deckt alle erforderlichen und tatsächlich entstandenen Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen ab.
Die Gemeinde kann Maßnahmen des passiven Schallschutzes, etwa durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festsetzen. Seit Inkrafttreten der 16.BImSchV ist sie hierzu nicht mehr verpflichtet, denn der Anspruch auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen besteht Kraft Gesetzes. Eine bauleitplanerische Festsetzung ist deshalb nicht mehr erforderlich.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 12 BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Die Maßnahmen greifen mit dem Beginn des Eingriffs bzw. mit der erteilten Baugenehmigung.

Wenn der Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriff zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt, bedarf es keiner Ausgleichsregelungen. Das gleiche gilt dann, wenn der Plan die bereits bestehenden Baurechte, auch soweit sie noch nicht ausgenutzt sind, dem Grundsatz nach nur fortschreibt oder sogar reduziert.
Im B-Planverfahren ist zu prüfen, welche aufgrund der Überplanung des Gebietes zu erwartenden Eingriffe schon vorher zulässig waren und welche nicht. Nur bei den letzteren ist eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Die Prüfung für das vorliegende Gebiet ergab, dass die Ausgleichsregelung nicht für das gesamte Plangebiet anzusetzen ist. Ein Übersichtsplan, für welche Flächen die Ausgleichsregelung zum Tragen kommt, ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Ausgleichsregelung kommt für das Mischgebiet V und für die Mischgebiete VI und VII für Teilflächen zum Tragen.

betroffenes Gebiet	Fläche in m²	GRZ	überbaubare Fläche in m²	+ 50 % mögliche Überschreitung in m²	mögl. zu versiegelnde Fläche	vorhandene versiegelte Fläche in m²	Differenz in m²
MI V	6334	0,6	3800,40	1900,20	5700,60	646,61	+ 5053,99
MI VI	17991	0,6	10794,60	3598,20	14392,80	9424,12	+ 4968,68
MI VII	9644	0,6	5786,40	2893,20	8679,60	1727,93	+ 6951,67
							+ 16974,34

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter tritt in diesen Bereichen hauptsächlich durch die zusätzlich mögliche Versiegelung einer Fläche von 1,70 ha auf.

Die nachfolgende Festsetzung wird zur Minderung der versiegelten Flächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen:

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Mischgebietsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Damit wird eine Minderung der versiegelten Fläche erreicht. Wenn man davon ausgeht, die Stellflächen in Rasengittersteinen (anzurechnen mit 70 % Versiegelung) auszuführen und Wege und Zufahrten zu pflastern (anzurechnen mit 90 % Versiegelung), dann tritt dadurch eine Verringerung der versiegelten Fläche ein.
Des Weiteren wird durch diese Befestigungsart die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Bodenschichten und den Grundwasserleiter gefördert und die Grundwasserneubildung begünstigt.
Zum Ausgleich der Eingriffe in den betroffenen Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Pro 150 m² Versiegelung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen (auf dem Plan gekennzeichnet) sind ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen nach Satz 1 sind ausschließlich Arten die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09.10.2008 genannt werden, zu verwenden. Alternativ können für die Baumpflanzungen nach Satz 1 auch die folgenden Obstbäume verwendet werden: Kulturapfel (Malus domestica) und Kulturbirne (Pyrus communis).
Bei der Berechnung der versiegelten Fläche ist die Fläche der bereits vorhandenen Bebauung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen abzuziehen.

In Abhängigkeit von der Witterungsperiode und einem ausreichenden Setzungsprofil des Bodens sind die Anpflanzungen der Bäume und Sträucher in kürzester Frist nach Fertigstellung des neuen Reliefs vorzunehmen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 24. Juni 2004 ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten (Neufassung des BauGB vom 23.09.2004). Hauptanlass der Änderungen des Baugesetzbuches war die Umsetzung der EU-Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen in Plänen und Programmen (Plan-UP-Richtlinie). Damit erfolgte eine Neuordnung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne zur „förmlichen" Umweltprüfung.
Die europarechtlich geforderte Umweltprüfung ist einheitlich für grundsätzlich alle Bauleitpläne vorgesehen (Ausnahme: die vom vereinfachten Verfahren nach § 13 erfassten Planungen und neuerdings auch die Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB).
Nach diesen Grundsätzen ist die Umweltprüfung in die Vorschriften der Bauleitplanung integriert worden. Dies ist möglich, weil das geltende Recht mit dem Erfordernis des Abwägungsgebots zum Ermitteln und Bewerten der von der Planung berührten Umweltbelange, mit der mehrstufigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Erläuterung und der Begründung der Bauleitpläne bereits wesentliche Elemente dessen enthält, was die Plan-UP-Richtlinie in Bezug auf die Umweltprüfung verlangt. Aus diesem Grund sind im Überblick folgende Neuerungen getroffen worden:

- Komplettierung der zu berücksichtigenden Umweltbelange in der Bauleitplanung (Änderung der §§ 1 und 1a),
- Ausgestaltung der Umweltprüfung als ein Trägerverfahren für alle Umweltbereiche (§ 2 Abs. 4),
- Nutzung der mehrstufigen Regelungen zur Bürgerbeteiligung zur Umweltprüfung und Darlegung der Umweltauswirkungen im Planaufstellungsverfahren,
- entsprechende Ausgestaltung der Behördenbeteiligung, vor allem auch im Hinblick auf den festzulegenden Umfang der Umweltprüfung,
- Ergänzung der Begründung (einschl. der des Planentwurfs) um einen Umweltbericht mit Anwendung der Anlage zum BauGB,
- nach Abschluss des Verfahrens greift die Überwachungsregelung des § 4c. Ihr Zweck ist die Überwachung der bei der Durchführung des Bauleitplans eintretenden erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen, um geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

In einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Mensch, Fauna, Flora,
- Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Kultur und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

ermittelt, beschrieben und bewertet.

In der Bauleitplanung finden sich diese Schutzgüter u. a. in §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB insofern wieder, als im **Umweltbericht** die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die vorgenannten Schutzgüter zu beschreiben sind. Ob zu den Schutzgütern nähere Aussagen zu treffen sind, hängt davon ab, ob erhebliche Auswirkungen ernsthaft in Betracht kommen. Qualitätsmaßstab für die Ermittlung der Auswirkungen ist die „Angemessenheit" dessen, was nach

- gegenwärtigem Wissensstand,
- nach zeitgemäßen Prüfmethoden und
- nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

verlangt werden kann.
Die sachgerechte Bearbeitung der Schutzgüter garantiert eine sachliche Abarbeitung der Abwägung, damit trägt ein sorgfältiger Umweltbericht erheblich zur Vermeidung von Abwägungsmängeln bei.
Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird unter den Gliederungspunkten des Umweltberichtes, die sich mit den Schutzgütern des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beschäftigen, mit abgehandelt. Die Eingriffsregelung wird also dann sowohl bei der Bestandsbeschreibung der Umwelt als auch bei der Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen als schließlich auch bei der Beschreibung der einschlägigen Festsetzungen für das Vorhaben „abgearbeitet". Ein eigenständiges Kapitel zur Eingriffsregelung in der Begründung erübrigt sich damit.

6.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Innenstadt von Finsterwalde. Das Plangebiet ist an der Hainstraße mit Gebäuden bebaut. Dieser Teil wird derzeit als-Wohn- und Mischgebiet genutzt.
Das mittlere Gebiet ist von leeren baufälligen Gebäuden geprägt.
Nach Aufgabe der Nutzung des ehemaligen Kjellberggeländes und der beabsichtigten Beseitigung der vorhandenen Gebäude steht diese Fläche für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Im östlichen Plangebiet ist die Sondergebietsnutzung bereits umgesetzt, ein Einkaufszentrum mit den dazugehörigen Stellplätzen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich der Sitz der Wohnungsbaugenossenschaft Finsterwalde.

6.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Flächen des ehemaligen Kjellberggeländes sollen einer den städtebaulichen Zielen der Stadt Finsterwalde entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die umgebenden Mischgebietsflächen (bebaute und unbebaute Flächen) werden neu geordnet.

Die Verknüpfung des Planungsgebietes mit dem städtischen Straßennetz erfolgt durch die Brandenburger Straße, die Südliche Stadtkernentlastungsstraße (SSKES) und dem Straßenzug Hainstraße.
Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO), das aus 7 Teilen besteht, festgesetzt. Diese 7 Teile unterscheiden sich durch unterschiedliche Zulässigkeiten in den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Diese Nutzung umfasst die Flächen an der Hainstraße, südlich der Stadtkernentlastungsstraße und das südliche Plangebiet.
Im mittleren Bereich an der Brandenburger Straße wird ein Sondergebiet EKZ festgesetzt.

6.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Flächenbilanz nach Bebauungsplan:

Gebiet	Größe in ha
Mischgebiete	5,77
Sondergebiet	2,07
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02
öffentliche Verkehrsflächen	0,92
	8,78

Der durch die Bauflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 7,84 ha. Da es sich hier jedoch um eine innerstädtische Planung und damit um eine Neuordnung der Flächen handelt, wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

6.1.4 Darstellung der in den Fachgesetzen und -plänen festgesetzten und relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Tabelle 1: Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.

	Bundesimmissions-schutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und – minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutzgesetz/ Brandenburger Natur-schutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie, 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege und Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie c. die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in Bestandteilen zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen; - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz); - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte; - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen; - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Brandenburger Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

	BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse

6.2.1 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit zu subsumieren. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen sind die Ziele Wohnen und Erholen zur Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen zu nennen. Daraus lassen sich

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Erholungsfunktion

ableiten.
Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion ist abhängig von der Nutzungsstruktur eines Gebietes.

Bei den meisten Bebauungsplänen werden Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt mittelbar von den Auswirkungen betroffen, und zwar durch Immissionen aller Art (z. B. Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Licht, Strahlung, Erschütterungen, Abfälle).

Vorbelastungen durch Immissionen:

Das Baugebiet wird durch die Brandenburger Straße im Osten, die Hainstraße im Westen und die Stadtkernentlastungsstraße (Fingspangsgatan) im Norden erschlossen. Hierbei handelt es sich um Verkehrswege, die darüber hinaus auch noch erheblichen Durchgangsverkehr aufzunehmen haben. Bereits von daher ist die städtebauliche Situation entlang dieser Straßen in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.
Die Menschen der Wohn- und Arbeitsstätten entlang der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begleitenden Straßen werden durch den motorisierten Verkehr insbesondere durch die von ihm ausgehenden Belastungen durch Lärm in starkem Maße beeinträchtigt.

Immissionsrichtwerte und Beurteilungsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch § 1 Abs.5, Nr.1 spricht von der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und erwartet eine Abwägung des Lärmschutzes (BauGB § 1 Abs. 6).

Sportlärm:

Da sich in der Nähe keine Sportstätte befindet, werden hierzu keine weiterführenden Aussagen gemacht.

Gewerbelärm:

Für die Beurteilung von Gewerbelärm ist die TA Lärm einschlägig. Der Einsatz der TA Lärm in der Bauleitplanung kommt namentlich dann in Betracht, wenn zulässigerweise Grenzwerte für - insbesondere gewerbliches – Lärmgeschehen festgesetzt werden sollen. Das ist im vorliegenden B-Plan nicht der Fall.

Lichtimmissionen:

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, gefahren, erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen insbesondere Lichtquellen aller Art, wie z.B. die Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten.
Da sich im Umfeld keine solche Lichtquellen befinden, ist keine Vorbelastung vorhanden.

Vorbelastung durch Luftschadstoffe

Das Gebiet ist durch die umliegenden Straßen bedingt Luftschadstoffen ausgesetzt.
In der 23. BImSchV werden Konzentrationswerte für kfz-bedingte Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid (N02), Ruß und Benzol festgelegt, deren Überschreiten Anlass zu Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen sein soll.
In der Fachliteratur wird ausgeführt, dass in der Praxis (wie bereits vorliegende Gutachten gezeigt haben) ein Erreichen dieser Werte allein durch den Straßenverkehr erst bei sehr hohen Verkehrsbelastungen, in Bereichen bei nahe 20.000 Kfz/24h, in Betracht kommt.

