

Anlage zur BV 2012-014

Abwägung

**zu den Stellungnahmen
der Behörden, der Träger öffentlicher Belange
und der Öffentlichkeit**

**zum Bebauungsplanvorentwurf
„EKZ - Sonnewalder Straße“**

der Stadt Finsterwalde

Stand: 27.10.2011

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Stand 27.10.2011	Anwesende	ja	nein

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1	MIL/Senstadt Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg Referat GL 6 Gulbener Str. 24 03046 Cottbus	19.09.2011	10.10.2011	<p>Auf Ihre Anfrage vom 19. September 2011 teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit und nehmen zugleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“ Stellung.</p> <p>1. Inhalt der Planungsabsicht</p> <p>Überplanung eines Bestandsgebietes, Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, Festsetzung von max. zulässigen Verkaufsflächen des Einkaufszentrums und sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen unter Zugrundelegung der bestehenden / genehmigten Verkaufsflächen und eines positiven Bauvorbescheides.</p> <p>2. Beurteilung der Planungsabsicht</p> <p>2.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung</p> <p>Bei der landesplanerischen Bewertung der angezeigten Planaufstellung sind die Erfordernisse der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegt sind, maßgeblich.</p> <p>Hiernach sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt und die Siedlungsentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden - § 3 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 LEPro 2007 - als Zentrale Orte die Metropole, Oberzentren, Mittelzentren, einschließlich der Mittelzentren in Funktionsteilung, abschließend festgelegt werden - 2.1 (Z) LEP B-B - in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung - wozu auch Einzelhandelsfunktionen gehören - konzentriert werden - 2.10 (G) LEP B-B <p>- vorrangig die Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener</p>					
---	---	------------	------------	--	--	--	--	--	--

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur ausgeschöpft und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden - 4.1 (G) LEP B-B</p> <p>- der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden - § 5 Abs. 4 LEPro 2007</p> <p>- großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Zentralen Orten zulässig sein (Konzentrationsgebot) - § 5 Abs. 4 LEPro 2007 und 4.7 (Z) Abs. 1 LEP B-B</p> <p>- großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) und dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot) - 4.7 (Z) Abs. 2 und 3 LEP B-B</p> <p>- vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, nur verändert werden, wenn hierdurch die genehmigten Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum erfolgt - 4.7 (Z) Abs. 4 und 5 LEP B-B</p> <p>- die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von 4.8 Abs. 1 LEP B-B auch außerhalb städtischer Kernbereiche der Zentralen Orte zulässig sein, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt; die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2500 qm nicht überschritten und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden - 4.8 (G) Abs. 5 LEP B-B</p> <p>- großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig sein, sofern die vorhabenbezogenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet - 4.9 (G) LEP B-B.</p>					

