

# Stadt Finsterwalde



Begründung

zum Bebauungsplan

"EKZ – Sonnewalder Straße"

Entwurf

Bearbeitet: Berlin, 23.03.2012

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass der Planung und Verfahren**
  - 1.1 Anlass der Planung
  - 1.2 Verfahren
  - 1.3 Verfahrensvermerke
  - 1.4 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, Hydrologie 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
    - 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.4.3 Bauweise, Baugrenzen
  - 5.5. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
    - 5.5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
    - 5.5.2 Altlasten
  - 5.6 Immissionsschutz
  - 5.7 Umfang des Vorhabens
  
- 6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse**
  - 6.1 Biotopkartierung
  - 6.2 Tiere
  - 6.3 Pflanzen
  - 6.4 Boden
  - 6.5 Wasser
  - 6.6 Klima
  - 6.7 Landschaft
  - 6.8 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
  
- 7. Prüfung der UVP-Pflicht**
  
- Anlagen**
  - 1.1 Eigentümerliste
  - 1.2 Plan Eigentumsverhältnisse
  2. Plan Verkaufsflächen Bestand

## **1. Anlass der Planung und Verfahren**

### **1.1 Anlass der Planung**

Über die B-Planfläche wurde im Jahr 1992 ein Vorhaben- und Erschließungsplan (heute Vorhabenbezogener Bebauungsplan) erarbeitet, welcher durch die damalige höhere Verwaltungsbehörde, Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen in Cottbus, mit Datum vom 12.11.1992 und mit der Festlegung der Nutzungsarten und mit Auflagen genehmigt wurde. Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgte aufgrund § 33 BauGB (Planreife). Die Rechtskraft des V.-E.-Planes ist nicht nachweisbar. Es handelt sich beim Plangebiet daher um einen unbeplanten Bereich nach § 34 BauGB. Durch die Eigentümer bzw. Mieter des Grundstückes sind Bauanträge über den Umbau und die Erweiterung des Einkaufsmarktes, welche zwischenzeitlich durch die untere Bauaufsichtsbehörde positiv beschieden wurde, eingereicht worden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Finsterwalde zu gewährleisten, wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. In diesem sollen die maximal zulässigen Verkaufsflächen, festgesetzt werden, um abschließend die Zulässigkeit des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels festzulegen. Zur Plansicherung wurde im Juni 2010 eine Veränderungssperre erlassen.

### **1.2 Verfahren**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet werden. Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt. Hierbei wird an die festgesetzte Größe der Grundfläche bzw. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO angeknüpft.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB unterscheidet zwei Fallgruppen:

- Bebauungspläne, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen oder
- Bebauungspläne, die eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festsetzen.

In der zweiten Fallgruppe dürfen Bebauungspläne der Innenentwicklung nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauGB bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleiben unberührt, d.h. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezogen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit ist bei einer Größe des Sondergebietes von 30549 m<sup>2</sup> eine Bebauung von 18329,40 m<sup>2</sup> möglich. Die Grundfläche liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem Ge-

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Welche Anlagen das im Einzelnen sind, ergibt sich aus den Listen der Anlage 1 zum UVPG. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird sich eine UVP Pflicht in der Regel nur für Projekte der Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG ergeben können.

Von den unter Punkt 18 genannten Vorhaben kann aufgrund der Lage im Innenbereich nur 18.8 in Frage kommen, der lautet: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Hier fällt das Einkaufszentrum unter den Punkt 18.6.

Bei Projekten nach Nummer 18.8 gibt es stets nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel UVP Pflicht.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls wurde unter Punkt 7 der Begründung mit nachfolgendem Ergebnis durchgeführt:

- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebiete erfolgt nicht.
- Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Somit wird durch das Bebauungsplanverfahren kein UVP pflichtiges Vorhaben zugelassen und das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden.

Verfahrensregelungen im Einzelnen:

- a) beschleunigtes Verfahren  
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB 2007 nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 2 BauGB 2007. Dahinter verbirgt sich die Freistellung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung.
- b) Flächennutzungsplan  
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auch dann aufgestellt werden, wenn er nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt worden ist und trotzdem die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung, also zeitnah mit dem Satzungsbeschluss anzupassen. Es ist keine Genehmigung erforderlich.
- c) Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich  
§ 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB 2007 stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20 000 m<sup>2</sup> - und nur diese – von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung frei, indem für diese Bebauungspläne fingiert wird, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Das bedeutet, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zu erfolgen hat. Bei Bebauungsplänen ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt es bei der Regelung, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

### 1.3 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „EKZ - Sonnenwalder Straße“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2006/ 20.04.2010 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 17.03.2006 /18.03.2010 erfolgt. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 19.11.2011 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.10.2011 bis einschließlich 26.10.2011 und wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am 22.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2011 gebeten worden, Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abzugeben.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 22.02.2012 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 01.03.2012 an die Berührten mitgeteilt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde - Finsterwalder Stadtanzeiger“ am .....ortsüblich bekannt gemacht.
8. Die benachbarten Gemeinden sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden bis zum ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom ..... 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 ..... an die Berührten mitgeteilt.
10. Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

- 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 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39)

## **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)

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.

In den Mittelzentren sollen gemäß G 2.10 für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.

#### **Regionalplanung**

Konkrete Ziele sind aus dem seit dem Jahr 1999 vorliegenden Regionalplanentwurf derzeit nicht abzuleiten, da das Verfahren zur Weiterbearbeitung ausgesetzt ist.

## 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 Sondergebiet (EKZ) dargestellt.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