Klimatische Belastung:

Bei der klimatischen Belastung des Menschen können insbesondere folgende Faktoren von Bedeutung sein:

- Auswirkungen auf Frischluftentstehungsgebiete
- Auswirkungen auf Frischluftströme und Durchlüftung
- Entstehung von lokalen Wärmeinseln
- Einflüsse auf die Verbreitung und Verdünnung von Luftverunreinigungen
- Verschattung von Freiräumen
- Entstehung von Winden (Fallwinde an Hochhäusern, Düseneffekte)

Erholung:

Freizeit und Erholung sind wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Gesundheit eines Menschen. Sicherung und Entwicklung entsprechender Angebote gehören deshalb seit langem zu den Eckpunkten städtebaulicher Planung. Hierzu gehört auch die Schaffung ausreichender altersgemäßer Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, die Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und anderen Grünflächen zum Spazieren oder Verweilen.
Ziel ist es unbebaute Bereiche zu erhalten, nicht mehr benötigte Flächen zu renaturieren und Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft zu vermeiden.
Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung des Erholungswertes des Gebietes.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und einmal wöchentlich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Dies gilt im Wesentlichen auch für die gewerblichen Abfälle, soweit es sich nicht um Sonderabfälle handelt. Gewerbliche Sonderabfälle fallen nur in geringen Mengen an und werden in dafür vorgesehenen Containern satzungsgemäß gesammelt und durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb entsorgt.
Während der Bauphase anfallende Abfälle sind durch die Baufirmen zu entsorgen.
Abwässer werden in das zentrale Abwassernetz der Stadt Finsterwalde abgeführt.
Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

6.2.2 Biotopkartierung

Das Plangebiet liegt nicht in Natur- und Landschaftsschutzgebieten.
Die Bestandskartierung des Arten- und Biotoppotentials wurde aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 1/2 "Brandenburger Straße" vom Januar 1994, Büro für Garten- und Landschaftsplanung übernommen. Sie wurden durch örtliche Inaugenscheinnahme im Juli 2006 überprüft und aktualisiert.
Diese Kartierungen werden für den Teil B des B-Planes hier nochmals für das gesamte B-Plangebiet als Anlage 5 dargestellt.
Die Einzelbäume wurden im Rahmen der aktuellen Vermessung des Gebietes erfasst und bezeichnet.

Nach der vom Landesumweltamt Brandenburg herausgegebenen Liste der Kartiereinheiten lassen sich die Biotoptypen im Plangebiet wie folgt klassifizieren.
12131 Straße
12133 Parkplatz
12123 Einzel- oder Reihenhaussiedlung
12126 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen
12129 technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
10111 Gärten
10122 städtische Ruderalfluren
10122 A städtische Ruderalfluren mit Baumbestand
07131 Hecke ohne Überschirmung

Verbale Beschreibung der Biotoptypen

- Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und andere stark anthropogen geprägte und meist regelmäßig beeinflusste Flächen
  Der Großteil des Plangebietes wird derzeit von Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Einzelhandelsbetrieben sowie ehemaligen Gewerbeflächen, die jetzt leer stehen, eingenommen. Die Flächen sind in hohem Maße versiegelt. Lediglich einige Bäume sind in diesem Gebiet zu finden. Die Randbereiche der Hainstraße sind durch Wohnen geprägt.

- stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften
  Ruderalflächen haben sich auf offenen Bodenflächen an leer stehenden Gebäuden bzw. aufgegebenen Gewerbebetrieben gebildet. Ruderalflächen finden wir in den südwestlichen Bereichen des Plangebietes. Bestandsbildende Arten auf den Ruderalflächen sind insbesondere Artemisia vulgaris (Gemeiner Beifuß), Agropyron repens (Gemeine Quecke), Achillea millefolium (Gemeine Schafgarbe), Aegopodium podagraria (Giersch), Bromus tectorum (Dachtrespe), und urtica dioica (Große Brennnessel). Geschützte und Rote-Liste-Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

- Laubgebüsche, Feldgehölze
  Westlich an der Brandenburger Straße auf dem Gelände der Wohnungsbaugesellschaft finden wir Hecken und Laubgebüsche. Als Arten wurden Chenomeles japonica (Quitte), Corylus avellana (Hasel), Taxus baccata (Eibe), Syringa vulgaris (Flieder), Mahonia aquifolium (Mahonie), Forsythia suspensa (Forsythie) und Berberis vulgaris (Berberitze) gepflanzt.
  Außerdem ist die Hainstraße mit einer Lindenreihe bepflanzt. Allerdings ist diese lückig.

Flächenbilanz Bestand:

Kartierschlüssel	Bezeichnung	Größe in m²
12131	Straße	8800
12133	Parkplatz	8420
12123	Einzel- oder Reihenhaussiedlung	6900
12126	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	45229
12129	technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	2375
10111	Gärten	1240
10122	städtische Ruderalfluren	8485
10122 A	städtische Ruderalfluren mit Baumbestand	6056
07131	Hecke ohne Überschirmung	340
		87845

Bewertung
Für die Bewertung der Biotoptypen des Bearbeitungsgebietes wurden Bewertungskriterien wie Beurteilung nach Vorkommen von Pflanzenarten (Artenvielfalt, gefährdete und geschützte Arten, ökologische Stabilität, Ersetzbarkeit, Regenerationszeitraum und Entwicklungspotential), potentieller Lebensort für bestimmte Tiergruppen sowie Bedeutung für Klima- und Naturhaushalt und Landschaftsbild zugrunde gelegt.
Danach kann man die vorgefundenen Biotoptypen in folgendes Wertschema einordnen:

mäßig wertvoll	07131 Hecken ohne Überschirmung
	07142 Baumreihen
	10111 Gärten
	10122 städtische Ruderalfluren
	10122 städtische Ruderalfluren mit Baumbestand
geringwertig	12123 Einzel- oder Reihenhaussiedlung
	12126A Gemeinbedarfsflächen
	12129 technische Infrastruktur
ohne Wert	12126 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen
	12131 Straßen
	12333 Parkplätze

6.2.3 Tiere

Um die artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Eine Zusammenfassung wird hier wiedergegeben.

1. Avifauna

Die Untersuchungen zur Avifauna bezogen sich ausschließlich auf gebäudebrütende Vogelarten. Dabei konnten Hausrotschwanz, Bachstelze, Amsel und Haussperling im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Dabei stellen die verwinkelten Deckenkonstruktionen der leer stehenden Hallen gute Brutmöglichkeiten dar. Der Nachweis einer Kolonie von Mauerseglern, die sich gemäß Aussagen der UNB in einem Wohnhaus befindet, konnte nicht erbracht werden. Mauersegler halten sich zwar im Untersuchungsgebiet auf, eine Brut wurde jedoch nicht festgestellt.

2. Fledermäuse

Während der Fledermauserfassung konnten unregelmäßig Fledermäuse nachgewiesen werden. Beim Überfliegen des Untersuchungsgebietes mit kurzzeitigem Jagdflug wurden Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse beobachtet.
Die vorhandenen Gebäude des Untersuchungsgebietes eignen sich aufgrund der vorhandenen Bedingungen (offene Türen und Fenster) nicht bzw. nur begrenzt als Winterquartier für Fledermäuse. Im Frühjahr 2007 konnte lediglich in einem Keller des baufälligen Wohnhauses der Projekta GmbH in der Hainstraße 15 eine überwinternde Fledermaus (Braunes Langohr) nachgewiesen werden. Die Fledermaus war in einem lethargischen Zustand, was auf schlechte Bedingungen zurückzuführen ist.

Für die Bewertung von Winterquartieren hat das LUA (TEUBNER et. al.1999) Kriterien aufgestellt.
Danach gelten Quartiere als bedeutend

- die regelmäßig von Arten aufgesucht werden, die unter die Kategorie 1 und 2 der Roten Liste von Brandenburg eingeordnet sind oder
- die regelmäßig von mehr als 3 Arten aufgesucht werden oder
- die regelmäßig von mehr als 10 Tieren aufgesucht werden.

Demzufolge gibt es auf dem Vorhabensgelände derzeit keine Winterquartiere von Fledermäusen, die als bedeutend eingestuft werden.

In den anderen leer stehenden Hallen und Gebäuden konnten keine weiteren Fledermäuse bzw. Quartiere nachgewiesen werden.
Potentielle Quartiere befinden sich in den vorhandenen Spalten der in der Nähe befindlichen Wohnblöcke.
In einer Halle ist aufgrund des Vorkommens von Falterflügeln und Kotspuren ein potentieller Fraßplatz von Langohrfledermäusen zu vermuten.

- Prüfen der Artenschutzverträglichkeit:

Bezogen auf den geplanten B-Plan „Westlich Brandenburger Straße" Teil B können folgende Wirkprozesse potenziell zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes führen:

- *Schädigungstatbestände*
- Zerstörung von Lebensstätten durch Überbauung besiedelter Habitate
- Schädigung von Lebensstätten durch Beeinträchtigung wesentlicher Bestandteile (z.B. Überbauung wesentlicher Bereiche von Brutrevieren)

- *Störungstatbestände*
- Bauzeitliche optische und akustische Störungen während der Bauzeit (Baulärm, Erschütterungen, Scheuchwirkung durch Baufahrzeuge und Personen)
- betriebsbedingte optische und akustische Störungen (Lärm, Lichtimmissionen, Scheuchwirkung)

Beim Eintreten dieser Beeinträchtigungen ist noch nicht zwingend das Erfüllen eines Verbotstatbestandes erreicht. Unter folgenden Aspekten wird eine Überwindung der Verbotstatbestände erreicht:

- Vermeidung der Beeinträchtigungen durch Umsetzung artspezifisch geeigneter Schutzmaßnahmen (bei bauzeitlichen Beeinträchtigungen) bzw. Vermeidungsmaßnahmen (bei anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen).

- Vermeidung der Beeinträchtigungen durch Umsetzung vorgezogener Maßnahmen, über die ein Ausgleich in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der betroffenen lokalen Population kurzfristig bis zum Eintreten der Beeinträchtigung gewährleistet wird.

- Vermeidung der Beeinträchtigungen durch Ausweichen der betroffenen lokalen Population in Bereiche außerhalb des Belastungsraumes. Hierbei ist nachzuweisen, dass für die Art Ausweichmöglichkeiten, d. h. geeignete Habitatstrukturen in denen das artspezifische Besiedelungspotenzial noch weitere Ansiedlungen zulässt.

Nachfolgend werden die Konflikte ermittelt und die Artenschutzverträglichkeit des Vorhabens innerhalb des Untersuchungsgebietes geprüft.

Konfliktanalyse Avifauna:

Halbhöhlen- und Höhlenbrüter: Hausrotschwanz, Bachstelze, Amsel, Haussperling

Schutzstatus:
Europäische Vogelart gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie

Charakterisierung:
Die in dieser Gruppe zusammengefassten Arten haben verschiedene Lebensweisen und unterschiedliche Ansprüche an ihre Habitate. Allen Arten ist jedoch gemeinsam, dass sie Höhlen bzw., Nischen an Gebäuden jeglicher Art und an technischen Bauwerken als Neststandorte brauchen. Das Angebot an solchen Höhlen bzw. Nischen stellt einen limitierenden Faktor für das Vorkommen dieser Vogelarten dar, um den sie z.T. auch untereinander konkurrieren.
Von den Arten dieser Gruppe wurden keine als besonders lärmanfällige Brutvogelart eingestuft.
Die nachgewiesenen Arten können als vergleichsweise wenig störungsempfindlich eingestuft werden.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich festzusetzen.

S1: Bauzeitenmanagement: Die Abrissarbeiten dürfen nur stattfinden, wenn Vögel während der Brut/Jungenaufzucht nicht gestört werden. Es beinhaltet die Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf Brutaktivitäten und die Sicherstellung einer störungsfreien Beendigung der Brut.

S2: Ökologische Baubegleitung: Zur Kontrolle der Umsetzung der erforderlichen Vorgaben der Vermeidungsmaßnahmen wird im gesamten Streckenabschnitt eine Begleitung der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten in Form einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.

Konfliktanalyse Fledermäuse:

Zwergfledermaus, Braunes Langohr

Schutzstatus:
Anhang IV FFH Richtlinie

Charakterisierung:
Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen: Arten mit komplexer Lebensweise und engem funktionalen Zusammenhang zwischen Quartieren (Fortpflanzungsstätten) und Jagdgebieten einschl. deren räumlicher Verbindung. Nicht strukturgebundene Arten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) nutzen den freien Luftraum bzw. Bereiche in größerer Entfernung zu Vegetationsstrukturen zur Jagd bzw. für jahreszeitliche Wanderungen. Bei strukturgebundenen Arten (Langohren) ist die Versorgung der Fortpflanzungsstätte in hohem Maße von der Funktionsfähigkeit (d.h. Durchgängigkeit, Erreichbarkeit, Nahrungsangebot) der Jagdgebiete abhängig. Strukturgebundene Arten orientieren sich dabei überwiegend entlang von Gehölz geprägten Vegetationsstrukturen (Hecken, Waldkanten, Alleen).