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Finsterwalde ist gemäß 2.9 (Z) als Mittelzentrum festgelegt und hat somit die Bevölkerung im mittelzentralen Versorgungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Der auf Basis raumstruktureller Zusammenhänge und unter Berücksichtigung der administrativen Gliederung der Landkreise und Gemeinden /Ämter abgegrenzte Mittelbereich umfasst neben dem Mittelzentrum Finsterwalde auch die Städte Doberlug-Kirchhain und Sonnewalde sowie die Ämter Elsterland und Kleine Elster (Niederlausitz). Auf Tabelle 1 in der Begründung des LEP B-B- zu Plansatz 2.9 wird hingewiesen.</p> <p>2.2. Wertung</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind mit Kaufland und BayWa Bau & Garten bereits zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe und weitere ergänzende kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Fleischer, Blumenladen, Lotto/Zeitungsladen und Apotheke) sowie Dienstleistungsbetriebe ansässigen. Nach Planbegründung wird davon ausgegangen, dass diese Einzelhandelsbetriebe durch eine enge räumliche Konzentration und durch Kooperation miteinander verbunden und damit als Einkaufszentrum zu betrachten sind. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen / genehmigten Verkaufsfläche handelt es sich zweifelsohne bei diesem Einkaufszentrum um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, die der raumordnerischen Steuerung unterliegt.</p> <p>Das Einkaufszentrum Sonnewalder Straße ist in einem Zentralen Ort - dem Mittelzentrum Finsterwalde - gelegen und erfüllt durch die standörtliche Bindung an das Gemeindegebiet des Zentralen Ortes das Konzentrationsgebot gemäß 4.7 (Z) Abs. 1 LEP B-B.</p> <p>Von einer Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes gemäß 4.7 (Z) Abs. 3 LEP B-B ist nicht auszugehen, da die nach Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Verkaufsflächen für sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente dem zentralörtlichen Versorgungsbereich des Mittelzentrums Finsterwalde entspricht.</p> <p>Anhand der Planungsunterlagen lässt sich aber noch nicht abschließend beurteilen, ob die geplanten Festsetzungen des Vorentwurfes zum SO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, Teilbereich 1 mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen beruhen auf bauaufsichtlich bereits genehmigten Vorhaben (positiver Bauvorbescheid), so dass hier kein planerischer Spielraum verbleibt und auch eine Nachweisführung keinerlei Auswirkungen auf die Durchführung des Vorhabens hätte.</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>dürfen, vereinbar ist. Unserer Auffassung nach können durch die lt. Vorentwurf vorgesehene Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums auf 9.000 qm und insbesondere der maximal zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmittelverbrauchermarkt auf 3.400 qm schädliche Auswirkungen auf den städtischen Kernbereich / den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Finsterwalde nicht ausgeschlossen werden. Soweit die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots nicht nachgewiesen werden kann, ist weder eine Erhöhung der Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum noch einer Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente mit 4.7 (Z) Abs. 2 und 5 LEP B-B vereinbar.</p> <p>Die Planung entspricht aufgrund der Lage außerhalb des städtischen Kernbereiches von Finsterwalde nicht dem raumordnerischen Integrationsgebot nach 4.8 (G) Abs. 1 LEP B-B.</p> <p>Da die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums von 7.751 qm auf 9.000 qm und auch der Umfang zentrenrelevanter Sortimente (u. a. Verbrauchermarkt um ca. 400 qm Verkaufsfläche) erhöht werden sollen, fällt die Planung nicht unter die Ausnahmeregelung für vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtischer Kernbereiche.</p> <p>Auch die Voraussetzungen für die Anwendung der nach 4.8 Abs. 5 LEP B-B enthaltene Ausnahmeregelung sind nicht erfüllt, da das Einkaufszentrum nicht ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Schwellenwert für die Größenbegrenzung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen, von 2.500 qm Verkaufsfläche in den Mittelzentren überschritten wird. Zudem wurden in der Planbegründung keine Mängel in der Quantität oder Qualität der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geltend gemacht. Derartige Mängel sind unserer Auffassung nach auch nicht ableitbar, da der wohngebietsbezogene Versorgungsbereich für das Einkaufszentrum Sonnewalder Straße und damit auch für den Verbrauchermarkt begrenzt ist. In Einzelhandelskonzept Finsterwalde wurde er mit ca. 1.065 Einwohnern beziffert.</p> <p>Die Festlegungen des Vorentwurfes, die eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließen bzw. mit denen die zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment begrenzt werden sollen, entsprechend den raumordnerischen Erfordernissen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.</p>	<p>Siehe Abwägung oben.</p> <p>Siehe Abwägung oben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Anmerkung:</p> <p>Im Land Brandenburg wurde erstmals eine flächendeckende Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe durchgeführt, die sich als Grundlage für die Beurteilung und Steuerung der kommunalen Einzelhandelsentwicklung insbesondere für die Erarbeitung /Überarbeitung von Einzelhandelskonzepten eignet. Der Schlussbericht sowie Datenblätter mit aggregierten Daten auf Ebene aller Gemeinden und Landkreise sind unter http://gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/themen/einzelhandelserfassung2010.html abrufbar. Die Verkaufsfläche je Einwohner liegt hier nach in der Stadt Finsterwalde mit 2,68 qm (3,08 qm mit Leerständen) deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,46 qm und dem Landesdurchschnitt von 1,79 qm. Auch die Verkaufsflächenausstattung im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente ist in Finsterwalde mit 0,94 qm je Einwohner (Landesdurchschnitt 0,59 qm je Einwohner) überdurchschnittlich.</p> <p>3. Hinweise</p> <p>Diese Mitteilung/Stellungnahme gilt nur solange, wie sich die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige und des Vorentwurfs des Bebauungsplanes geführt haben, nicht wesentlich geändert haben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange nochmals zu beteiligen, um die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung festzustellen. Darüber hinaus ist eine erneute Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung durchzuführen, wenn sich nach der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung das Aufstellungsverfahren erheblich verzögert oder sich die Planungsinhalte wesentlich geändert haben.</p>	<p>Das Vorliegen der flächendeckenden Einzelhandelserfassung ist bekannt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>				
2	Landesamt für Bauen und Verkehr Dezernat 21 Gulbener Straße 24 03046 Cottbus	19.09.2011	23.09.2011	<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrs oberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45, vom 16. November 2005, S. 1058) geprüft.</p> <p>Gegen die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des am Standort befindlichen Einkaufsmarktes im Innenbereich der Stadt</p>	Keine Abwägung erforderlich.				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung					
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung		
				<p>Finsterwalde bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes, bezogen auf die Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV vom Grundsatz her keine Einwände.</p> <p>Informationen über Planungen der v. g. Bereiche, die das Vorhaben betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p> <p>Hinsichtlich luftrechtlicher Belange ist aber Folgendes zu beachten: Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).</p> <p>Des Weiteren liegt das Planungsgebiet ca. 1,9 km nordöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderlandeplatzes Finsterwalde-Heinrichsruh.</p> <p>Belange des zivilen Luftverkehrs werden durch das Vorhaben dann nicht berührt, wenn die vorhandenen ortsüblichen Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Dieses gilt auch für temporäre Baugeräte, Maste, Schornsteine, Werbeanlagen u. ä.</p> <p>Bei wesentlicher Überschreitung der vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vorsorglich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.</p> <p>Bezüglich der Bereitstellung erforderlicher Stellplätze für den ruhenden Verkehr gehe ich aufgrund der Aussagen in der vorliegenden Begründung zum B-Plan davon aus, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze auch für die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes in ausreichender Anzahl vorhanden sind.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>							
3	Brandenburgischer Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus Von-Schön-Straße 11 03050 Cottbus	19.09.2011	28.09.2011	<p>Das o. g. Bebauungsplangebiet erstreckt sich entlang der B 96</p> <p>Im Abschnitt 190 Von NK 4348.006 - NK 4347.001 Von km 0,320 - km 0,450 km rechtsseitig Innerhalb der Ortsdurchfahrt Finsterwalde.</p>							