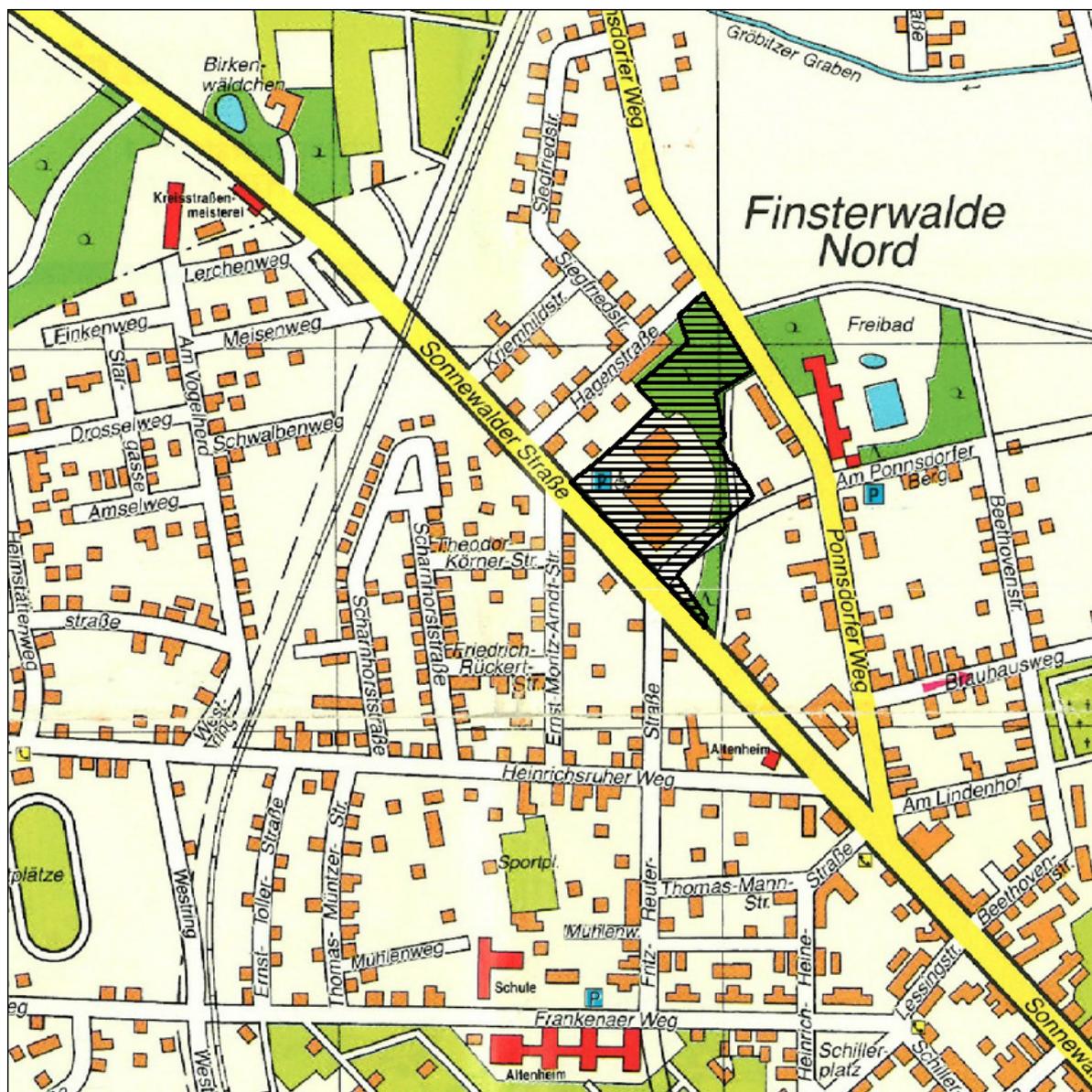
Der Bebauungsplan "EKZ - Sonnenwalder Straße" liegt in der Flur 2 und umfasst eine Fläche von 3,05 ha.

Es sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 2: 214/15, 214/16, 214/17, 214/18 und teilweise 226/2.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Finsterwalde, direkt an der Bundesstraße B 96

Die Lage in der Stadt :



## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**

### **4.1 Bestehende Nutzungen**

Das Gelände ist bereits mit einem Einkaufszentrum bebaut. Die Hauptnutzer sind Kaufland (Verbrauchermarkt) und BayWa Bau & Garten (Bau- und Gartenmarkt). Sie werden ergänzt durch einen Bäcker, einen Fleischer, einen Blumenladen, einen Lotto/Zeitungsladen, eine Apotheke und eine Kleingastronomie. Vor dem Gebäude befindet sich ein großer Parkplatz, der durch Baumpflanzungen gegliedert ist. Das Grundstück hat zwei Zufahrten, eine von der Sonnenwalder Straße und eine vom Ponnisdorfer Weg aus. Die Zufahrt zur Sonnenwalder Straße führt über private Grundstücke, ist aber grundbuchrechtlich im Rahmen der Erteilung der damaligen Baugenehmigung gesichert worden.

Nördlich des Gebäudes hat sich mit Containern die Firma „repaper Sekundärrohstoffe“ angesiedelt. Hier werden Sekundärrohstoffe von Privatpersonen und Gewerbetreibenden angekauft und an die verarbeitende Industrie weiterverkauft.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine kleine Grünfläche, die mit großen Bäumen bestockt ist.

### **4.2 Geologie, Hydrologie und Topografie**

#### **Geologie**

Die vor etwa 230.000 Jahren einsetzende Saale Kaltzeit führte zu einer zweimaligen Überfrierung 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 Finsterwalde reichte. Der in dem Zusammenhang aufgeschüttete Endmoränenwall bildete den Nord-West-Südost verlaufenden „Lausitzer Grenzwall“, der hier durch die Höhenzüge nördlich von Finsterwalde vertreten ist.

Ein früherer Eisvorstoß der Warthevereisung (Plankener Stadium) hat die Höhenzüge um Hohenleipisch geformt, die während der Warthevereisung entstandenen Schmelzwässer sind im bei Elsterwerda verlaufenden Magdeburger Urstromtal nach Nordwesten abgefließen.

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. Glaziale Lagerungsstörungen liegen ebenso im Rahmen der Erwartungen.

Die oberirdische Entwässerung erfolgt über einen lokalen Vorfluter in die etwa 2 km nördlich von Finsterwalde nach Westen fließende Kleine Elster und im weiteren Verlauf in die Schwarze Elster. Der lokale Vorfluter ist die Schacke, ein etwa 1 km südöstlich von Finsterwalde entspringender Bach bzw. Graben; sie ist im Stadtkern allerdings über längere Strecken verrohrt worden. Die Schacke fließt nördlich im Plangebiet in westliche Richtung; sie mündet südlich von Doberlug-Kirchhain in die Kleine Elster.

Die unterirdische Entwässerung erfolgt daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Norden (zur Schacke) bis Westen (parallel zur Fließrichtung), 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. Der Grundwasserflurabstand ist bei 2 m zu erwarten, wobei aufgrund der o.a. Gegebenheiten deutliche Potentialunterschiede zwischen einzelnen Grundwasserleitern bzw. Schichtwasserhorizonten auftreten können.

Für die Beurteilung der Grundwassergefährdung spielen vorwiegend holozäne bis saalekaltzeitliche Grundwasserleiter eine Rolle.

## **Topografie**

Das Gebiet stellt sich als eben dar, die Höhenunterschiede sind minimal: im Stadtgebiet liegen die Geländehöhen zwischen etwa 105 m und 112 m über HN und im Plangebiet im Westen um ca. 110.90 m über NHN zum Osten hin etwas ansteigend auf 111.60 m über NHN.