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich festzusetzen.

S1: Bauzeitenmanagement: Verschließen des Kellers der Hainstraße 15 im Herbst (bis spätestens Ende Oktober), vor Beginn der Abrissarbeiten und nach einer Kontrolluntersuchung. Alle weiteren abzureißenden Gebäude sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positiver Kontrolle dürfen Gebäude nur in den Monaten September und Oktober abgerissen werden. Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Individuen in Wochenstuben oder Winterquartieren wird somit vermieden.

S2: Ökologische Baubegleitung: Zur Kontrolle der Umsetzung der erforderlichen Vorgaben der Vermeidungsmaßnahmen wird für das gesamte Vorhabensgebiet eine Begleitung der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten in Form einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Die Baubegleitung schließt die Festlegung von Regelungen bei Quartierfunden von Fledermäusen in abzureißenden Gebäuden sowie ggf. die Festlegung der Standorte der Fledermauskästen ein.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.

Das Vorhaben B-Plan „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (S1 und S2) nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der lokalen Population der Fledermäuse und der Avifauna verbunden.

Die Verbotstatbestände (Schädigung, Störung) gemäß § 44 BNatSchG treten nicht ein. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das Projekt ist unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zulässig.

Anmerkung: Beim Abriss der Tischfabrik wurden bereits 4 Mauerseglerkästen im Stadtgebiet als Ausgleich angebracht.

Weiterhin sollten bei der konkreten Planung der Amphibien-, Reptilien-, Kleinsäuger- und Insektenschutz berücksichtigt werden. Fallen wie Lichtschächte, Gulis etc. sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. Wanderhindernisse wie durchgehend hohe Bordsteinkanten, Betonkanten etc. sind zu vermeiden. Beleuchtungsanlagen sollten in solch technischer Ausprägung realisiert werden, dass sie nicht zu Todesfallen für angelockte Insekten werden.

Als Leuchtmittel sollten UV-arme Lampen (Natriumniederdruckdampflampen) verwendet werden.

6.2.4 Pflanzen

Baumbestand befindet sich an der Brandenburger Straße und an der Hainstraße. Hecken und Laubgehölze findet man auf dem Grundstück der Wohnungsbaugenossenschaft. Diese sind mit Gehölzpflanzungen zum Gewerbegebiet und zur Straße abgeschirmt. Als Arten wurden Chenomeles japonica (Quitte), Corylus avellana (Hasel), Taxus baccata (Eibe), Syringa vulgaris (Flieder), Mahonia aquifolium (Mahonie), Forsythia suspensa (Forsythie) und Berberis vulgaris (Berberitze) gepflanzt. Auf den restlichen Grundstücken ist noch einzelner Baumbestand zu finden, der im Vermessungsplan dargestellt ist.

6.2.5 Boden

Die Bodengesellschaft im Plangebiet wird von grundwasserbestimmten Beckensanden bestimmt. Die hier vorherrschende Bodenform ist der Sand-Rostgley. Das Profil ist durchgehend sandig und im unteren Bereich durch Grundwasser beeinflusst. Typisch ist der Rostabsatzhorizont im oberen Teil des Grundwasserschwankungsbereiches, in dem durch den Luftzutritt Eisen aus dem Grundwasser oxydiert und ausgefällt wird. Vergesellschaftet mit dem Rostgrundgley treten SandGraugleye, in denen der Rostabsatzhorizont fehlt, Sand-Anmoore mit humusreichen Oberböden (bis 30 % organischer Substanz), Sandtieflehm-Staugleye (im Untergrund verlehmt) sowie, im Übergangsbereich zu höherem Geländeniveau, Sand-Rosterden auf.
Der Boden im Plangebiet ist teilweise in seinem natürlichen Schichtenaufbau durch die vorhandene Bebauung gestört. Des Weiteren ist das Filter-, Puffer- und Speichervermögen des Bodens durch vorhandene Bebauung/Versiegelung beeinträchtigt.
Die Böden im Plangebiet haben einen geringen Bestandswert. Dies liegt vor allem an der starken antropogenen Überformung in Form von Versiegelungen, Abtragungen, Aufschüttungen, sowie Stoffeinträge durch Gewerbe.
Des Weiteren sind im Gebiet 8 Altlastenflächen vorhanden, die sich negativ auf den Bestandswert des Schutzgutes Boden auswirken.

6.2.6 Wasser

Den Hauptgrundwasserleiter im Raum Finsterwalde bilden pleistozäne Sande und Kiese, die im Bereich der Endmoräne, Grundmoräne, Becken und holozänen Niederungen ausgebildet sind. Das Grundwasserfließgeschehen wird durch Zuflüsse aus den Hochflächen im Osten und Westen in das Stadtgebiet bestimmt. Auf der Höhe der Bahnlinie ist eine von Ost nach West verlaufende Grundwasserscheide ausgebildet. Das Wasser fließt nach Norden in Richtung Wasserfassung Gröbitzer Bauernheide bzw. nach Süden zum Schacketal ab.

Im Plangebiet sind generell hohe Grundwasserstände anzutreffen. Sie liegen im Bereich des ehemaligen Schackeverlaufes (jetzt verrohrt) bei < 2 m.

Da sich die Versickerungszone aus überwiegend nicht bindigen Texturen (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %) zusammensetzt, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Für das Gebiet werden eine mittlere Niederschlagssumme von durchschnittlich 630 mm/a und eine Verdunstungshöhe von 460 mm/a angegeben. Somit beträgt die mittlere Abflusshöhe 170 mm/a. Diese Wassermenge wird allerdings aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet abfließen und nur teilweise versickern und somit dem Naturhaushalt nicht zur Verfügung stehen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden.

6.2.7 Klima

Die Witterung im Gebiet Finsterwalde wird durch den Übergang vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas geprägt (meist milde Winter, mäßig warme Sommer).

Das Plangebiet befindet sich in einer dicht bebauten Fläche nahe dem Stadtkern. Diese dicht bebauten Ortslagen stellen Flächen mit höherer Wärmespeicherung dar. Strahlungsaufnahme und Wärmeaustausch des bebauten Stadtkörpers, Strahlungsmodifikation durch Luftverunreinigungen besonders bei windschwachen Wetterlagen und die vom Menschen verursachte Energiezufuhr sind Ursache für die starke Erwärmung des Stadtkerns. Tagsüber wird mehr Wärme aufgenommen als auf den umliegenden offenen Flächen, in der Nacht wird die Wärme langsamer wieder abgegeben.
Durch die Bremswirkung der Bauwerke wird in der Innenstadt die Windgeschwindigkeit herabgesetzt und somit der Luftaustausch verringert.
Das Jahresmittel der Temperatur liegt in Finsterwalde bei 8,8°C. Kleinklimatisch kann aufgrund der Stadtlage und des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet von ca. 2-3° höheren Temperaturen ausgegangen werden. Die dominierende Windrichtung ist Süd bis West.

Durch stark befahrene Straßen am Rande des Baugebietes wird die Luftqualität negativ beeinflusst. Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigungen bis zu einem gewissen Grade wieder aus.

6.2.8 Landschaft

Zu den Zielen dieses Schutzgutes zählen, das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit und ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume. Daraus lässt sich die landschaftsästhetische Funktion ableiten.
Das bisher hauptsächlich durch Gewerbe und Einzelhandel geprägte Gebiet hat allenfalls nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

6.2.9 Kultur und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Bau- und Bodendenkmäler sind nach dem gemeindlichen Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die Versiegelung zu erwarten. Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Vegetation führen.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

6.2.11 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung des Planes

Ohne die Beplanung des Gebietes würde in Teilen des Gebietes die bestehende Nutzung weitergeführt werden.
Die Brachflächen im mittleren Bereich würden weiter verbuschen und die leerstehenden Gebäude würden weiter verfallen. An der Hainstraße und der Brandenburger Straße können auch neue Gebäude nach § 34 BauGB entstehen.

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.
Diese umweltrelevanten Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenziert.

6.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Auswirkungen sind:

- Zerstörung und Verlust von Biotopen und Lebensräumen durch die Überbauung und Versiegelung
- Trenn- und Barrierewirkung durch das Baugebiet einschließlich der Erschließungsflächen und Unterbrechung der Austausch- und Wechselwirkungen zwischen benachbarten Teillebensräumen
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie des Klimas und der Lufthygiene durch großflächige Überbauung und Versiegelung

6.3.2 baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind:

- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- Beeinträchtigung von Biotopen durch Veränderung der Standortbedingung
- Beeinträchtigung von Biotopen durch baubedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub, Lärmemissionen)

6.3.3 betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft, Boden und Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge
- Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize.

6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die Bebauung des Plangebietes auf den Menschen, für die Biotopfunktionen, die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie für das Landschaftsbild und die Erholungseignung prognostiziert.

6.4.1 Schutzgut Mensch

Verkehrslärm:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind Mischgebietsflächen und eine Sondergebietsfläche (Einkaufszentrum) festgesetzt. Die Schutzbedürftigkeit bei Sondergebietsflächen richtet sich nach dem Grad der Schutzbedürftigkeit der baulichen Nutzung. Auf Grund der vorhandenen Nutzung als Einkaufszentrum wird eine Schutzbedürftigkeit höchstens wie bei Gewerbegebieten gesehen.

Für die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietseinstufung gelten nachfolgende Orientierungswerte nach der DIN 18005:

Mischgebiet:	tags 60 dB nachts 50 dB
Gewerbegebiet:	tags 65 dB Nachts 55 dB

Im vorliegenden B-Plangebiet ist abzusehen, dass sich durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Südliche Stadtkernentlastungsstraße, durch die Hainstraße und durch die Brandenburger Straße Belastungen mit Verkehrslärm ergeben.

Bei der Beurteilung der einzuhaltenden Grenz- bzw. Orientierungswerte wird davon ausgegangen, dass das Gebiet an vorhandene Straßen geplant wird (die SSKES ist zwischenzeitlich, in dem das B-Plangebiet betreffenden Abschnitt, fertiggestellt).
Somit ist hier die DIN 18005 anzuwenden.

Zur Beurteilung der Situation wurde durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR eine Schallimmissionstechnische Untersuchung und Bewertung durchgeführt. Dies erfolgte in 2 Teilen.
Im ersten Teil wurden die Nachbarschaftsansprüche auf Schallschutz aus dem Bau der SSKES dem Grunde nach festgestellt und die Vorgehensweise bei einer Verhältnismäßigkeitsprüfung als Grundlage für eine Abwägung über den Einsatz von aktiven Schallschutzmaßnahmen oder einer Entschädigung in Form von Geld oder passiven Schallschutzmaßnahmen beschrieben.
Im zweiten Teil wurden die Verkehrslärmauswirkungen der SSKES und der relevanten Bestandsstraßen auf das Plangebiet festgestellt und bewertet.

Bei der im **Teil I der Schalltechnischen Untersuchung** erfolgten Betrachtung zur Grundbetroffenheit, die aus dem Bau der SSKES entstanden ist, liegt nur das Wohngebäude Hainstraße 1 im Plangebiet. Hier kam die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Die Grenzwertisophone für den Tageszeitraum erreicht nicht die Grundstücksgrenze. Insofern ergibt sich für dieses Grundstück kein Schallschutzanspruch im Tagzeitraum.

- Die Grenzwertisophone von 54dB für den Nachtzeitraum ist überschritten. Ein Schallschutzanspruch für die nordwestlich gelegenen Wohnräume ist gegeben.

Im Gutachten wurde eine Verhältnismäßigkeitsprüfung durchgeführt, um festzustellen, wann die Kosten einer Schallschutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen.
In Bezug auf die Hainstraße 1 ergab der Vergleich der ermittelten Schutzzweckkosten mit den zu erwartenden Kosten für die aktiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich eines zu realisierenden vollständigen Schallschutzes eine Unverhältnismäßigkeit. Im Sinne von § 41 Abs. 2 BImSchG stehen die aufzuwendenden aktiven Schallschutzkosten außer Verhältnis zum Schutzzweck. Insofern kann der Straßenbaulastträger auf Entschädigungsmaßnahmen als Ausgleich zurückgreifen.