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Da die verkehrliche Erschließung über eine vorhandene Zufahrt gesichert ist, gibt es seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, NL Süd, HS Cottbus gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Da die Fahrbahn der B 96 im Bereich des Bebauungsplangebietes frei entwässert wird, gehören die Anlagen in einem Streifen von 4,50 m, gemessen von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 96, noch in die Baulast des Bundes. Die Baulast regelt sich dabei <u>unabhängig vom Eigentum</u>.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Praktische Denkmalpflege Wünsdorfer Platz 4-5 15838 Zossen OT Wünsdorf	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege Bahnhofstr. 50 03046 Cottbus	19.09.2011	11.10.2011	<p>Das Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Den vorliegenden Entwurf der o. g. Planung habe ich geprüft. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Finsterwalde. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.</p> <p>Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
6	Handwerkskammer Cottbus Altmarkt 17 03046 Cottbus	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
7	Industrie- und Handelskammer Cottbus	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
	Goethestraße 1 03046 Cottbus				wären.				
8	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Fürstenwalder Poststraße 86 15234 Frankfurt/Oder	19.09.2011	11.10.2011	<p>Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die die frühzeitige Beteiligung an o. g. Vorgang und gibt nach Prüfung der Unterlagen folgende Stellungnahme ab. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass unter Bezugnahme auf den Pkt. 5.1 Städtebauliches Konzept - hier: 2. Punkt Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) der Stadt Finsterwalde, der HBB in 2008 am EH-ZK beteiligt worden ist. Der vorliegende Entwurf zum „EKZ Sonnewalder Straße“ nimmt auf das EH-ZK Bezug und begründet darauf aufbauend die Planung. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise und Empfehlungen.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
9	Landesumweltamt Regionalabteilung Süd Referat RS 4 Beteiligungsverfahren, Abfall, Rechtsgrundlagen Von-Schön-Straße 7 03050Cottbus	19.09.2011	19.10.2011	<p>1. Einwendungen</p> <p>-</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>-</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Mit der Planaufstellung wird die planungsrechtliche Sicherung einer in Form eines Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt, Bau- und Gartenzentrum) bereits lokalisierten Sondergebietsnutzung im Norden der Stadt Finsterwalde angestrebt. Die im Vorentwurf festgesetzten Baugrenzen werden gemäß Bauantragsunterlagen vom Mai 2011 (Umbau und Erweiterung Einkaufszentrum) bereits ausgeschöpft, vorhandene Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrtbereiche bleiben im Wesentlichen erhalten.</p> <p>Ausgehend vom bereits lokalisierten Nutzungsbestand und der relativ geringen Bauflächenerweiterung bestehen gegen das Planvorhaben einschließlich der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt.				
					Keine Abwägung erforderlich.				
					Keine Abwägung erforderlich.				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Für die weitere Planaufstellung sind aus Sicht der Fachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.</p> <p>Naturschutz Die Stellungnahme erfolgt entsprechend der Zuständigkeit hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung (ArtSchZV - GVBl. II Nr. 45 vom 19.07.2010) sowie der Schutzausweisungen nach den §§ 23-27 und 32 BNatSchG und im Verfahren befindlicher oder geplanter NSG und LSG, für die das MUGV zuständig ist.</p> <p>Artenschutz Grundsätzlich ist in den Unterlagen darzustellen, ob nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Besonders und streng geschützte Arten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 BNatSchG. Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften entsprechend in die Planung einzustellen. Dazu sind die ggf. vorkommenden Arten einzeln aufzuführen und gemäß der Prüfschritte des § 44 BNatSchG abzuprüfen.</p> <p>Ergänzende Hinweise Hinsichtlich der weiteren, nicht durch das LUGV wahrzunehmenden Naturschutzbelange, insbesondere zur Bewältigung der Bestimmungen des Alleen- und Biotopschutzes gemäß §§ 31 und 32 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG), der Eingriffsregelung und zur Festlegung der grünordnerischen Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffsfolgen wird auf die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster verwiesen.</p> <p>Immissionsschutz Das Plangebiet befindet sich inmitten einer Bauflächennutzung, die überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet und auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. In den Planungsunterlagen ist auf die Beachtung des Nachbartschutzes einzugehen und darauf hinzuweisen, dass der Betriebsumfang und das Emissionsverhalten der Einzelhandelseinrichtungen das Maß der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzung nicht überschreiten darf.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
					<p>Entsprechende Aussagen sind auf Seite 24/25 der Begründung bereits enthalten. Diese werden bezüglich des Baugeschehens konkretisiert</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>In die Begründung werden entsprechende Ausführungen aufgenommen.</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Einer verbindlichen Bauleitplanung ohne gutachterliche Prüfung hinsichtlich der bestehenden und zu erwartenden Immissionsbelastung in der Nachbarschaft wird nur unter Berücksichtigung des Einzelfalls zugestimmt.</p> <p>Wasserwirtschaft Zur Planaufstellung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Da sich die versiegelte Fläche nicht wesentlich verändern soll, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse des Gebietes zu erwarten. Die Planungsunterlage/Begründung enthält keine Angaben zur Niederschlagswasserentsorgung und ist dahingehend zu ergänzen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Das Regenwasser wird vor Ort versickert, entsprechende Ausführungen dazu werden in die Begründung aufgenommen.</p>				
10	Landkreis Elbe-Elster Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft Ludwig-Jahn-Straße 2 04916 Herzberg	19.09.2011	10.10.2011	<p>Mit Schreiben vom 19. September 2011 übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorentwurf und bitten um die Stellungnahme</p> <p>Die entsprechenden Ämter bzw. Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster wurden beteiligt. Es ergehen nachstehende Auflagen und Hinweise:</p> <p>Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen zu dem o. g. Vorentwurf keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die in der Begründung auf den Seiten 17 und 18 aufgeführten Verkaufsflächenangaben für die jeweiligen Nutzungseinheiten sollten den Angaben des inzwischen genehmigten Bauantrages für den EKZ-Umbau und des noch im Genehmigungsverfahren befind-</p>	<p>Der Hinweis wurde erneut geprüft, demnach ergeben sich aus dem vorliegenden Bauantrag (Bauzeichnung) vom 15.02.2011 (eine Baugenehmigung - Stand 27.10.2011 - für den Teilbereich 1 liegt jedoch noch nicht vor) und aus dem vorliegenden Bauantrag (Bauzeichnung) vom 13.04.2011 folgende Verkaufsflächen in qm, die den Angaben aus der Begründung gegenübergestellt werden:</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung			Beschlussfassung, Abstimmung			
					Stand 27.10.2011			Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>lichen Bauantrages für die Erweiterung und den Umbau Baumarkt angepasst werden. Die Flächen für die Windfangbereiche fehlen bisher gänzlich.</p>	Nutzung	Bauantrag	B-Planbegr.				
					Blumen	36,23	31,00				
					Lotto	25,18					
					Fleischer	45,78	123,00				
					Bäcker	51,92					
					Zwischensumme kleinteilige Shops	159,11	154,00				
					Kaufland Verkaufsraum	2.680,03	2.681,00				
					SB Fleisch	0,00	0,00				
					Kassenzone	67,07	68,00				
					Mall	158,84	159,00				
					Info	6,97	7,00				
					Geldautomat	5,58	6,00				
					Getränkemarkt	178,42					
				107,08		391,00					
				105,06							
					Vorraum Leergutannahme	33,12	34,00				
					Leergutannahme	0,00	0,00				
					Windfang	30,90	0,00				
					Zwischensumme Kaufland	3.373,07	3.346,00				
					Gesamtsumme Verkaufsfläche 1	3.532,18	3.500,00				
					Nutzung	Bauantrag	B-Planbegr.				
					Baumarkt	3.225,52	3.226,00				
					Baumarkt Außenfläche 1	0,00	860,00				
					Baumarkt Außenfläche 2	0,00	377,00				
					weiterer Verkaufsraum	843,45	844,00				
					Windfang	19,09	0,00				
					Zwischensumme nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (Bau- und Möbel)	4.088,06	5.307,00				
					Apotheke Offizin	82,94	83,00				
					Apotheke Lager	55,63	56,00				
					Apotheke Labor	13,84	14,00				
					Zwischensumme Apotheke	152,41	153,00				
					Gesamtsumme Verkaufsflächen 2	4.240,47	5.460,00				
					Zwischensumme kleinteiliger zentrenrelevanter Einzelhandel gesamt	311,52	307				
					Summe aller Verkaufsflächen innen	7.772,65	8.960,00				
					Baumarkt Außenfläche 1	860,00					
					Baumarkt Außenfläche 2	377,00					
					GESAMTVERKAUFSFLÄCHE	9.009,65					