Allgemeine Hinweise:

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.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes Einkaufszentrum
- Erzielung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde
- Festsetzung von maximal zulässigen Verkaufsflächen, insbesondere für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente.

### **5.2 Erschließung**

Die Verknüpfung des Planungsgebietes mit dem städtischen Straßennetz erfolgt durch die umliegenden Straßen; Sonnenwalder Straße und Ponnsdorfer Weg. Das vorhandene Einkaufszentrum verfügt bereits über einen großen Parkplatz vor dem Gebäude.

### **5.3 Versorgung**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtbereich von Finsterwalde und überplant einen vorhandenen Bestand. Die Versorgung des gesamten Gebietes (vorhandenes Einkaufszentrum) erfolgt für alle Medien über die vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Straßen (Sonnenwalder Straße, Ponnsdorfer Weg).

Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert.

### Abfallentsorgung

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt 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 Fassung.

## Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist nach Aussage des städtischen Ordnungsamtes abgesichert.

### **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.

Das gesamte Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Einkaufszentren sind außer im Kerngebiet nur in hierfür spezifisch festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Eine planungsrechtlich verbindliche Legaldefinition für Einkaufszentren gibt es nicht, aber das BVerwG hat den Begriff in mehreren Entscheidungen weitgehend konkretisiert.

*BVerwG, 27.04.1990 - 4 C 16.87*

*Ein "Einkaufszentrum" im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO 1977 setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - voraus. Sollen mehrere Betriebe ohne eine solche Planung ein Einkaufszentrum im Rechtssinne darstellen, so ist hierfür außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt.*

Völlig uneins sind sich die Kommentierungen in Bezug auf die Frage, von welcher Größenordnung an zu vermuten ist, dass es sich nicht mehr um eine Gruppe von Läden, sondern um ein Einkaufszentrum handeln kann. Die Auffassungen schwanken zwischen 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (was einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> entspricht) und 12.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Hier erscheint es angemessen für Einkaufszentren die gleichen Maßstäbe anzulegen, wie für großflächige Einzelhandelsbetriebe; eine Summe der Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Geschäftsflächenkonzentration nur dann ein Einkaufszentrum ist, wenn:

- die Betriebe räumlich aufeinander bezogen sind,
- die Betriebe von den Kunden als teilweise gemeinsam handelnd/gemeinsam geplant wahrgenommen werden,
- die Betriebe in der Summe eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> umfassen,
- von dieser Konzentration in der städtebaulichen Situation Magnetwirkungen ausgehen.

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.

Es sollten daher nähere Bestimmungen über die zulässigen Arten von Haupt- und Neben-  
nutzungen und ggf. über die zulässigen Verkaufsflächen einzelner Betriebe getroffen wer-  
den. Dies gilt auch für Garagen und Stellplätze sowie für Nebenanlagen nach § 14 der  
BauNVO (aus König Roeser/Stock „BauNVO“).

Im Plangebiet ist die Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum bereits vorhanden. Die  
Hauptnutzer sind Kaufland und BayWa Bau & Garten. Sie werden ergänzt durch einen Bäcker,  
einen Fleischer, einen Blumenladen, einen Lotto/Zeitungsladen, eine Apotheke und eine Klein-  
gastronomie. Die dazugehörigen Stellplätze sind ebenfalls bereits errichtet. Auf dem Gelände  
ist zudem eine kleinere Sekundärrohstoffannahmestelle für private und gewerbliche Kunden an-  
gesiedelt.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter  
Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde gewähr-  
leistet werden. Es sollen die maximal zulässigen **Verkaufsflächen** festgesetzt werden.  
Grundlage dafür bilden die zwischenzeitlich baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen, ins-  
besondere der **Sortimente** mit Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz.

Die Begriffe **Verkaufsfläche** und **Sortimente** wurden im Einzelhandelserlass des Landes  
Brandenburg (Amtsblatt Brandenburg, Nr. 1916. Mai 2007) wie folgt definiert:

*„ Der Begriff der **Verkaufsfläche** ist in der Baunutzungsordnung nicht geregelt. Als pla-  
nungsrechtlicher Begriff ist die Verkaufsfläche aus der Sicht des Städtebaurechts zu definie-  
ren; Fachdefinitionen der Handels- und Absatzwirtschaft können ergänzend herangezogen  
werden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten  
werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftsper-  
sonal - einsehen, aber aus hygienischen Gründen und anderen Gründen nicht betreten darf  
(BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 – 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -,  
[www.bverwg.de](http://www.bverwg.de)). dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der  
Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist.  
Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Berei-  
che, in denen beispielweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und  
Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht  
nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung,  
wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50% der Öffnungszei-  
ten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch ge-  
nommen werden.“*

*„Als **Sortiment** wird die Gesamtheit der von dem jeweiligen Handelsbetrieb angebotenen  
Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem  
Kernsortiment (z. B. Möbel; Nahrungsmittel, Getränke usw.; Kleineisenwaren, Werkzeuge,  
Bauartikel oder Ähnliches) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebo-  
tes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Die Sortimentsbreite ist die  
Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl inner-  
halb der Warengruppen charakterisiert.*

**Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel

- viele Innenstadtbesucher anziehen
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden,
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur,  
insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert oder  
an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

*Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie sind zugleich eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.“*

**Nicht-zentrenrelevante** Sortimente sind dagegen für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich insbesondere auch in den Innenstadtzentren in der Regel nicht verträglich unterbringen (langfristige Güter, hoher Flächenbedarf, Verkehrserzeugung aufgrund aufwendigeren Transportes).

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Auch in Bezug auf die Ausnutzung können über die üblichen Festsetzungen hinaus Regelungen getroffen werden. Es kann z.B. die maximale Größe der Verkaufsfläche festgesetzt und/oder Regelungen zu den maximalen Anteilen der Verkaufsflächen für sogenannte Randsortimente o. ä. in den B-Plan aufgenommen werden.

In den letzten Jahren nach der Wende hat sich ein Strukturwandel im Einzelhandel vollzogen, der hauptsächlich zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte erfolgte. Insbesondere die Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten durch die Einzelhandelsunternehmen sowie der Anstieg der Mobilität haben zu dieser Veränderung geführt. Aus Betreibersicht stellen Innerortes vor allem Grundstücke an viel befahrenen Hauptverkehrsstraßen lukrative und profitable Standorte dar, die diesem geänderten Kaufverhalten entsprechen. Die geänderten Anforderungen stellen für den innerstädtischen Handel nur schwer und kostenaufwändig lösbare Probleme dar.