Der Anspruch auf Entschädigung ist durch den Eigentümer des Gebäudes bei dem Straßenbaulastträger geltend zu machen, er entsteht aber erst dann, wenn die Investition getätigt und die Aufwendungen nach gewiesen worden sind. Er deckt alle erforderlichen und tatsächlich entstandenen Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen ab.

Die Gemeinde kann Maßnahmen des passiven Schallschutzes, etwa durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festsetzen. Seit Inkrafttreten der 16.BImSchV ist sie hierzu nicht mehr verpflichtet, denn der Anspruch auf Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen besteht Kraft Gesetzes. Eine bauleitplanerische Festsetzung ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Im Teil II der Schalltechnischen Untersuchung vom 17.02.2010 wurden nachfolgende verkehrstechnische Annahmen/Kennwerte zum Straßenverkehr getroffen (Prognose für das Jahr 2020):

Straße	DTV	M_T / M_N	P_T / p_N	D_{StrO}	v
Brandenburger Straße zw. Markt und SSKES Teil Nord	2850	171/31,35	1	0dB	50
Brandenburger Straße unterhalb der SSKES Teil Süd Nördlich südlich	 6300 3150	 378/69,3 189/34,7	 3 3	 0dB 0dB	 50 50
SSKES Teil Ost	5350	321,0/58,85	4	0dB	50
SSKES Teil West	6600	396,0/72,6	4	0dB	50
Schützenstraße Teil Ost	6500	390,0/71,5	4	0dB	50
Leipziger Straße (Pflasteroberfläche) Teil Mitte	2700	162/29,7	6	6dB	50
Hainstraße (nördl.-K.-Kollwitzstraße)	1500	90/16,5	4	0dB	50
Hainstraße (südl.-K.-Kollwitzstraße)	1250	75/13,75	4	0dB	50
Saarlandstraße	1950	117/21,45	2	0dB	50
Brandenburger Straße (südl. Saarlandstraße)	1200	72/13,2	3	0dB	50

Die prognostisch zu erwartenden Verkehrslärmbeeinflussungen werden in den nachfolgenden Bildern dargestellt.

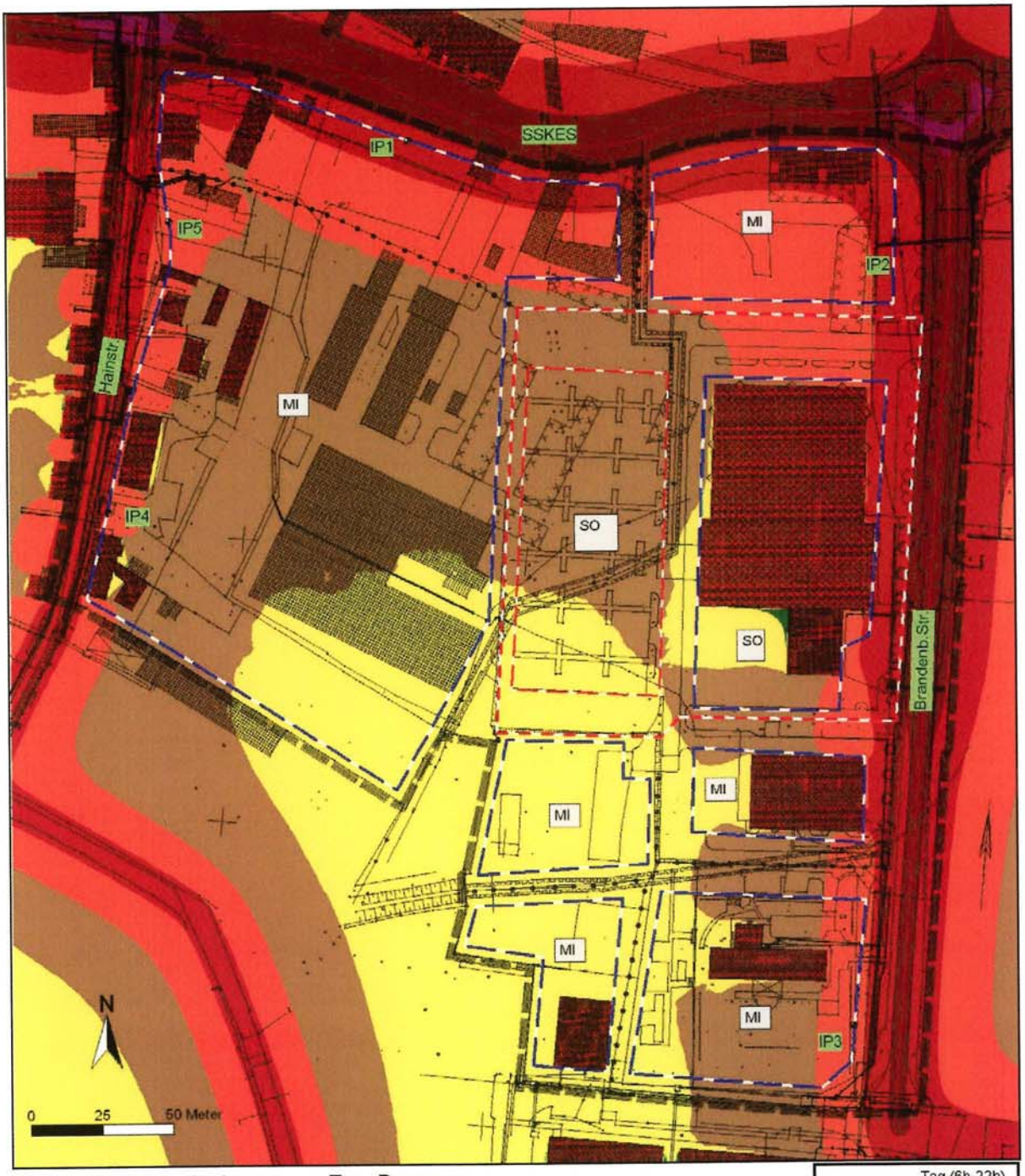


Bild 1 Schallimmissionsraster Tag, Prognose

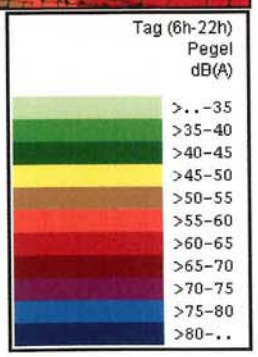


Bild 2 Schallimmissionsraster Nacht, Prognose 2020

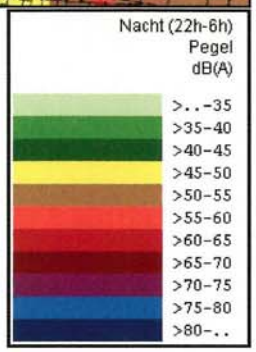


Bild 3 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Tag (6h-22h)
DIN 4109 (+3dB)
Lärmpegelbereiche

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)

Die Berechnung zu den prognostisch zu erwartenden Verkehrslärmbeeinflussungen ergab folgende Ergebnisse:

Im Plangebiet sind im Vergleich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 Überschreitungen durch Verkehrslärm prognostiziert. Die Überschreitungen beziehen sich auf die dargestellten Baugrenzen. Überschreitungen bezüglich der Baugrenzen treten im nördlichen Planbereich aus der Stadtkernentlastungstraße und im westlichen Planbereich aus der sehr nah geführten Hainstraße auf.

Die Überschreitungsgröße liegt im nördlichen Planbereich bei
ca. 3 dB im Tageszeitraum
ca. 6 dB im Nachtzeitraum

und im westlichen Planbereich bei
keine Überschreitung im Tageszeitraum
ca. 1 dB bzw. 2 dB im Nachtzeitraum

und im östlichen Planbereich bei
ca. 2 dB im Tageszeitraum für die MI Lage nördlich des Einkaufzentrums
keine Überschreitung im Tageszeitraum für die MI Lage südlich des Einkaufszentrums

ca. 5 dB im Nachtzeitraum für die MI Lage nördlich des Einkaufszentrums
ca. 1 dB im Nachtzeitraum für die MI Lage südlich des Einkaufszentrums.

Die Beurteilungspegel im Bereich des Sondergebietes (Einkaufszentrum) erreichen nicht die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 in Höhe von 65/55 dB und sind somit nicht relevant.

Eine Lärmsteigerung in der Hainstraße wird nicht nachgewiesen.

Die Verkehrslärmimmissionen für den Prognosezustand unter Einbindung aller Straßensysteme erreichen vor der straßenbegleitenden Wohnbebauung westlich der Hainstraße nicht die Schwelle von $L_{r,Tag}$ = 75 dB/$L_{r,Nacht}$ = 65 dB, bei der eine Gesundheitsgefahrengrenze gegeben ist.

Ergebnisbewertung:

Die Verkehrslärmüberschreitungen im nördlichen und östlichen Plangebiet (nördlich des EKZ) sind zumindest im Nachtzeitraum nicht abwägungsfähig.
Die zu den Orientierungswerten der DIN 18005 festgestellten Überschreitungen aus dem Einfluss der Hainstraße im westlichen Plangebiet und aus der Brandenburger Straße im östlichen Plangebiet (südlich des EKZ) sind aus gutachterlicher Sicht abwägungsfähig, da die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Es wird aber empfohlen, hier auch einen Lärmpegelbereich festzusetzen.

Im B-Plan werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) entsprechende Festsetzungen getroffen:

Zeichnerische Darstellungen der Lärmpegelbereiche III und IV.

Textliche Festsetzungen:

1. Im Mischgebiet Teil I, II, III, VI und VII müssen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in dem gekennzeichneten Bereich liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der

Fassaden einschließlich der Fenster, Türen und Dächer ist anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, je nach Raumart durchzuführen.

2. Ausnahmsweise kann ein geringerer Außenlärmpegel für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassade zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren, z. B. durch entsprechende Gebäudeanordnung nachgewiesen wird.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden kann der Bauherr aufgrund der großzügigen Baugrenze entscheiden, ob das Gebäude weiter entfernt von der SSKES, der Hainstraße oder der Brandenburger Straße errichtet wird und damit Kosten für den Schallschutz gespart werden können.
Die passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, wie z.B. Lärmschutzfenster und -türen, Verstärkungen an Außenwänden und Dächern sind grundsätzlich vom Eigentümer vorzunehmen. Nachts kann ein angemessener Innenpegel über geschlossene Fenster immer hergestellt werden, jedoch ist z.B. ein ungestörter Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern aus Lüftungsgründen kaum zu erwarten. Für den Nachtbereich (22.00-6.00 Uhr) kann eine öffnungsunabhängige Lüftung vorgesehen werden.

Gewerbelärm:

In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet befinden sich keine gewerbliche Flächen, die als mögliche Emittenten zu berücksichtigen sind.

Luftschadstoffe:

Eine Beeinträchtigung der Menschen durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Klimatische Belastung:

Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt und die geplante Bebauung sich in Höhe und Umfang dem Vorhandenen anpasst, ist mit wesentlichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

Lichtimmissionen:

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen insbesondere Lichtquellen aller Art, wie z.B. die Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten.
Emissionen solcher Art treten durch die Planung nicht auf.

Vorbelastung durch Luftschadstoffe

Bei den im Verkehrsentwicklungsplan prognostizierten Verkehrsbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte für die Schadstoffkonzentration eingehalten werden und damit keine erhebliche Beeinträchtigung auftritt.

6.4.2 Schutzgut Tiere

Durch die Planung erfolgt eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere.

6.4.3 Schutzgut Pflanzen

Eine detaillierte Kartierung der Biotope erfolgte unter dem Punkt 6.2.2. Im Plangebiet kommen nur mäßig wertvolle, geringwertige und Biotope ohne Wert vor. Geschützte Biotope gibt es im Gebiet nicht.
Auswirkungen des Vorhabens sind

- Verlust von Gehölzen durch Überbauung
- Reduzierung und Beeinträchtigung von Gehölz- und Heckenbiotopen

6.4.4 Schutzgut Boden

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind der Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu zu versiegelnden Flächen, die Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase und die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaute Flächen, einschließlich nicht bebauter aber versiegelter Flächen, beseitigt werden. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung werden jedoch wieder Flächen versiegelt die über die vorhandene Versiegelung hinaus gehen.