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung																					
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung																		
				<p>Die festgesetzte und max. zulässige Grundflächenzahl sollte unter Berücksichtigung der tatsächlich schon vorhandenen überbauten Flächen, bei deren Größe auch zukünftig nicht von einer Reduzierung auszugehen sein dürfte, nochmals überprüft und ggf. geändert werden.</p>	<p>Die lt. Festsetzung maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 9.000 m² (beantragt lt. Zeichnung 9.009,65 qm), Außenverkaufsflächen des Baumarktes wurden nicht angegeben und daher hinzugezählt). Darunter ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 3.400 m² Verkaufsfläche (beantragt 3.346 qm), • sonstige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 320 m² Verkaufsfläche (beantragt 311,52 qm).</p> <p>Die Festsetzungen entsprechen den zugrundegelegten Angaben, lediglich in der Gesamtverkaufsfläche ist eine geringe Differenz enthalten, die im Entwurf entsprechend auf maximal 9.050 qm korrigiert wird. Die einzelnen Teilangaben werden wie oben in der Tabelle in Spalte Bauantrag enthalten, detailliert in die Begründung übernommen werden.</p> <p>Ermittlung der zulässigen Versiegelung:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>GRZ § 19 (4) Satz 1 BauNVO (festgesetzt)</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> <tr> <td>Größe Gesamtgebiet</td> <td style="text-align: right;">30.549,00 qm</td> </tr> <tr> <td>daraus resultierende mögliche Versiegelung durch Hauptanlagen</td> <td style="text-align: right;">18.329,00 qm</td> </tr> <tr> <td>vorhandenes Hauptgebäude (kleiner 18.329 qm)</td> <td style="text-align: right;">9.500,00 qm</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzung Baugrenze durch Hauptanlagen (kleiner als 18.329 qm)</td> <td style="text-align: right;">11.600,00 qm</td> </tr> <tr> <td>Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis max. 0,8 § 19 (4) Satz 2 BauNVO</td> <td style="text-align: right;">0,8</td> </tr> <tr> <td>daraus resultierende mögliche Gesamtversiegelung</td> <td style="text-align: right;">24.439,20 qm</td> </tr> <tr> <td>vorhandene Gesamtversiegelung (kleiner 24.4</td> <td style="text-align: right;">24.400,00 qm</td> </tr> <tr> <td>Noch mögliche Versiegelung</td> <td style="text-align: right;">49,20 qm</td> </tr> </table> <p>Die Notwendigkeit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist nicht erkennbar. Mit der zulässigen GRZ können insgesamt 24.439,2 qm versiegelt werden, bisher sind 24.400 qm Versiegelung vorhanden. Auch durch den Anbau wird die für Hauptanlagen zulässige Versiegelung von 18.329 qm nicht erreicht. Es verbleibt noch eine mögliche Versiegelung von 49,20 qm, die aber weder beantragt noch realistisch</p>	GRZ § 19 (4) Satz 1 BauNVO (festgesetzt)	0,6	Größe Gesamtgebiet	30.549,00 qm	daraus resultierende mögliche Versiegelung durch Hauptanlagen	18.329,00 qm	vorhandenes Hauptgebäude (kleiner 18.329 qm)	9.500,00 qm	Ausnutzung Baugrenze durch Hauptanlagen (kleiner als 18.329 qm)	11.600,00 qm	Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis max. 0,8 § 19 (4) Satz 2 BauNVO	0,8	daraus resultierende mögliche Gesamtversiegelung	24.439,20 qm	vorhandene Gesamtversiegelung (kleiner 24.4	24.400,00 qm	Noch mögliche Versiegelung	49,20 qm				
GRZ § 19 (4) Satz 1 BauNVO (festgesetzt)	0,6																										
Größe Gesamtgebiet	30.549,00 qm																										
daraus resultierende mögliche Versiegelung durch Hauptanlagen	18.329,00 qm																										
vorhandenes Hauptgebäude (kleiner 18.329 qm)	9.500,00 qm																										
Ausnutzung Baugrenze durch Hauptanlagen (kleiner als 18.329 qm)	11.600,00 qm																										
Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis max. 0,8 § 19 (4) Satz 2 BauNVO	0,8																										
daraus resultierende mögliche Gesamtversiegelung	24.439,20 qm																										
vorhandene Gesamtversiegelung (kleiner 24.4	24.400,00 qm																										
Noch mögliche Versiegelung	49,20 qm																										