Begünstigt wurde diese Entwicklung u. a. auch durch fehlende Steuerungsmöglichkeiten bzw. großzügige Genehmigungspraxis. Das traditionelle Standortnetz mit den zentralen Versorgungsbereichen wird dadurch gestört.

Auf diese städtebaulich problematische Entwicklung hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 mit der BauGB Novelle reagiert und die „Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ergänzend in den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgenommen. In der amtlichen Begründung zum Gesetzentwurf wird ausgeführt, dass dadurch die Urbanität der Städte gestärkt und eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt werden soll, die aufgrund der demografischen Entwicklung und der geringeren Mobilität der älteren Menschen eines besonderen Schutzes bedarf.

Die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bedingt aber im Allgemeinen, den Ausschluss oder die Beschränkung zentrenrelevanter Nutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da diese gezielt in den zentralen Versorgungsbereichen gebündelt werden sollen, anstelle von außen zu schädigen. Bei den Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen handelt es sich nicht um Verhinderungsplanungen, vielmehr wird damit ein legitimes positives städtebauliches Ziel umgesetzt.

Eine fundierte Klärung der örtlichen Verhältnisse und daraus abgeleitete Planungsziele sind grundlegende Voraussetzung für eine rechtsichere und städtebaulich begründete Planung. Dazu ist es in der Regel erforderlich, entsprechende Gutachten und Konzepte zu erarbeiten, hier insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepte.

Die Stadt Finsterwalde hat in den Jahren 2008 und 2009 entsprechende Untersuchungen zum Einzelhandelsbesatz durchführen lassen in deren Ergebnis das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde am 22.04.2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Im Rahmen dessen Erstellung erfolgten eine detaillierte Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation. Insbesondere wurden die Verkaufsflächen nach Branchen und Sortimenten und die Verteilung des Einzelhandels nach Lagen erfasst. Ebenfalls wurden die in der Nachbargemeinde Massen vorhandenen Verkaufsflächen in die Erfassung einbezogen. Dies war erforderlich, da die in Massen vorhandenen Einzel-

handelsbetriebe unmittelbar an die Stadt angrenzen bzw. bis dorthin Ihren Einzugsbereich haben.

Im Ergebnis der Erfassungen wurde festgestellt, dass sich nur ca. 17,4% der gesamten Verkaufsfläche der Stadt im Zentrum befinden und dieser Wert als sehr gering einzustufen ist. Der Anteil an Verkaufsfläche im Stadtzentrum in anderen ähnlich großen Standorten liegt in Westdeutschland (noch) zwischen 30% und 40%. Dieser geringe Verkaufsflächenbesatz ist deshalb Ausdruck einer unterdurchschnittlichen Magnetfunktion des Stadtzentrums aus Sicht des Handels. Das Verhältnis Verkaufsfläche Innenstadt zu anderen integrierten und auch nicht integrierten Lagen stellt sich für zentrenrelevante Sortimente z. T. so ungünstig dar, dass jegliche weitere „Verschiebung“ zu dramatischen Auswirkungen für das Stadtzentrum führen kann. Demzufolge muss dieser Entwicklung generell Einhalt geboten werden. (Quelle: EHJK Finsterwalde, CIMA 2009)

Um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche durch planungsrechtliche Maßnahmen nicht zu beeinträchtigen bzw. wieder zu stärken, sind die für diese Zentren relevanten Sortimente zu ermitteln. Bei zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um diejenigen, welche maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen und die die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wesentlich bestimmen. Die zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Häufigkeit der Nachfrage nochmals in nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt.

Für die „Finsterwalder Liste“ wurde die Musterauflistung des LEP B-B (Entwurf 2007) zugrunde gelegt und anhand der örtlichen Gegebenheiten überprüft und angepasst bzw. um einige Sortimente ergänzt.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergibt sich für Finsterwalde folgende Relevanz, wobei **nahversorgungsrelevante Sortimente** den Charakter täglicher bzw. periodischer Bedarfsdeckung und gleichzeitig zentrenrelevante Funktion haben:

<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>	
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** sind dadurch charakterisiert, dass sie verhältnismäßig viele Besucher in die Stadtzentren ziehen, zumeist kleinere Flächen beanspruchen, oft zusammen mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können. Insbesondere tragen deren Angebotssortimente erheblich zur Funktionsfähigkeit der Zentren bei:

<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	
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 Kleinklektro)	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.

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente** sind dagegen für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich insbesondere auch in den Innenstadtzentren in der Regel nicht verträglich unterbringen (langfristige Güter, hoher Flächenbedarf, Verkehrserzeugung aufgrund aufwendigeren Transportes). Als nichtzentrenrelevant wurden für Finsterwalde folgende Sortimente festgestellt:

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
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	

Aus der detaillierten Bestandserfassung und Wertung der örtlichen Situation wurden die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ (Stadtzentrum) und „Sängerstadtcenter/Südpassage“ (Stadtteil-bzw. Nebenzentrum) sehr parzellengenau festgelegt. Die Stadt Finsterwalde hat damit beschlossen, welche Teile des Gemeindegebietes zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehen sollen.



zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“  
(Stadtzentrum)



zentraler Versorgungsbereich „Sängerstadtcenter/  
Südpassage“ (Nebenzentrum bzw. Stadtteilzentrum)

Das Gutachten gibt entsprechend der vorher erfassten Einzelhandelssituation folgende Empfehlungen:

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 vorhandene 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“ (Stadtzentrum) 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, discountorientierten 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.

Aufgrund des bereits jetzt vorhandenen unterdurchschnittlichen Besatzes des Stadtzentrums mit zentrenrelevanten Einzelhandel wird jegliche Neuansiedlung eine dramatische Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche mit entsprechendem Funktionsverlust nach sich ziehen, wodurch die Stadt u. a. auch die ihr durch die Raumordnung zugewiesene mittelzentrale Funktion nicht mehr im vollen Umfang wahrnehmen könnte:

„In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.“

Mit der Zuweisung des zentrenrelevanten Einzelhandels in die zentralen Versorgungsbereiche soll auch das Erscheinungsbild der Städte gestärkt werden. Denn gerade durch diese werden Städte identifiziert und das Image der Gemeinde beeinflusst. Eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung ist daher der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind den Kommunen die planungsrechtlichen Instrumente, mit der die Standortentwicklung des Einzelhandels gesteuert werden kann, an die Hand gegeben worden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (dazu zählen u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, und liegen Ansiedlungsbegehren in Gebieten vor, die nach diesem Konzept geeignet sind, schädliche Auswirkungen auf die Zentrenhierarchie hervorzurufen, besteht deshalb u. U. sogar ein Planungserfordernis. Umso mehr besteht im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen, die Erfordernis, die Planungsziele des EHZK mit denen der verbindlichen Bauleitplanung in Einklang zu bringen.