Flächenbilanz nach Bebauungsplan:

Gebiet	**ha**
Mischgebiet	5,77
Sondergebiet	2,07
Verkehrsflächen	0,92
Versorgungsfläche	0,02
	8,78

Die detaillierte Berechnung der Flächenbilanz kann aus Anlage 4 ersehen werden.

In die Berechnung der versiegelten Flächen werden nur die Flächen einbezogen, bei denen die Eingriffs- und Ausgleichsregelung anzuwenden ist (siehe Plan Anlage 2).

betroffenes Gebiet	**Fläche in m²**	**GRZ**	**überbaubare Fläche in m²**	**+ 50 % mögliche Überschreitung in m²**	**mögl. zu versiegelnde Fläche**	**vorhandene versiegelte Fläche in m²**	**Differenz in m²**
MI V	6334	0,6	3800,40	1900,20	5700,60	646,61	+ 5053,99
MI VI	17991	0,6	10794,60	3598,20	14392,80	9424,12	+ 4968,68
MI VII	9644	0,6	5786,40	2893,20	8679,60	1727,93	+ 6951,67
							+ 16974,34

In den o.g. Gebieten kann danach eine zusätzliche Versiegelung von 1,70 ha erfolgen.

Die Straßen im Gebiet werden nicht betrachtet, da sie bereits ausgebaut sind und hier keine Veränderungen erfolgen. Gleichfalls wird die Fläche für Versorgungsanlagen nicht einbezogen.

6.4.5 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, der hohen Versiegelungsrate und der Bodenbeschaffenheit nur in begrenztem Umfang möglich.

6.4.6 Schutzgut Klima / Luft

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Prüfung des damit angesprochenen Aspekts geht es nicht um die Auswirkungen konkreten Bauleitplans auf den allgemeinen Klimaschutz, die für sich genommen nicht messbar sind. Vielmehr geht es darum, dass insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplanes die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie auch durch geeignete Festsetzungen unterstützt werden kann.
Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Belüftung der Innenstadt sind nicht zu erwarten. Somit sind konkrete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes nicht erforderlich.

6.4.7 Schutzgut Landschaft

Schon die vorhandene Bebauung mit den leeren baufälligen Gebäuden und den Brachflächen beeinträchtigt das Landschaftsbild.
Durch die Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als Beeinträchtigung einzustufen ist.

6.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

6.4.9 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie trifft Regelungen für bestimmte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Nach Art. 6 Abs. 2 der Richtlinie treffen die Mitgliedsstaaten die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden. Nach der Richtlinie ist eine die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke beeinträchtigende Planung nur dann zulässig, wenn der hierdurch vorbereitete Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses durchzuführen ist und eine Alternativlösung nicht vorhanden ist.
In diesem Fall sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass die "globale Kohärenz" des Biotopverbundsystems geschützt ist. Außerdem ist die europäische Kommission hierüber zu unterrichten.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Von den im Amtsblatt Nr. 11 vom 13.03.2002 bekannt gemachten 143 FFH Gebieten berühren 2 Gebiete die Gemarkung Finsterwalde. Dabei handelt es sich um die Gebiete Grünhaus und Erweiterung und Koyne. Weitere Gebiete wurden im Amtsblatt Nr. 41 vom 19.10.2005 bekannt gemacht. Der Raum Finsterwalde ist von den Gebieten Grünhaus Ergänzung und Kleine Elster und Niederungsbereiche Ergänzung betroffen.

Da die vorliegende Planung sich im Innenstadtbereich von Finsterwalde bewegt, ist eine Beeinträchtigung der o.g. gemeldeten Schutzgebiete nicht zu erwarten.
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Vom Land Brandenburg wurden 19 Vogelschutzgebiete (SPA) benannt, die Artikel 4 Absatz 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie entsprechen. Den Raum Finsterwalde betrifft das Gebiet

"Lausitzer Bergbaufolgelandschaft", das ein bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel ist. Von den Bauvorhaben im B-Plangebiet wird dieses Vogelschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

6.4.10 Zusammengefasste Umwelteinwirkungen

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und bewertet:

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch	- Beeinträchtigung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm in einigen Bereichen des Plangebietes	●●●
Tiere/Pflanzen	- Verlust von Gehölzhabitaten - Beeinträchtigung von Biotopkomplexen und funktionalen Zusammenhängen	●●
Boden	- Verlust aller Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung von 1,70 ha Fläche - Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	●●● ●
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildung	●●
Klima/Luft	- keine nennenswerte Beeinträchtigung	
Landschaft	- keine nennenswerte Beeinträchtigung	
Kultur- und Sachgüter	- Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden	
Wechselwirkungen	- Bodenversiegelung ☞ geringere Grundwasserneubildungsrate - Bodenverlust ☞ Lebensraumverlust, Veränderung Mikroklima	●● ●

●●● hoch, ●● mittel, ● gering

Auswirkungen von hoher Erheblichkeit ergeben sich vor allem durch den Verlust von Boden und die Beeinträchtigung während der Bauarbeiten. Ebenfalls sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Hier ist die Lärmbelastung der hinzuziehenden Bevölkerung in den Mischgebieten an der SSKES und Brandenburger Straße zu nennen. Diese ist jedoch keine Auswirkung der Planung sondern eine Rahmenbedingung für die Optimierung der Planung.

6.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 12 BbgNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die z. T. zur Übernahme als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden.
Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Die Maßnahmen greifen mit dem Beginn des Eingriffs bzw. mit der erteilten Baugenehmigung.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

• Berücksichtigung der Lärmemissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen,
• Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet,
• Ausgleich der Versiegelung durch Entsiegelung von Flächen

Gemäß § 12 BbgNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu unterlassen oder soweit wie möglich zu mindern.

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplanes im Wesentlichen durch alternative Plankonzepte erreichen. Im Planverfahren wurde der Bebauungsplan im Hinblick auf folgende Vermeidungsmaßnahmen angepasst:

Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich.

Vermeidung von Lärmemissionen in das geplante Mischgebiet

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für eine Lärmbelastung auf die hinzuziehende Bevölkerung in das Mischgebiet Teil I, II, III, VI und VII überschritten werden, sind in diesem Gebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es werden nachfolgende textliche Festsetzungen zu passivem Lärmschutz getroffen:

1. Im Mischgebiet Teil I, II, III, VI und VII müssen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in dem gekennzeichneten Bereich liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassaden einschließlich der Fenster, Türen und Dächer ist anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, je nach Raumart durchzuführen.

2. Ausnahmsweise kann ein geringerer Außenlärmpegel für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile der Fassade zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren, z. B. durch entsprechende Gebäudeanordnung, nachgewiesen wird.

Minderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch:

- Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten" hinsichtlich Bodenabtrag und Lagerung. Zur Vermeidung von Bodenverdichtung ist der Oberboden vor Baubeginn abzutragen, abseits des Baubetriebes auf Erdmieten zu lagern und nach Baufertigstellung auf den gelockerten Grund aufzubringen.
- Alle Gehölze, die sich in unmittelbarer Nähe der Baustelle, der Materiallager und des Baustellenverkehrs befinden, sind besonderen Schutzmaßnahmen zu unterziehen. Direkt an den Baustellenbereich angrenzende Vegetationsflächen sind durch einen Bauzaun gegen Befahren und Betreten abzugrenzen. Sämtliche Einzelbäume, die im Rangierbereich der Baufahrzeuge stehen, sind mit einem Stammschutz aus Holz zu versehen. Die DIN 18920, die RAS-LG 4, die ZTV Baum und die Baumschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster sind zu beachten.
- Die Treibstofflagerung für Baumaschinen und sonstige Gerätschaften darf nur in verschließbaren Behältern erfolgen. Die Aufstellung ist regensicher und abschließbar (Verschlag/Schuppen/Bauwagen) vorzunehmen.

Minderung der anlagebedingten Beeinträchtigungen durch:

- Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und Grundstücksbefestigungen ist vorrangig entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern. Damit wird der natürliche Wasserkreislauf erhalten bzw. wieder hergestellt.

- Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Mischgebietsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Festsetzungen zum Erhalt prägender Bäume an der Brandenburger Straße und im Sondergebiet.

Mit der Festsetzung zur Verwendung offenporiger Beläge wird eine Minderung der versiegelten Fläche erreicht. Wenn man davon ausgeht, die Stellflächen in Rasengittersteinen (anzurechnen mit 70 % Versiegelung) auszuführen und Wege und Zufahrten zu pflastern (anzurechnen mit 90 % Versiegelung), dann tritt dadurch eine Verringerung der versiegelten Fläche ein.
Des Weiteren wird durch diese Befestigungsart die vorrangige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Bodenschichten und den Grundwasserleiter gefördert und die Grundwasserneubildung begünstigt.

Minimierung der Eingriffe in die Fauna

Für die nachgewiesenen Arten der Avifauna besteht unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahme keine erhebliche Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben (siehe auch Punkt 6.2.3).

Vermeidungsmaßnahme: Die Abrissarbeiten zum B-Plan „Westlich Brandenburger Straße" – Teil B der Stadt Finsterwalde dürfen nur stattfinden, wenn Vögel während der Brut/Jungenaufzucht nicht gestört werden. Um dies sicherzustellen ist eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Diese beinhaltet die Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf Brutaktivitäten und die Sicherstellung einer störungsfreien Beendigung der Brut/Jungenaufzucht.

Für die nachgewiesenen Fledermausarten besteht unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahme keine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust von potenziellen Winterquartieren im Zuge von Abrissarbeiten (siehe auch Punkt 6.2.3).

Vermeidungsmaßnahme: Der Keller der Hainstraße 15 ist im Herbst, vor Beginn der Abrissarbeiten und nach einer Kontrolluntersuchung zu verschließen. Ein Verlust von potenziellen Winterquartieren wird somit vermieden.

6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Mensch

Belastungswerte für den Menschen ergeben sich aus den Schallimmissionen der Stadtkernentlastungsstraße in den Mischgebieten I und VII und aus der Brandenburger Straße in den Mischgebieten II und III. Durch Schallschutzmaßnahmen sind in den Aufenthaltsräumen der Gebäude Schallbelastungen auf ein erträgliches Maß zu senken. Gleichwohl bleibt eine gewisse Schallbelastung des Standortes erhalten. Ein anderer Standort für die Stadtkernentlastungsstraße ist nicht möglich, da dieser Standort eingebettet in das Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Finsterwalde ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für Tiere und Pflanzen ergeben sich unvermeidbare Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen sowie die Störung von funktionalen Zusammenhängen.
Sie können durch den Erhalt von Bäumen und Gehölzen sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern reduziert werden.

Boden

Die Eingriffe in den Boden werden durch die Minimierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge geringfügig gemindert. Es verbleibt ein unvermeidbarer Verlust von Boden.

Wasser

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser können durch die Minimierung der Versiegelung und die angestrebte vorrangige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken (je nach Möglichkeit) vermieden werden.

Klima/Luft

Durch Gehölzpflanzungen und Minimierung der Versiegelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

Landschaft

Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die zu erwartenden Gebäude fügen sich in das Bild der umgebenden Bebauung im Innenstadtbereich von Finsterwalde ein.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die unvermeidbaren negativen Auswirkungen werden im Plangebiet ausgeglichen.
Maßnahmen dazu sind:

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt der überwiegenden Zahl der vorhandenen Einzelbäume durch zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,
- Pro 150 m² Versiegelung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen (auf dem Plan gekennzeichnet) sind ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzungen nach Satz 1 sind ausschließlich Arten, die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09.10.2008 (ABl. Nr. 46 vom 09.11.2008) genannt werden, zu verwenden. Alternativ können für die Baumpflanzungen nach Satz 1 auch die folgenden Obstbäume verwendet werden: Kulturapfel (Malus domestica) und Kulturbirne (Pyrus communis). Bei der Berechnung der überbauten Fläche ist die Fläche der bereits vorhandenen Bebauung auf den in Eingriffsregelung einbezogenen Flächen abzuziehen.

Begründung:
Diese Pflanzfestsetzungen tragen zur generellen Verbesserung von Natur und Landschaft im Plangebiet bei. Die Begrünung mindert die hohe Absorbtion der Sonnenstrahlen.