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Vorentwurf zu. Es werden keine Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt.</p> <p>Der Standort ist trink- und abwasserseitig voll erschlossen. Sollten durch die Erweiterung der versiegelten Fläche größere Niederschlagswassermengen anfallen, ist die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis aktualisieren zu lassen. Dem Vorentwurf wird seitens der unteren Wasserbehörde zugestimmt.</p> <p>Unter 5.3 des Begründungsteils zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wird die Abfallentsorgung des Plangebietes erläutert. Zur Konkretisierung dieses Abschnittes empfiehlt die untere Abfallwirtschaftsbehörde die Aufnahme der folgenden Formulierung:</p> <p>Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der</p> <p>Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“ Hüttenstraße 1c 01979 Lauchhammer.</p> <p>Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem o. g. Vorentwurf unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu:</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde hat das Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster im Bereich des o. g. Bebauungsplans eingesehen. Es befindet sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine schädliche Bodenveränderung, Verdachtsfläche, Altlast oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) auf dem Gelände oder im möglichen Einflussbereich des Gewerbegebiets.</p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde ist bei Sichtung der Unterlagen aufgefallen, dass es im Punkt 3. Räumlicher Geltungsbereich und im Punkt 1.1. Anlage Eigentümerliste Abweichungen hinsichtlich der Flur gibt. Dies sollte überprüft und die korrekte Flur-</p>	<p>zu erwarten ist.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch erfolgt keine zusätzliche Versiegelung.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend klargestellt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Schreibfehler auf den beiden Seiten wird korrigiert, richtig muss es heißen Flur 2.</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Bezeichnung angegeben werden.</p> <p>Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.</p> <p>Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.</p> <p>Aus der Sicht des Brandschutzes (Ordnungsamt) bestehen keine Bedenken, wenn für das Plangebiet flächendeckend ein Löschvorrat von 96 m³/h (1600 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung steht. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).</p> <p>Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt Finsterwalde an die Kreisstraße 6230 (Ponnsdorfer Weg), stellt das Sachgebiet Straßen- und Tiefbau (Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft fest. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Bei Veränderung von vorhandenen Erschließungsstraßen/Zufahrten (Änderung der Geometrie des Anbindebereiches, Veränderung der Fahrbahnbefestigung etc.), die an die K 6230 anbinden sowie bei Neuanlage von Erschließungsstraßen an die K 6230 sind jeweils rechtzeitig vor der Bauausführung die entsprechenden Planungsunterlagen dem Sachgebiet Straßen- und Tiefbau, vorzulegen.</p> <p>Für weitere potentielle Anbauten an die Kreisstraße 6230, wie z. B. das Anlegen/Ändern von Gehwegen oder Radwegen, die Errichtung von Grundstückszufahrten ist ebenfalls jeweils zum gegebenen Zeitpunkt die Genehmigung/Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landkreis Elbe-Elster, Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft, SG Straßen- und Tiefbau) einzuholen.</p> <p>Durch die Ausführung von Baumaßnahmen im Plangebiet darf die Oberflächenentwässerung der Kreisstraße 6230 keinesfalls beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei Berührung der Kreisstraße mit Leitungen der Versorgungsträ-</p>	<p>Der Hinweis wird auf Seite 23 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Das städtische Ordnungsamt teilt in seiner Stellungnahme mit, dass Löschwasser vorhanden ist.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>ger Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen bzw. ist der Abschluss von Straßenbenutzungsverträgen oder Vereinbarungen zum Rahmenvertrag erforderlich.</p> <p>Alle weiteren Maßnahmen, welche die Kreisstraße berühren sind ebenfalls mit dem Sachgebiet Straßen- und Tiefbau abzustimmen.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde verweist auf die direkte Beteiligung nachfolgender Träger öffentlicher Belange:</p> <p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Praktische Denkmalpflege Verwaltungszentrum Wünsdorf Teilbereich A Wünsdorfer Platz 4/5 15806 Zossen/OT Wünsdorf</p> <p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege Außenstelle Cottbus Bahnhofstraße 50 03046 Cottbus</p> <p>Gegen den o.a. B-Plan bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das Sachgebiet Kreisentwicklung (Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft) verweist auf die Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Stellungnahme/Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung).</p> <p>Die Stellungnahme der Kreisverwaltung ersetzt weder die Abstimmung mit anderen Trägern öffentlicher Belange noch die Einholung von erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder privatrechtlicher Abstimmungen. Bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen und der Nichtbeachtung der gegebenen Hinweise bzw. Nichterfüllung der Forderungen verliert diese Stellungnahme ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die genannten Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt (Ifd. Nr. 4 und 5).</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Siehe Abwägung zu Ifd. Nr. 1.</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
11	Envia Verteilnetz GmbH Annahofer Graben 1-3 03099 Kolkwitz	19.09.2011	21.09.2011	Ihre eingereichten Planunterlagen haben wir erhalten. Unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, der envia THERM GmbH oder der envia TEL GmbH vorhanden. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden, so ist es notwendig, uns am weiteren Verfahren erneut zu beteiligen. Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.	Keine Abwägung erforderlich Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				
12	Deutsche Telekom AG T - Com PF 10043 03004 Cottbus	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
13	Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster Hüttenstraße 1 01979 Lauchhammer Ost	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