Da sich das zu überplanende Einkaufszentrum in einer integrierten Lage befindet wird es im Einzelhandelskonzept der Stadt Finsterwalde als zu erhaltender Sonderstandort eingeordnet.

In der Auseinandersetzung der für Finsterwalde festgestellten Zentrenhierarchie und der Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden im Bebauungsplan die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente flächenmäßig begrenzt. Ohne planungsrechtliche Festsetzungen wäre die Entwicklung des Einkaufszentrums nicht steuerbar.

Städtebauliches Ziel ist im konkreten Planungsfall, dass nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente in dieser nichtzentralen Lage begrenzt werden, um die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ (Stadtzentrum) und „Südpassage/Sängerstadtcenter“ (Nebenzentrum) durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen zu stärken, in dem eventuelle Neuansiedlungen diesem zugeführt werden.

Weiteres Ziel ist insbesondere auch, die in Finsterwalde noch vorhandene wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sogenannte Randsortimente ergänzt werden. Randsortimente müssen in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen.

In der Praxis geht man regelmäßig davon aus, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche kein Randsortiment mehr vorliegt. Im Zusammenhang mit der „Finsterwalder Liste“ ist es notwendig die Problematik der zentrenrelevanten Randsortimente auch in s. g. „Mehrbranchenunternehmen“ (z. Bsp. Möbelmärkte) zu regeln.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Umsetzung des Konzeptes finden gesetzlich normierte Beteiligungs- und Abwägungsprozesse statt. Neben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden dabei alle anderen privaten und öffentlichen Belange erhoben und berücksichtigt, so dass auf dieser detaillierteren Planungsebene eine weitere Präzisierung der allgemeinen Grundsätze unter Würdigung der spezifischen Sachlage erfolgen kann. Eine geringe Erhöhung des zentrenrelevanten Sortimentes, um betrieblich notwendige Umstrukturierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, steht insgesamt den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht entgegen.

Um in diesem Sinne eine fundierte Entscheidung treffen zu können, wurden die am Standort bereits vorhandenen Verkaufsflächen ermittelt.

Die Auflistung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt und eine Einschätzung vorgenommen, ob die Sortimente zentrenrelevant für Finsterwalde sind. Die Erfassung wird als Anlage 2 im Plan dargestellt.

<b>Nutzung</b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>davon zentrenrelevant in m<sup>2</sup></b>
Baumarkt	3600	800
Baumarkt Außenfläche 1	860	0
Baumarkt Außenfläche 2	49	0
Blumen	30	30
Lotto	20	20
Fleischer	30	30

Bäcker	16	16
Kaufland	2967	2967
Leergutannahme Kaufland	25	25
Apotheke	154	154
<b>Summe</b>	<b>7751</b>	<b>4042</b>

Für das Grundstück wurde im März 2012 die Baugenehmigung erteilt. Den ersten Teil bildet der Umbau des Kauflandbereiches. Die Erweiterung des Kauflandes erstreckt sich auf die Flächen wo sich derzeit die Apotheke, die ehemalige Spielhalle und ein weiteres leer stehendes Segment befinden. Diese Fläche soll für den Getränkemarkt und die Leergutannahme genutzt werden. Die bisherige Leergutannahme soll dann als Lager genutzt werden.

In den nachfolgenden Tabellen wurden die Angaben aus dem Bauantrag verwendet. Danach ergibt sich eine Abweichung zum Abwägungsergebnis.

<b>Nutzung</b>	<b>Verkaufsfläche laut Bauantrag in m<sup>2</sup></b>	<b>davon zentrenrelevant in m<sup>2</sup></b>
Blumen	36,22	36,22
Lotto	25,18	122,88
Fleischer	45,78	
Bäcker	51,92	
<b>Zwischensumme kleinteilige Shops</b>	<b>159,10</b>	
Kaufland Verkaufsraum	2680,03	2680,03
SB-Fleisch	0,00	0,00
Kassenzone	67,07	67,07
Mall	158,84	158,84
Info	6,97	6,97
Geldautomat	5,58	5,58
Getränkemarkt	178,42	390,56
	107,08	
	105,06	
Vorraum Leergutannahme	33,12	33,12
Leergutannahme	0,00	0,00

Windfang	30,90	30,90
<b>Zwischensumme Kaufland</b>	<b>3373,07</b>	<b>3373,07</b>
<b>Summe Verkaufsfläche Teil 1</b>	<b>3532,17</b>	<b>3532,17</b>

Den zweiten Teil bilden zwei Anbauten an das bestehende Gebäude. Die genehmigten Sortimente und Verkaufsflächen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Nutzung</b>	<b>Verkaufsfläche lt. Bauantrag in m<sup>2</sup></b>	<b>davon zentrenrelevant in m<sup>2</sup></b>
Baumarkt	3225,52	Keine Angabe
Baumarkt Außenfläche 1	342,60	0
Baumarkt Außenfläche 2	698,60	0
Betten- und Einrichtungsfachmarkt	843,65	563,00
Windfang	19,09	0
<b>Zwischensumme</b>	<b>5129,46</b>	<b>563,00</b>
Apotheke Offizin	74,17	74,17
Apotheke Lager	51,71	51,71
Apotheke Labor	16,18	16,18
Apotheke Beratung	5,41	5,41
<b>Zwischensumme</b>	<b>147,47</b>	<b>147,47</b>
<b>Summe Verkaufsfläche Teil 2</b>	<b>5276,93</b>	<b>710,47</b>

\*Die Fläche des geplanten Imbisses wurde nicht in die Tabelle aufgenommen, da sie nicht zu den Verkaufsflächen zählen.

<b>Nutzung</b>	<b>Verkaufsfläche lt. Bauantrag in m<sup>2</sup></b>
Summe aller Verkaufsflächen innen	7767,90
Baumarkt Außenfläche 1	342,60
Baumarkt Außenfläche 2	698,60
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>8809,10</b>

Aus dem oben Dargelegten ist ersichtlich, dass es neben einer Umstrukturierung des Lebensmittelverbrauchermarktes und der damit einhergehenden Veränderung der Verkaufsflächen auch zu einer Verkleinerung der Flächen für den Bau- und Gartenmarkt kommen wird.

Angesichts der bereits deutlichen Disproportion bei der Verteilung insbesondere der zentrenrelevanten Verkaufsflächen (nur 17,4 % der gesamten Verkaufsfläche der Stadt Finsterwalde befinden sich im Stadtzentrum) und des überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenbesatzes in der Stadt Finsterwalde ergeben sich bei weiteren Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen insbesondere in Bezug auf eine Schwächung der Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich.