Die Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen schafft neue Lebensräume für die Tierwelt und hilft diese zu sichern.
In Abhängigkeit von der Witterungsperiode und einem ausreichenden Setzungsprofil des Bodens sind die Anpflanzungen der Bäume und Sträucher in kürzester Frist nach Fertigstellung des neuen Reliefs vorzunehmen.
Sollten aufgrund von Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich sein, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Forderungen der Baumschutzverordnung zu folgen. Das bedeutet, dass für voraussichtliche Baumfällungen im Rahmen der Vorhabensrealisierung Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind. Der dafür erforderliche Ersatz ist im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt. Er ist für den konkreten Fall festzulegen. Eine Festsetzung dazu ist nicht möglich, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Anzahl der zu fällenden Bäume und die Größenordnung der von der UNB zu fordernden Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung nicht bekannt ist. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen (je nach Anzahl, Größe und Wertigkeit der zu fällenden Bäume) wird als Auflage zur Baugenehmigung erteilt bzw. ist gesondert bei der UNB zu beantragen (Bauanzeige).

Sollten im weiteren Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) u. a. der Abriss von Gebäuden betroffen sein, besteht die gesetzliche Pflicht der Einholung von entsprechenden Genehmigungen, Befreiungen oder Erlaubnissen bei den zuständigen Behörden.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stehen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegen. Nicht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellen den untersagten Eingriff dar. Befreiungsbedürftig ist deshalb das Bauvorhaben, dessen Realisierung mit den Vorschriften zum Artenschutz kollodiert, dagegen nicht der Bebauungsplan, auf dessen Grundlage das Vorhaben realisiert werden soll. Adressat des § 67 BNatSchG ist nicht die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung, sondern derjenige, der den Bebauungsplan umsetzen will.
Somit können die artenschutzrechtlichen Belange im B-Plan nicht abschließend geklärt werden. Sie werden im Genehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben abgehandelt. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen, damit eventuellen Zeitverzögerungen im Bauablauf vorgebeugt werden kann.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

In den nachfolgenden Tabellen ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu den Schutzgütern des Naturschutzes für das Mischgebiet V und Teile der Mischgebiete VI und VII dargestellt (alle anderen Flächen sind auch nach § 34 BauGB bebaubar und unterliegen somit nicht der Eingriffs- und Ausgleichsregelung):

Schutzgut Boden		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Verdichtung des Bodens während der Bauphase	alle Baugrundstücke	Minderung durch Maßnahmen zur Bodenlockerung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen
Bodenversiegelung durch Bebauung sowie Zuwegungen, Stellplätze und Straßenbau	1,70 ha	Ausgleich durch nachfolgende Festsetzung: Pro 150 m² Versiegelung auf den in die Eingriffsregelung einbezogenen Flächen (auf dem Plan gekennzeichnet) sind ein Baum (Obstbäume sind inbegriffen) und 2 Sträucher zu pflanzen. Damit werden bei maximaler Ausnutzung der GRZ 81 Bäume und 162 Sträucher gepflanzt.

		Minderung durch Beseitigung der Altlastenflächen.
Bilanz: Durch die o. g. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich wird ein Ausgleich des Eingriffs erzielt		

Schutzgut Wasser		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Verlust der Grundwasseranreicherungsfunktion durch Bodenversiegelung	1,70 ha	• Verwendung wasserteildurchlässiger Beläge zur Befestigung der Flächen für Stellplätze und Zufahrten im Mischgebiet. • Vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet
Bilanz: Da das Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt, wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.		

Schutzgut Klima/Luft		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Baubedingte Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen		Minderung, da nur zeitlich begrenzte Auswirkung
Bodenversiegelung wirkt sich ungünstig auf das Kleinklima aus	1,70 ha	Da im Plangebiet bereits eine sehr hohe Bodenversiegelung vorhanden war und Neupflanzungen im Gebiet erfolgen, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Kleinklima.
Bilanz: Es verbleibt nach Durchführung o. g. Maßnahmen kein Defizit. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.		

Schutzgut Arten und Biotope		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Brachflächen	Neu geschaffener Lebensraum durch die Neupflanzung von 81 Bäumen und 162 Sträuchern.
Fazit: Nach Durchführung aller Maßnahmen und unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Vorbelastung verbleibt kein Defizit. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.		

Schutzgut Landschaftsbild		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Errichtung von zusätzlichen Baukörpern		Da der Innenstadtbereich bereits baulich geprägt ist, ist kein Ausgleich erforderlich. Durch die Neugliederung des Plangebietes wird das Landschaftsbild eher aufgewertet. Es sind keine wertvollen und im Gebiet markanten Bäume betroffen.
Bilanz: Keine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.		

Die o.g. Festsetzungen wurden als ausreichender Ausgleich für die Eingriffe im B-Plangebiet ermittelt.
Im Plangebiet hat der Boden nur einen sehr geringen Bestandswert. Dies liegt vor allem an der starken anthropogenen Überformung in Form von Versiegelungen, Abtragungen, Aufschüttungen sowie Stoffeinträgen durch Gewerbe. Im Plangebiet befinden sich 8 Altlastenflächen, die sich negativ auf den Bestandswert des Bodens auswirken.
Im Plangebiet wird im Zusammenhang mit den Baumpflanzungen auch das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Insgesamt ergeben sich bei Ausnutzung der GRZ somit 81 Baum- und 162 Strauchpflanzungen. Zusätzlich wirkt die Festsetzung, dass wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden sind, mindernd auf den Eingriff. Durch eine Altlastensanierung werden zudem das Schutzgut Boden und das Schutzgut Grundwasser erheblich aufgewertet.

6.6 Darstellung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.
Soweit alternative Festsetzungen, z.B. der Nutzung, der Erschließung, der Dichte usw. bei der beabsichtigten Bebauung des Blockinnenbereiches (Fläche ehemals Kjellberg) denkbar sind, wird auf die Untersuchungen in den vorangegangenen Verfahrensschritten in den letzten Jahren zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen. Es wurde bereits ausführlich untersucht, welche Planungsalternativen für diese Flächen in Frage kämen.

6.7 Beschreibung der Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde auf die bereits im Rahmen der bisherigen Verfahren zum Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße" erarbeiteten Beiträge, wie dem Grünordnungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsbearbeitung aus dem vorherigen Plan und dem Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde zurückgegriffen.
Weiterhin wurde der für das Plangebiet vom Büro GUP überarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag von 2009 herangezogen.
Die Altlastensituation wurde in 2 Gutachten untersucht, die ebenfalls für den Umweltbericht herangezogen wurden.
Bezüglich des Immissionsschutzes wurde die Schallimmissionstechnische Untersuchung und gutachterliche Bewertung der GWJ Ingenieurgesellschaft GbR ausgewertet. Das ursprüngliche Gutachten ist auf der Grundlage des neuen Verkehrsentwicklungsplanes überarbeitet worden und in die Bebauungsplanung eingeflossen.
Diese o.g. Unterlagen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

6.8 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen für den größten Bereich der bebauten Flächen nur wenig ändern.
Bei den neu festgesetzten Flächen können die tatsächlichen Auswirkungen auf die Umwelt z.T. noch nicht eingeschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre möglichen Belastungen für die Umwelt noch nicht bekannt sind. Hierbei sind, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen.
Die Emissionsprognose für die Stadtkernentlastungsstraße ist nach dem Bau und der Inbetriebnahme dieser Straßenführung zu überprüfen, da sich die Verkehrsbelastung (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV) dieser Straße anders entwickeln kann, als die Verkehrsstärke, die man der Berechnung der Lärmwerte, die Eingang in die Abwägung gefunden haben, zugrundegelegt hat.
Der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem bestimmten Schalldämmmaß wird durch die erforderliche Baugenehmigung sichergestellt und durch die Bauaufsicht im übertragenen Wirkungskreis überwacht. Von daher verbietet sich eine weitere Überwachung dieser Maßnahme durch die Gemeinde wegen einer fehlenden Zuständigkeit.

Bei erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die bei der Entscheidung über den Plan nicht bekannt waren oder aber später erst entstanden sind, ist die Gemeinde auf die gesetzliche Informationspflicht der Umweltbehörden angewiesen. Diese Auswirkungen kann die Gemeinde nicht in einem eigenem Beobachtungs- und Informationssystem erfassen.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße" umfasst einen Abschnitt eines bereits bebauten Stadtteils mit Wohn- und Mischnutzung sowie eine Industriebrache.
Mit dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:
Herstellen der städtebaulichen Ordnung der bebauten und zum Teil genutzten Mischgebiete und die Festsetzung der Fläche des Sondergebietes.

Derzeit stellt das ehemalige Kjellbergelände mit den maroden Gebäuden eine erhebliche Störung des Stadtbildes dar.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen der Menschen, die in den Gebäuden südlich der Stadtkernentlastungsstraße, östlich der Hainstraße und an der Brandenburger Straße wohnen und arbeiten durch den Verkehrslärm zu sehen.
Die zu erwartenden Belastungen wurden in einer schalltechnischen Berechnung ermittelt und bewertet. Dabei zeigt sich, dass die Verkehrslärmbelastungen durch die SSKES, die Hainstraße und durch die Brandenburger Straße etwas höher liegen, als die Orientierungswerte der DIN 18005. Aus diesem Grund werden Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan ausgesprochen. Es sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen an den Außenbauteilen der Gebäude vorzusehen.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden an Hand der bereits vorhandenen Unterlagen in den vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Brandenburger Straße ermittelt, bewertet und es wurden Festsetzungen empfohlen.
Die Bewertung ergab, dass im Gebiet ein Eingriff durch Versiegelung erfolgt, die Biotope nur unwesentlich beeinträchtigt werden und Landschaftsbild sogar aufgewertet werden kann. Die Versiegelung kann durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden. Um einen Teil

der vorhandenen Biotope zu erhalten, wurden textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen getroffen.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der oben genannten Punkte **nicht** den Zielen nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch widerspricht.

6.10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

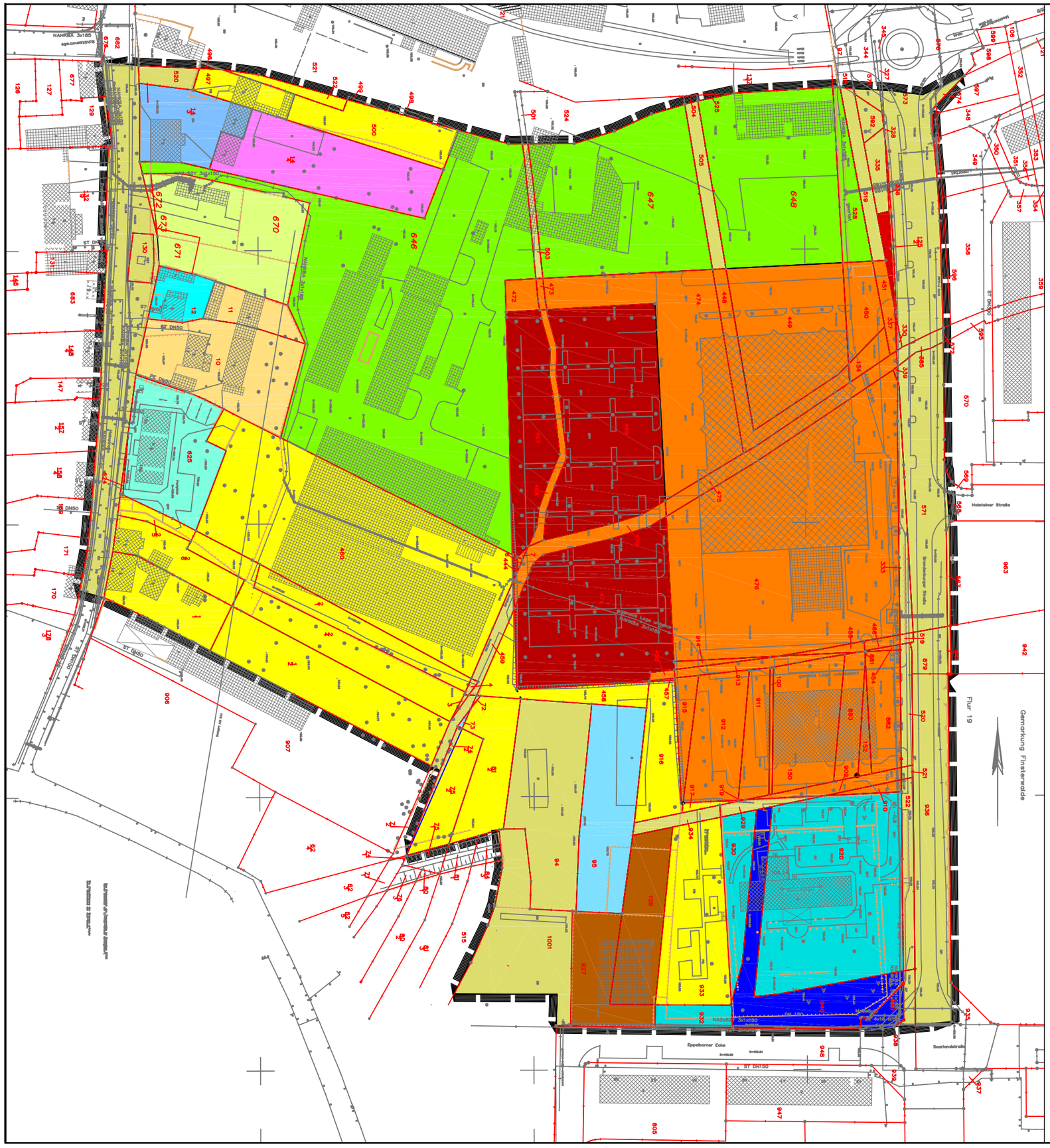
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung viele bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.) noch nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur abgeschätzt werden.