14	Stadtwerke Finsterwalde GmbH PF 1143 03231 Finsterwalde	19.09.2011	26.09.2011	Die von Ihnen vorgelegten Antragsunterlagen wurden geprüft. Folgende Hinweise und Forderungen sind zu beachten: 1. Änderungen der von uns geprüften Unterlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. 2. Das Grundstück wird gegenwärtig mit Trinkwasser, Gas und Strom versorgt. Bei Änderung der Anschlusswerte ist rechtzeitig durch den Grundstückseigentümer der Antrag im Kundenbüro der Stadtwerke Finsterwalde GmbH (Langer Damm 14) zu stellen. 3. Das Grundstück ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Änderungen bezüglich der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung sind dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Finsterwalde schriftlich anzuzeigen. 4. Die weiteren Punkte berücksichtigen die Belange der Stadtwerke Finsterwalde GmbH und des Entwässerungsbetriebes der Stadt Finsterwalde.	Zu 1. Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise 2 und 3 sind im Rahmen der geplanten Umstrukturierung durch die Bauherren zu berücksichtigen, bedürfen im Bebauungsplan jedoch keiner Abwägung.				
15	Spree Gas Nordparkstraße 30 03044 Cottbus	19.09.2011	06.10.2011	Sie erhalten unter der Leitungsauskunft-Reg. Nr. 00038804 Auskunft über die Versorgungsanlagen von SpreeGas, die vom 06.10.2011 bis 03.04.2012 gültig ist. Im angegebenen Bereich sind keine Anlagen der SpreeGas GmbH vorhanden. Wir weisen darauf hin, dass sich im Baubereich noch Gasleitungen anderer Versorgungsunternehmen befinden können. Die Leitungsauskunft wird erst rechtswirksam, wenn SpreeGas die Empfangsbestätigung zugegangen ist.	Keine Abwägung ist erforderlich.				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
16	Gewässerverband „Kleine - Elster-Pulsnitz“ Finsterwalder Straße 32a 03249 Sonnewalde	19.09.2011	11.10.2011 V/5.2-11117	<p>Aus der Sicht unserer Verantwortung für die öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit der Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung und der Zuständigkeiten entsprechend der §§ 77-79, 82-85 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I, Nr. 22, S. 302) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. I/05, S. 50) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 [Nr.28]) sowie darüber hinaus vorliegender wasserwirtschaftlicher Erfahrungen und Erkenntnisse und der uns bekannten örtlichen Verhältnisse nehmen wir zu der o. g. Planung nachfolgend Stellung:</p> <p>Dem Bebauungsplanverfahren „EKZ - Sonnewalder Straße“ stimmen wir entsprechend ihrer eingereichten Planungsunterlagen zu. Im ausgewiesenen Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung in unserer Unterhaltungspflicht.</p> <p>Andere gesetzliche oder wasserrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
17	Polizeipräsidium Polizeidirektion Süd Schutzbezirk Elbe-Elster Ackerstraße 5 03238 Finsterwalde	19.09.2011	10.10.2011	Auf dem Formblatt wurde „keine Äußerung“ angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
18	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg Inselstraße 20 03046 Cottbus	19.09.2011	30.09.2011	<p>Im Rahmen der Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange wird zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben. Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-; mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. II 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2011 (BGBl. I S. 2991), verwiesen.</p>	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
19	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
20	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald Der Vorstand Gulbener Straße 24 03046 Cottbus	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
21	Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
22	Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - Oberförsterei Doberlug Lindenaer Straße 03253 Doberlug-Kirchhain	19.09.2011	04.10.2011	Auf dem Formblatt wurde „Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung“ angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
23	Kataster- und Vermessungsamt Herzberg Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	19.09.2011	04.10.2011	<p>Konkrete Maßnahmen oder Anregungen können seitens des Kataster- und Vermessungsamtes zum o.g. Bebauungsplanverfahren „EKZ -Sonnewalder Straße“ der Stadt Finsterwalde nicht gegeben werden.</p> <p>Hauptaufgabe der Grundlagenvermessung des Kataster- und Vermessungsamtes sowie der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg ist die Bestimmung geodätischer Grundlagen sowie die Schaffung von Voraussetzungen zur weiteren Erschließung von Regionen und zur Förderung der Wirtschaft durch Sicherung des Eigentums.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 1 BbgVermG vom 27.05.2009 ist es die Aufgabe des amtlichen Vermessungswesens als öffentliche Aufgabe ein raumbezogenes Bezugssystem vorzuhalten sowie den Nachweis der Liegenschaften und der Landschaft zu erfassen.</p> <p>Im Übrigen werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Elbe-Elster im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nicht berührt.</p> <p>Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei zukünftigen Bauvorhaben, insbesondere bei der Erstellung von amtlichen Lageplänen, zu berücksichtigen, bitte ich Sie mir eine Ausfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zuzuschicken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird zum gegebenen Zeitpunkt übersandt.</p>				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
24	Verkehrsmanagement Elbe-Elster GmbH Nach dem Horst 43 03238 Finsterwalde	19.09.2011	10.10.2011	Auf dem Formblatt wurde „Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung“ angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
Nachbargemeinden									
25	Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain Am Markt 8 03253 Doberlug-Kirchhain	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
26	Stadt Sonnewalde Schulstraße 3 03249 Sonnewalde	19.09.2011	21.0.2011	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
27	Amt Kleine Elster Niederlausitz Turmstraße 5 03238 Massen	19.09.2011	21.09.2011	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
28	Amt Plessa Steinweg 6 04926 Plessa	19.09.2011	21.09.2011	Keine Äußerung angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
29	Stadt Lauchhammer Liebenwerdaer Str. 69 01979 Lauchhammer	19.09.2011	26.09.2011	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
30	Amt Elsterland Der Amtsdirektor Kindergartenstr. 2a 03253 Schönborn	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen	Es sind der Stadt Finsterwalde keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
Verwaltung									
31	Abteilung öffentliche Sicherheit und Ordnung	19.09.2011	04.10.2011	Löschwasser vorhanden: FSB Ponnsdorfer Weg/Sonnewalder Straße 1200 l/min Hydrant Ponnsdorfer Weg DN 150 Ernst-Moritz-Arndt-Straße/Sonnewalder Straße DN 100	Keine Abwägung erforderlich.				