Es ist daher erforderlich, für den vorhandenen Standort Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu treffen. Der Bau- und Gartenmarkt sowie der Betten- und Einrichtungsfachmarkt sind weiterhin zulässig. Weitere Verschiebungen zugunsten des zentrenrelevanten Einzelhandels sollen aber nicht ermöglicht werden.

Ausgehend von der Analyse des Bestandes, der geplanten Erweiterung und unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden für das Einkaufszentrum nachfolgende Festsetzungen getroffen:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO) sind zulässig:*

**SO Teilbereich I:**

- *Einzelhandelsbetriebe*  
*Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 9000 m<sup>2</sup>. Davon sind maximal zulässig:*
  - *ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 3400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,*
  - *sonstige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß der „Finsterwalder Liste“*
    - *medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (Apotheke)*
    - *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren*
    - *Zeitungen, Zeitschriften*
    - *Blumen,*
  - *ein Betten- und Einrichtungsfachmarkt mit 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,*
  - *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.*  
*Eine Verschiebung der insgesamt im SO Teilbereich I zulässigen Verkaufsflächen zugunsten der nichtzentrenrelevanten Sortimente ist zulässig.*

- *Dienstleistungsbetriebe*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Vergnügungsstätten*

**SO Teilbereich II:**

- *Sekundärrohstoffannahmestelle*

*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.*

Auf den verbleibenden 4.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Innen- und Außenbereich) sind demnach Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden Kernsortimenten zulässig.

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
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	

Nicht zulässig sind auf diesen Flächen hingegen sind Einzelhandelsbetriebe die ganz oder teilweise nachfolgende Kernsortimente führen:

<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
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

<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	
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

Das bedeutet, dass auch Einzelhandelsvorhaben, die neben einem nichtzentrenrelevantem Kernsortiment ein weiteres, jedoch zentrenrelevantes, Kernsortiment führen, an v. g. Standort ebenso nicht zulässig sind.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird auf die Planzeichnung aufgebracht.

Die Listen der nahversorgungs-, sonstigen zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente sind in dieser Begründung enthalten.

Mit der Festsetzung der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung werden der Bestand des Einkaufszentrums sowie die baurechtlich genehmigten Erweiterungsflächen planungsrechtlich gesichert.

Der Begriff des Verbrauchermarkts wird unterschiedlich definiert.

Oftmals beschränkt sich die Definition darauf, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem breiten Sortiment, dessen Kern Nahrungs- und Genussmittel sind, meist in Randlage gelegen, handelt.

Andere Definitionen gehen davon aus, dass der Begriff „Verbrauchermarkt“ sich nicht allein auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem hauptsächlich auf Lebensmittel und verwandte Waren ausgerichteten oder mit einem insgesamt warenhausähnlichen Sortiment beschränkt. Auch ein so genannter Fachmarkt (z.B. für Elektronik) kann ein Verbrauchermarkt sein.

Am Standort ist bereits die Firma Kaufland als einer der beiden Hauptnutzer eingemietet. Dabei handelt es sich entsprechend der o. g. Definitionen um einen Verbrauchermarkt des-

sen Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind. Im Bebauungsplan wird daher die entsprechend der eingereichten Umstrukturierungskonzeption erforderliche Verkaufsfläche für diesen Lebensmittelverbrauchermarkt als Obergrenze festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen oder Beschränkungen des zulässigen Warensortiments sind hier nicht erforderlich.

Neben dem auch der Nahversorgung dienenden Lebensmittelverbrauchermarkt sind außerdem so genannte Shop in Shops vorhanden, die unter "sonstige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe" mit einer Gesamtverkaufsfläche von 320 m<sup>2</sup> zulässig sind. Bei den dort angebotenen Waren handelt es sich größtenteils um nahversorgungsrelevante Sortimente. Der vorhandene Blumenladen ist ein sonstiges zentrenrelevantes Sortiment. Die bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen sind auch weiterhin zulässig, da der Sonderstandort auch im Hinblick auf die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet gesichert werden soll. Eine weitere Verschiebung der Hauptsortimente oder eine Erweiterung der Verkaufsflächen widerspräche jedoch den städtebaulichen Zielstellungen. Insbesondere wäre die Ausnutzung der kleinteiligen Verkaufsfläche durch einen oder mehrere Betriebe mit vom Bestand abweichenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten schädlich für die Funktionsfähigkeit und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche.

Die im Einkaufszentrum weiterhin zulässigen Verkaufsflächen werden derzeit größtenteils durch den Bau- und Gartenmarkt genutzt. Dies soll auch künftig möglich sein. Aufgrund der Festsetzung ist es auch möglich, die Gesamtverkaufsfläche für nichtzentrenrelevante Sortimente durch mehrere Einzelhandelsunternehmen unterschiedlicher Branchen zu nutzen. Städtebaulich ist in diesem Zusammenhang auch keine differenziertere Regelung erforderlich.

#### 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 m<sup>2</sup>, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde sich an den nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen orientiert.

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit der zulässigen GRZ können insgesamt 24.439,20 m<sup>2</sup> versiegelt werden, bisher sind 24.400 m<sup>2</sup> Versiegelung vorhanden (siehe nachfolgende Tabelle). Auch durch den Anbau wird die für Hauptanlagen zulässige Versiegelung von 18.329 m<sup>2</sup> nicht erreicht.

GRZ § 19 (4) Satz 1 BauNVO (festgesetzt)	0,6
Größe Gesamtgebiet	30.549,00 m <sup>2</sup>
daraus resultierende mögliche Versiegelung	18.329,00 m <sup>2</sup>
vorhandenes Hauptgebäude (kleiner 18.329 m <sup>2</sup> )	9500,00 m <sup>2</sup>
Ausnutzung Baugrenze durch Hauptanlagen (kleiner 18.329 m <sup>2</sup> )	11.600,00 m <sup>2</sup>
Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis max. 0,8, § 19 (4) Satz 2 BauNVO	0,8
daraus resultierende mögliche Gesamtversiegelung	24.439,20 m <sup>2</sup>

Vorhandene Gesamtversiegelung	24.400,00 m <sup>2</sup>
Noch mögliche Versiegelung	39,20 m <sup>2</sup>

Durch die Festsetzung der GFZ von 0,4 ist eine Bebauung in Teilen mit einer Zweigeschossigkeit möglich. In Teilen des Dachgeschosses befinden sich bereits jetzt Sozialräume für die Angestellten.

Die vorhandenen ortsüblichen Bauhöhen werden damit nicht überschritten. Auch für temporäre Baugeräte, Maste, Schornsteine, Werbeanlagen z. ä. dürfen die ortsüblichen Bauhöhen nicht überschritten werden..