Anlage 1.1: Eigentümerliste

Flur	Flurstück	Fläche	Eigentümer
16	1/1	836	privat
16	1/2	1616	privat
16	2/1	609	privat
16	2/4	1195	privat
16	2/5	160	privat
16	2/6	605	privat
16	3	10	Stadt Finsterwalde
16	4	14	Stadt Finsterwalde
16	6	6	privat
16	7	5	privat
16	10	1677	privat
16	11	409	privat
16	12	367	privat
16	670 und 671	1942	envia M
16	672 und 673	35	envia M
16	14/3	904	privat
16	14/4	1716	privat
16	125/2	79	privat
15	130	150	Stadt Finsterwalde
16	134	134	privat
16	328	1	Stadt Finsterwalde
16	tlw. 327	8	Stadt Finsterwalde
16	330	11	Stadt Finsterwalde
16	333	255	Stadt Finsterwalde
16	335	179	Stadt Finsterwalde
16	336	36	Stadt Finsterwalde
16	337	5	privat
16	339	4	privat
16	385	87	Stadt Finsterwalde
16	444	10	privat
16	448	540	privat
16	449	1967	privat
16	450	396	privat
16	451	147	privat
16	454	15	privat
16	455	58	privat
16	456	28	privat
16	457	6	privat
16	458	550	privat
16	459	162	Stadt Finsterwalde
16	460	5325	privat
16	466	46	privat
16	467	1230	privat
16	468	239	privat
16	469	3024	privat
16	470	344	privat
16	471	2871	privat
16	472	136	privat
16	473	30	privat

Flur	Flurstück	Fläche	Eigentümer
16	474	2420	privat
16	475	505	Privat
16	476	6413	Privat
16	497	358	privat
16	500	787	privat
16	503	113	Stadt Finsterwalde
16	505	302	Stadt Finsterwalde
16	519	309	Stadt Finsterwalde
16	520	152	Stadt Finsterwalde
16	522	132	privat
16	646, 647 und 648	15781	privat
16	528	435	privat
16	567	41	Stadt Finsterwalde
16	tlw. 568	15	Stadt Finsterwalde
16	tlw. 569	8	Stadt Finsterwalde
16	572	1	Stadt Finsterwalde
16	tlw. 573	1572	Stadt Finsterwalde
16	574	30	Stadt Finsterwalde
16	tlw. 575	48	Stadt Finsterwalde
16	571	1489	Stadt Finsterwalde
16	592	100	Stadt Finsterwalde
16	624	11	Stadt Finsterwalde
16	625	1466	Wohnungsgesellschaft Finsterwalde
15	tlw. 682	2383	Stadt Finsterwalde
19	72	4	Stadt Finsterwalde
19	73	5	privat
19	74/2	41	Stadt Finsterwalde
19	75/2	509	privat
19	81/2	796	privat
19	1001	1476	Stadt Finsterwalde
19	94	1796	privat
19	95	1458	privat
19	105	985	privat, Deutsche Telekom AG
19	150	1119	privat
19	152	107	privat
19	520	191	Stadt Finsterwalde
19	521	19	Stadt Finsterwalde
19	522	299	privat
19	879	211	Stadt Finsterwalde
19	880	377	privat
19	881	1	privat
19	882	522	privat
19	909	191	privat
19	910	62	privat
19	911	442	privat
19	912	907	privat
19	913	182	privat
19	914	58	privat
19	915	216	privat
19	916	667	privat

Flur	Flurstück	Fläche	Eigentümer
19	917	41	privat
19	919	1	privat
19	920	3474	Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde
19	927	794	Deutsche Telekom AG
19	929	106	Stadt Finsterwalde
19	930	531	Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde
19	932	231	Volkseigentum, Rat der Stadt Finsterwalde
19	933	1510	Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde
19	934	142	Stadt Finsterwalde
19	tlw. 936	1682	Stadt Finsterwalde
19	tlw. 938	89	Stadt Finsterwalde
19	940	134	Volkseigentum, Rat der Stadt Finsterwalde
19	941	19	Stadt Finsterwalde
19	949	1227	Volkseigentum, Rat der Stadt Finsterwalde
		87845	



Privateigentum

envia M

Eigentum der Stadt Finsterwalde

Deutsche Telekom AG

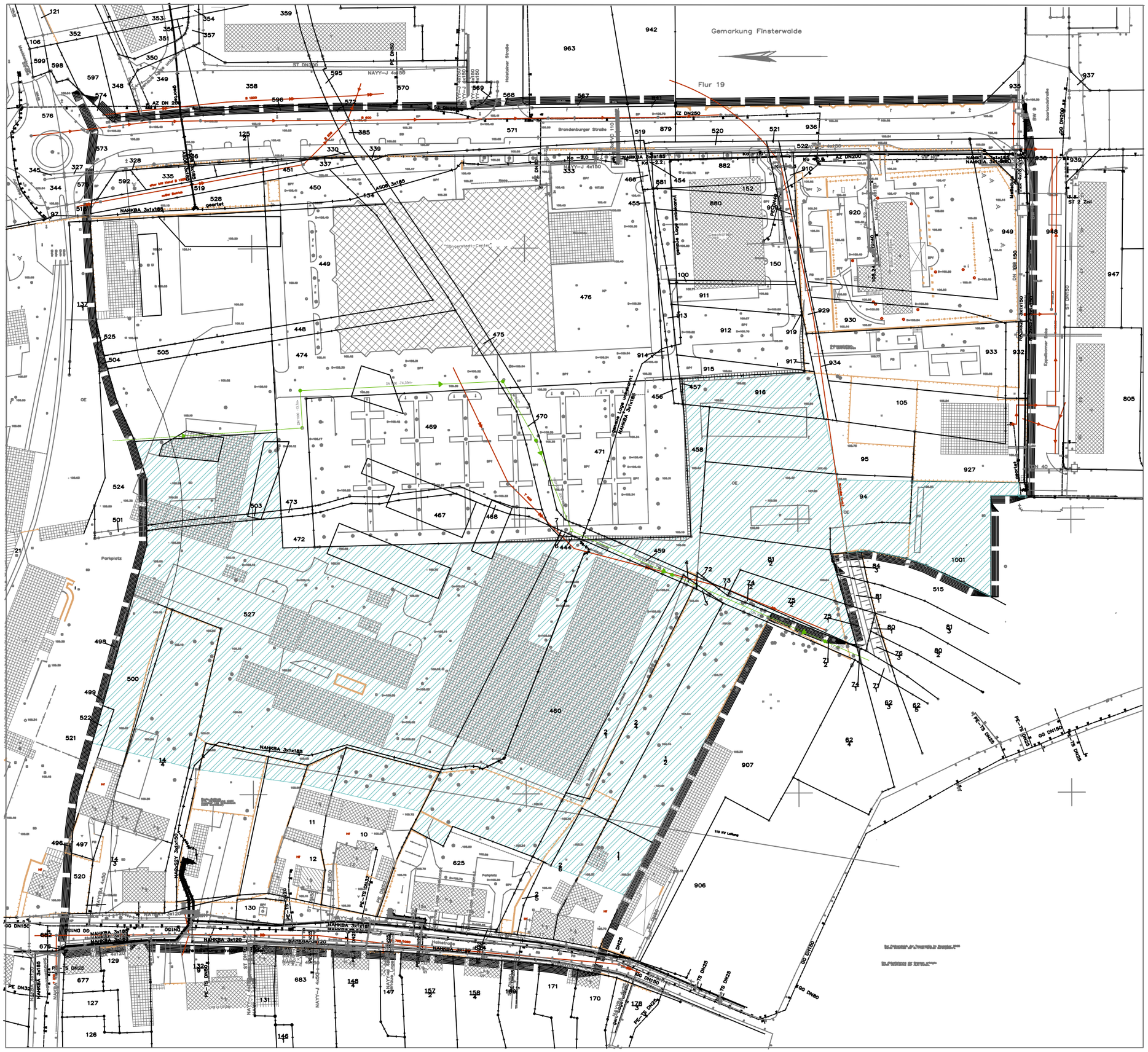
Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde

Wohnungsgesellschaft Finsterwalde

Volkseigentum, RdS Finsterwalde

Anlage 1.2 zum Bebauungsplan
"Westlich Brandenburger Straße" - Teil B

Plan Eigentumsverhältnisse



Flächen auf denen die Eingriffsregelung angewendet wird

Anlage 2 zum Bebauungsplan
"Westlich Brandenburger Straße" - Teil B

Übersicht über Flächen, auf denen die Eingriffsregelung angewendet wird

Anlage 3: Ermittlung der vorhandenen Versiegelung im Plangebiet

Tabelle 1: vorhandene Versiegelung

Flur	Flurstücke	vorh. versiegelte Flächen in m²	Gesamtflur-stücksfläche in m²	Bemerkungen
16	1/1	42,95+228,15=271,10	836	Gebäudefläche
16	1/2	0	1616	
16	2/1	30,95+375,95=406,90	609	Gebäudefläche
16	2/4	8,57	1195	Betonfläche
16	2/5	20,05+2=22,05	160	Betonpflaster
16	2/6	3,53	605	Betonfläche
16	3	0	10	
16	4	0	14	
16	6	0	6	
16	7	0	5	
16	10	817,82+187,94 =1005,76	1677	Gebäudefläche Betonpflaster
16	11	60,25+85,58=145,83	409	Gebäudefläche
16	12	79,42+52,51=131,93	367	Gebäudefläche
16	670 und 671	161,55+102,09=263,64	1338	Gebäudefläche Betonfläche
16	672 und 673	6,55	35	
16	14/3	180,32+16,99=197,31	904	Gebäudefläche Plattenbelag
16	14/4	181,10+214,63=395,73	1716	Gebäudefläche Betonfläche
16	125/2	0	79	
16	130	7,21	150	Verkehrsfläche
16	134	98,42	134	Betonpflaster
16	328	0	1	
16	tlw. 327	3,90	8	
16	330	6,13	11	
16	333	138,74	255	
16	335	0	179	
16	336	0	36	
16	337	0	5	
16	339	0	4	
16	385	59,03	87	
16	444	0	10	
16	448	49,42+449,70=499,12	540	Gebäudefläche Betonpflaster
16	449	1721,58-32,25-32,30=1657,03	1967	Gebäudefläche Betonpflaster
16	450	307,15	396	Betonpflaster
16	451	45,13	147	Betonpflaster
16	454	0	15	
16	455	0	58	
16	456	0	28	
16	457	0	6	
16	458	16,33+28,85=45,18	550	
16	459	101,72	162	
16	460	288,48+3024,73+814,84 =4128,05	5325	
16	466	3,13	46	
16	467	29,68+118,76+198,76+ 174,26+111,30=629,76	1230	Betonpflaster