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
32	Abteilung Tiefbau und Grünpflege der Stadt Finsterwalde	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wäre.				
33	Abteilung Liegenschafts- und Gebäudemanagement der Stadt Finsterwalde	19.09.2011	17.10.2011	Frau Hantzsch teilt telefonisch mit, dass keine Bedenken zu o. g. Bebauungsplanverfahren bestehen.	Keine Abwägung erforderlich.				
34	Wirtschaftsförderung	19.09.2011		Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine Abwägung erforderlich.				
35	FB SBV	19.09.2011		<p>Entsprechend der Beschlussfassung zur Einvernehmenserteilung zu den beiden Bauvorbescheiden sollte Gegenstand der Planaufstellung die Sicherung der positiv beschiedenen Vorhaben sein. Die in den Antragsunterlagen bezeichneten Vorhaben wurden demzufolge als Grundlage für die Festsetzungen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes herangezogen:</p> <p><i>„Im SO Teilbereich I sind zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe <p>Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 9050 m². Davon sind maximal zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 3400 m² Verkaufsfläche, • sonstige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 320 m² Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß der „Finsterwalder Liste“ <ul style="list-style-type: none"> - medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (Apotheke) - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren - Zeitungen, Zeitschriften - Blumen, <ul style="list-style-type: none"> • sonstige Einzelhandelsbetriebe, wenn das angebotene Kernsortiment weder ganz noch teilweise den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Finsterwalder Liste“ zuzuordnen ist und wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes beträgt. Das Randsortiment muss dem nichtzentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet sein und sich diesem auch in seiner Bedeutung deutlich unterordnen. <p>Eine Verschiebung der insgesamt im SO Teilbereich I zulässigen Verkaufsflächen zugunsten der nichtzentrenrelevanten Sortimente ist zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistungsbetriebe - Schank- und Speisewirtschaften - Vergnügungsstätten <p><i>Im SO Teilbereich II sind zulässig:</i></p>					