#### **5.4.3 Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 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.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich am vorhandenen Bestand sowie der durch den Eigentümer vorgesehenen geringfügigen Gebäudeerweiterung. Eine weitere Baugrenze wurde für die Sekundärrohstoffannahmestelle festgesetzt.

### **5.5 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **5.5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

##### Baudenkmale

Im B-Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

##### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

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**

Es befinden sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) auf dem Gelände.

Bei Erdarbeiten infolge von Baumaßnahmen findet das Bundesbodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutz des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

### Munitionsbergung

In der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Elbe/Elster ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche dargestellt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, 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. Erhöhte Immissionswerte sind durch die Planung und damit die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche sowie aufgrund des Betriebs der kleinen Sekundärrohstoffannahmestelle im angrenzenden Gebiet nicht zu erwarten. Schallschutztechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund des Nachbarschutzes dürfen jedoch der Betriebsumfang und das Emissionsverhalten der Einzelhandelseinrichtungen das Maß der in einem Mischgebiet (umliegende Bebauung) zulässigen Nutzung nicht überschreiten.

### 5.7 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Flächenbilanz nach Bebauungsplan:

Gebiet	Größe in m <sup>2</sup>
Sondergebiet Einkaufszentrum	30549
	<b>30549</b>

Der durch die Bauflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 30549 m<sup>2</sup>. Da es sich hier jedoch um ein bereits bebautes und versiegeltes Gebiet und damit um eine Neuordnung der Flächen handelt, wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

### 6.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen jedoch auf grobe überschlägliche Angaben zu den voraussichtlichen Umwelteinwirkungen beschränken.

Da beim vorliegenden B-Plan die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, wird nachfolgend der Zustand von Natur und Landschaft erfasst, bewertet und der Eingriff zwar ermittelt, aber keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

## 6.1 Biotopkartierung

Das Plangebiet liegt nicht in Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Es befinden sich auch keine im Verfahren, die das Plangebiet betreffen. Beeinträchtigungen umliegender Natur- und Landschaftsschutzgebiete entstehen durch die Planung nicht.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Planungsraum nicht vorgefunden worden. Besonders und streng geschützte Arten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 BNatSchG. Sollten beim Baugeschehen entsprechende Vorkommen festgestellt werden, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften entsprechend einzuhalten.

Die Bestandskartierung des Arten- und Biotoppotentials wurde aus dem Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde übernommen. Die Kartierung wurde durch eine Ortsbesichtigung am 11.04.2011 spezifiziert.

Das Plangebiet wird als Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsfläche (OGG) im Landschaftsplan kartiert.

Die Einzelbäume wurden im Rahmen der aktuellen Vermessung des Gebietes erfasst.

### *Verbale Beschreibung der Biotoptypen*

12310 Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsfläche (in Betrieb)

Die Fläche ist durch einen hohen Anteil an Versiegelung durch die Gebäudegrundfläche, den Kundenparkplatz und die Zufahrten gekennzeichnet. Gestaltete Grünflächen findet man in den Außenbereichen der Parkplatzfläche. Baumpflanzungen untergliedern den Parkplatz. Weitere Bäume finden wir im nördlichen Bereich des Plangebietes.

## 6.2 Tiere

Das Plangebiet wird bereits als Einkaufszentrum genutzt. Davor befindet sich ein großer Parkplatz. Durch den stetigen Besucherwechsel, die Unruhe durch den PKW Verkehr, durch An- und Abfahrten auf dem Parkplatz und den geringen Grünbesatz des Plangebietes ist mit einem Vorkommen von geschützten Tierarten nicht zu rechnen.

## 6.3 Pflanzen

Verlust von Gehölzen durch Überbauung ist nicht zu erwarten.

## 6.4 Boden

Der Boden im Plangebiet ist 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 anthropogenen Überformung in Form von Versiegelungen, Abtragungen und Aufschüttungen.

Von den 30.549 m<sup>2</sup> der Plangebietsfläche sind bereits 24.400 m<sup>2</sup> versiegelt. Damit ist die zulässige GRZ von 0,6 plus mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen fast ausgeschöpft. Es sind noch maximal ~ 40 m<sup>2</sup> Versiegelung möglich.

## 6.5 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.

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.

## 6.6 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 relativ dicht bebauten Fläche. 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.

Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Belüftung der Innenstadt sind nicht zu erwarten. Somit sind konkrete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes nicht erforderlich.

## 6.7 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 Gebiet wird bisher durch das Gebäude des Einkaufszentrums und den großen Parkplatz geprägt.

Durch die geringfügige Erweiterung des Einkaufszentrums erfolgt keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes.

## **6.8 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 Koyné. 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 aufgrund der Lage im Innenstadtbereich nicht beeinträchtigt.

## **7. Prüfung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet werden. Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt. Hierbei wird an die festgesetzte Größe der Grundfläche bzw. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO angeknüpft.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB unterscheidet zwei Fallgruppen:

- Bebauungspläne, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festsetzen oder
- Bebauungspläne, die eine Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> festsetzen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-

verträglichkeitsprüfung unterliegen. Welche Anlagen das im Einzelnen sind, ergibt sich aus den Listen der Anlage 1 zum UVPG. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird sich eine UVP Pflicht in der Regel nur für Projekte der Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG ergeben können.

Von den unter Punkt 18 genannten Vorhaben kann aufgrund der Lage im Innenbereich nur 18.8 in Frage kommen, der lautet: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Hier fällt das Einkaufszentrum unter den Punkt 18.6.