Flur	Flurstücke	vorh. versiegelte Flächen in m²	Gesamtflur-stücksfläche in m²	Bemerkungen
16	468	34,05+50,06+40,44+ 39,52+28,54=192,61	239	Betonpflaster
16	469	1994,13+10,20+130,05 =2134,38	3024	Betonpflaster
16	470	3,20+18,63+220,38 =242,21	344	Gebäudefläche Betonpflaster
16	471	33,04+1597,63=1630,67	2871	Betonpflaster
16	472	0	136	
16	473	0	30	
16	474	1862,40	2420	
16	475	467,55	505	
16	476	5441,63	6413	Gebäudefläche Betonpflaster
16	497	27,21+154,02=181,23	358	Gebäudefläche Plattenbelag
16	500	0	787	
16	503	66,08	113	Gebäudefläche
16	505	153,88	302	Betonfläche
16	519	9,21	309	
16	520	0	152	
16	522	0	132	
16	646, 647 und 648	5054,11-37,97+1109,04+135,34+ 730,78+560,07+1656,22 =9207,59	15781	Gebäudefläche Betonfläche
16	528	0	435	
16	567	41	41	
16	tlw. 568	15	15	
16	tlw. 569	8	8	
16	571	1489	1489	Brandenburger Straße
16	572	1	1	
16	tlw. 573	268,67+67,89+704,95+ 448,21=1489,72	1572	Brandenburger Straße
16	574	30	30	Brandenburger Straße
16	tlw. 575	44,80	48	Brandenburger Straße
16	592	0	100	
16	624	1,82+0,75=2,57	11	Betonpflaster
16	625	780,40-102,68-9,36=668,36	1466	Gebäudefläche Betonpflaster
16	tlw. 682	1550,27	2383	Hainstraße
19	72	0	4	
19	73	0	5	
19	74/2	0	41	
19	75/2	0	509	
19	81/2	0	796	
19	1001	49	1476	Betonfläche
19	94	144,73	1796	Betonfläche
19	95	325,30	1458	Betonfläche
19	100	7,28+31,79+8,70 =47,77	57	Gebäudefläche Betonpflaster
19	105	309,88	985	Gebäudefläche
19	150	167,06+626,91+189,80 =983,77	1119	Gebäudefläche Betonpflaster
19	152	5,64+72,49+21,16	107	Gebäudefläche

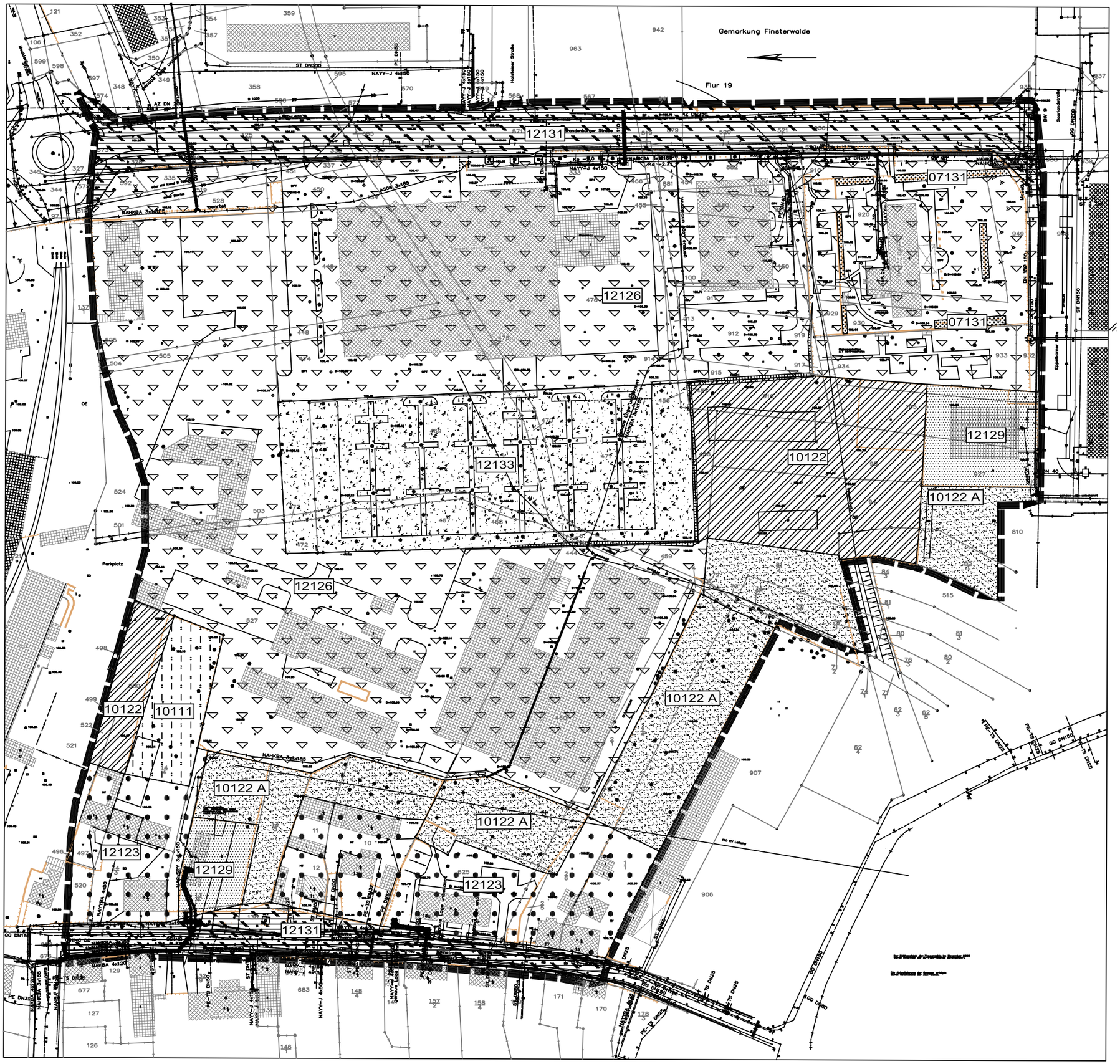
Flur	Flurstücke	vorh. versiegelte Flächen in m²	Gesamtflur-stücksfläche in m²	Bemerkungen
		=99,29		Betonpflaster
19	520	172,78	191	
19	521	8,86	19	
19	522	3,72+191,47=195,19	299	
19	879	211	211	Brandenburger Straße
19	880	54,32+214,75+54,60 =323,67	377	Gebäudefläche Betonpflaster
19	881	0	1	
19	882	65,10+37,12+273,66 =375,88	522	Gebäudefläche Betonpflaster
19	909	65,19	191	Betonpflaster
19	910	31,39	62	
19	911	30,43+349,51 =379,94	442	Gebäudefläche Betonpflaster
19	912	512,90	907	Betonpflaster
19	913	11,79+31,00=42,79	182	Betonpflaster
19	914	20,64	58	Betonpflaster
19	915	58,18	216	Betonpflaster
19	916	82,40	667	Betonfläche
19	917	0	41	
19	919	0	1	
19	920	502+272,40+38,98 +470,08=1283,46	3474	Gebäudefläche Betonpflaster Plattenbelag
19	927	148,27	794	Gebäudefläche
19	929	7,03	106	
19	930	3,60+17,22+24,74 +32,78=78,34	531	Gebäudefläche Betonpflaster
19	932	0	231	
19	933	261,67	1510	Gehwegplatten
19	934	3,72	142	Gehwegplatten
19	tlw. 936	1682	1682	Brandenburger Straße
19	tlw. 938	37,21+35,64=72,85	89	
19	940	134	134	Verkehrsfläche
19	941	19	19	
19	949	11,31+93,30+24,75 +1,78=131,14	1227	Gebäudefläche Betonpflaster
		45779,79	**87845**	

Anlage 4: Flächenbilanz Plangebiet

Gebiet	Flurstück	Fläche in m²	Vorh. Versiegelung in m²
MI I	tlw. 125/2	59	0,00
	335	179	0,00
	tlw. 336	23	0,00
	505	302	153,88
	tlw. 519	306	9,21
	528	435	0,00
	tlw. 527	4696	2323,96
	592	100	0,00
		6100	**2487,05**
MI II	100	57	47,77
	150	1119	983,77
	152	107	99,29
	880	377	323,67
	881	1	0,00
	882	522	375,88
	909	191	65,19
	910	62	31,39
	911	442	379,94
	912	907	512,90
	tlw.913	160	42,79
	tlw.914	39	20,64
	tlw. 915	118	8,00
		4102	**2891,23**
MI III	917	41	0,00
	919	1	0,00
	920	3474	1283,46
	929	106	7,03
	930	531	78,34
	tlw. 932	133	0,00
	933	1510	261,67
	tlw. 934	70	3,72
	tlw. 949	1048	131,14
		6914	**1765,36**
MI IV	tlw. 95	533	0,00
	105	985	309,88
	tlw. 927	696	148,27
	tlw. 934	36	0,00
		2250	**458,15**
MI V	tlw. 459	60	0,00
	3	10	0,00
	72	4	0,00
	73	5	0,00
	74/2	41	0,00
	75/2	509	0,00
	81/2	796	0,00
	1001	1476	49,00
	94	1796	144,73
	tlw.95	925	325,30
	tlw. 458	307	45,18
	tlw. 916	561	82,40
	tlw. 934	36	0,00
		6334	**646,61**
MI VI	1/1	836	271,10

Gebiet	Flurstück	Fläche in m²	Vorh. Versiegelung in m²
	1/2	1616	0,00
	2/1	609	406,90
	2/4	1195	8,57
	2/5	160	22,05
	2/6	605	3,53
	4	14	0,00
	10	1677	1005,76
	11	409	145,83
	12	367	131,93
	tlw. 458	243	0,00
	tlw. 459	102	101,72
	460	5325	4128,05
	tlw. 646	7477	5191,78
	624	11	2,57
	625	1466	668,36
		22112	**12094,70**
MI VII	14/3	904	197,31
	14/4	1716	395,73
	497	358	181,23
	500	787	0,00
	503	113	66,08
	520	152	0,00
	522	132	0,00
	tlw. 646 und 647, 648	3608	1661,85
	672 und 670	1831	270,19
		9601	**2772,39**
Versorgungsfläche	671 und 673	195	0,00
		195	**0,00**
Sondergebiet EKZ	6	6	0,00
	7	5	0,00
	125/2	20	0,00
	134	134	98,42
	tlw. 336	13	0,00
	337	5	0,00
	339	4	0,00
	444	10	0,00
	tlw. 448	540	499,12
	449	1967	1657,03
	tlw. 450	396	307,15
	451	147	45,13
	454	15	0,00
	455	58	0,00
	456	28	0,00
	457	6	0,00
	466	46	3,13
	467	1230	629,76
	468	239	192,61
	469	3024	2134,38
	470	344	242,21
	471	2871	1630,67
	472	136	0,00
	473	30	0,00
	474	2420	1862,40
	475	505	467,55
	476	6413	5441,63
	tlw. 913	22	0,00
	tlw. 914	19	0,00

Gebiet	Flurstück	Fläche in m²	Vorh. Versiegelung in m²
	tlw. 915	98	50,18
	tlw. 916	106	0,00
		20857	**15261,37**
Brandenburger Straße / Eppelborner Ecke	tlw. 327	8	3,90
	328	1	0,00
	330	11	6,13
	333	255	138,74
	385	87	59,03
	tlw. 519	3	0,00
	520	191	172,78
	521	19	8,86
	522	299	195,19
	567	41	41,00
	tlw. 568	15	15,00
	tlw. 569	8	8,00
	571	1489	1489,00
	572	1	1,00
	tlw. 573	1572	1489,72
	574	30	30,00
	tlw. 575	48	44,80
	879	211	211,00
	tlw. 927	98	0,00
	tlw. 932	98	0,00
	tlw. 936	1682	1682,00
	tlw. 938	89	72,85
	940	134	134,00
	941	19	19,00
	tlw. 949	179	0,00
		6588	**5822,00**
Hainstraße	130	150	7,21
	tlw. 682	2383	1550,27
		2533	**1557,48**



12131	Straße
12133	Parkplatz
12123	Einzel- oder Reihenhaussiedlung
12126	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen
12129	technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
10111	Gärten
10122	städtische Ruderalfluren
10122A	städtische Ruderalfluren mit Baumbestand
07131	Hecke ohne Überschirmung

Anlage 5 zum Bebauungsplan
"Westlich Brandenburger Straße" - Teil B

Bestandskartierung Biotoptypen