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnewalder Straße“

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 27.10.2011	Beschlussfassung, Abstimmung				
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung	
				<p>- Sekundärrohstoffannahmestelle <i>Im gesamten Sondergebiet sind Stellplätze nach § 12 und Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO zulässig. Im gesamten Sondergebiet sind ausnahmsweise Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig.</i></p> <p>Mit Datum vom 27.09.2011 ist die Stadtverordnetenversammlung jedoch von ihrem planerischen Konzept abgewichen und hat das Einvernehmen zur Errichtung eines Dänischen Bettenlagers erteilt. Bei diesem Einzelhandelsbetrieb handelt es sich nicht um einen Möbelmarkt, der mit seinem Hauptsortiment unter die nichtzentrenrelevanten Sortimente fällt. Vielmehr handelt es sich dabei um einen Einzelhandelsbetrieb, der durch mehrere Hauptsortimente gekennzeichnet ist.</p> <p>Eines der Hauptsortimente, mit dem auch der Hauptumsatz erzielt wird, sind die s. g. Heimtextilien. Diese nehmen in üblichen Märkten dieser Kette 40 % und mehr der Verkaufsfläche ein. Zu den Heimtextilien zählen neben Bettwäsche, Forttierwaren etc. auch Bettwaren, die sich aus Matratzen und Einziehdecken und -kissen usw. zusammensetzt. Ein zweites Hauptsortiment sind Haushalts- und Dekorationswaren. Die Nichtzentrenrelevanten Möbel nehmen im Zusammenhang mit der aufgrund der Größe der Waren erforderlichen Ausstellungsfläche, eher eine untergeordnete Rolle ein, sind maximal jedoch mit dem Umsatz von einem der innenstadtrelevanten Hauptsortimente vergleichbar.</p> <p>Mit den derzeit im Planvorentwurf enthaltenen Festsetzungen ist das nunmehr beantragte Vorhaben nicht zulässig, so dass die Einzelhandelsnutzungen aus den Bauantragsunterlagen in den Entwurf des Bebauungsplanes zu übernehmen sind.</p>						

Festschreibung der am Standort zulässigen Nutzungen durch Übernahme der Angaben aus den aktuellen Bauantragsunterlagen. Die zugelassene Abweichung vom Einzelhandelskonzept für andere Planungsfälle ist jedoch zu begründen, da das Einzelhandelskonzept als sonstige städtebauliche Planung beschlossen worden und deshalb ein bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungserheblicher Belang ist, der nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen „zu berücksichtigen“ ist. Von dem beschlossenen Einzelhandelskonzept darf die Gemeinde in der bauleitplanerischen Abwägung nur abweichen, wenn es dafür städtebauliche Gründe gibt.

Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.10.2011 bis einschließlich 26.10.2011.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