Bei Projekten nach Nummer 18.8 gibt es stets nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel UVP Pflicht. Die inhaltlichen Anforderungen an eine solche Vorprüfung des Einzelfalls findet man in § 3c Abs. 1 S.1-4 UVPG i. V. m. der Anlage 2 zum UVPG. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Einschätzung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Prüfungskriterien	Vorhaben
<b>1. Merkmale des Vorhabens</b>	
<b>1.1</b> Größe des Vorhabens	Größe des Plangebietes 30.549 m <sup>2</sup> Grundfläche des vorh. eingeschossigen Gebäudes des Einkaufszentrums = 8.932 m <sup>2</sup> . Mit der Planung wird eine Gebäudegrundfläche von 11.560 m <sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Durch diese Änderung treten keine erheblichen Umweltauswirkungen ein, da die neu in Anspruch genommene Fläche bereits zum Grundstück gehört und als Parkplatz versiegelt ist.
<b>1.2</b> Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<i>Wasser:</i> Durch die Planung erfolgt keine Veränderung zum Bestand. <i>Boden:</i> Es erfolgt keine weitere Bodenversiegelung, da die Fläche durch Gebäude, Parkflächen und Zufahrten bereits zu ca. 80 % versiegelt ist. Die für das Gebäude neu in Anspruch genommene Fläche ist bereits als Parkplatzfläche versiegelt. <i>Natur und Landschaft:</i> Flora, Fauna und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es zum Bestand keinen wesentlichen Unterschied gibt.
<b>1.3</b> Abfallerzeugung	Da das vorhandene Gebäude bereits als Einkaufszentrum genutzt wird, sind keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Abfälle werden über den öffentlichen Entsorger abgeführt.
<b>1.4</b> Umweltverschmutzung und Belästigung	Durch die Nutzung als Einkaufszentrum ist mit einer Zunahme der Umweltverschmutzung in nennenswerten Größenordnungen nicht zu rechnen.
<b>1.5</b> Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Gering durch Beachtung arbeitsrechtlicher und technischer Vorschriften.
<b>2. Standort der Vorhaben</b>	
<b>2.1</b> bestehende Nutzung des Gebietes	Die betroffene Fläche wird derzeit schon als Einkaufszentrum genutzt. Auf dem Gelände befinden sich ein großes Gebäude, Parkplätze und Zuwegungen. Von den 30.549 m <sup>2</sup> der Plangebietsfläche sind bereits 24.400 m <sup>2</sup> versiegelt.

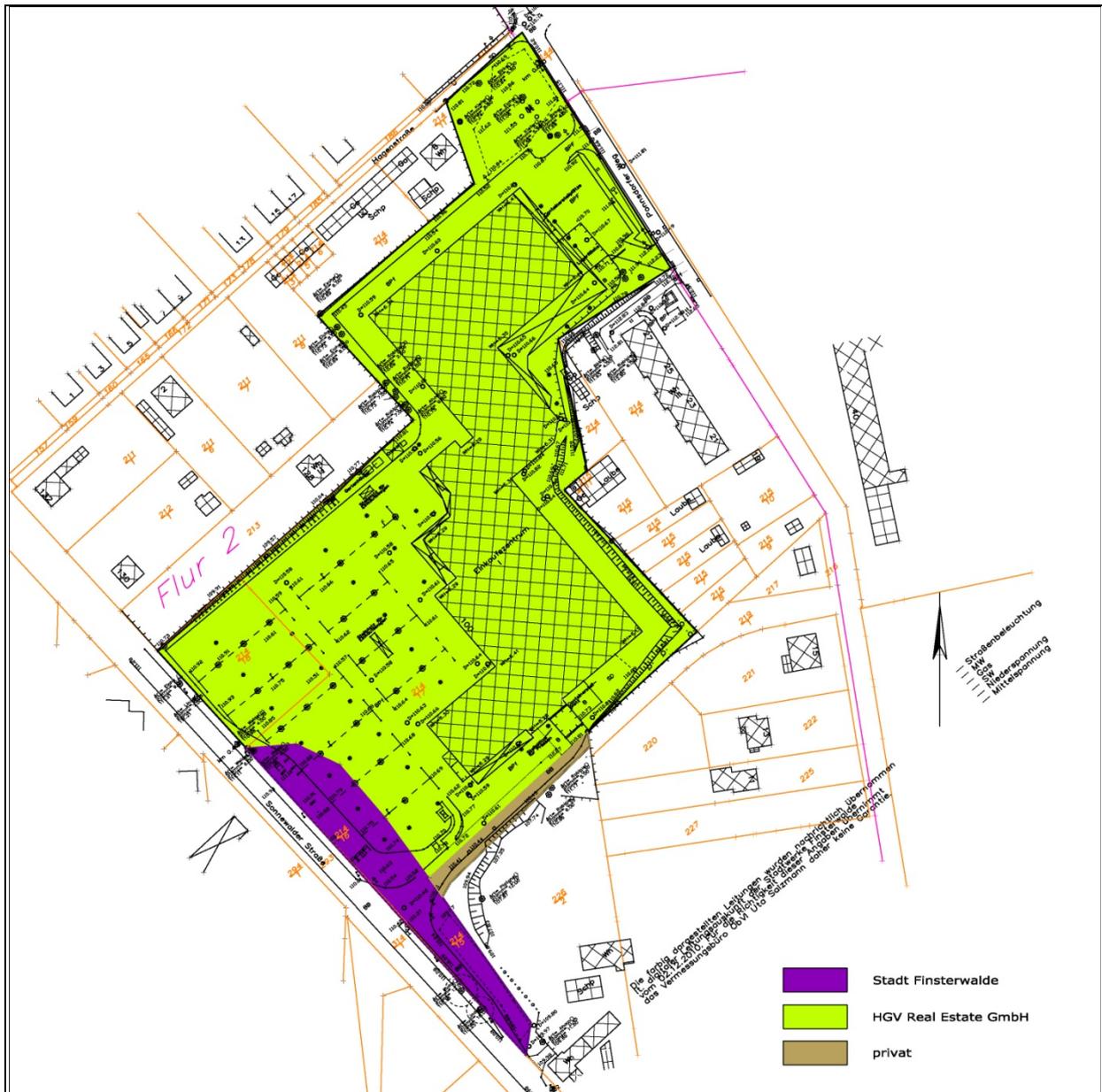
<b>2.2</b> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Stark eingeschränkt durch bestehende Nutzung/Versiegelung. Geringe Qualität, da keine natürliche Ausprägung mehr (Innenstadtstandort).
<b>2.3</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des Ihnen zugewiesenen Schutzes	
<b>2.3.1</b> im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Keine Beeinträchtigung, da sich im Plangebiet und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete befinden.
<b>2.3.2</b> Naturschutzgebiete gemäß § 13 BNatSchG	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Schutzgebiet. Keine Beeinträchtigung.
<b>2.3.3</b> Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Schutzgebiet. Keine Beeinträchtigung.
<b>2.3.4</b> Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14 und 15 BNatSchG	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Schutzgebiet. Keine Beeinträchtigung.
<b>2.3.5</b> gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 BNatSchG	Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Keine Beeinträchtigung.
<b>2.3.6</b> Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHHG oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Schutzgebiet.
<b>2.3.7</b> Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Gebiet.
<b>2.3.8</b> Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Wohnschwerpunkte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 5 des Raumordnungsgesetzes.	Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Gebiet.
<b>2.3.9</b> in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Das Plangebiet ist von Denkmalen nicht betroffen.
<b>3. Merkmale möglicher Auswirkungen</b>	
<b>3.1</b> dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Lokal begrenzt auf das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld. Mögliche Auswirkungen auf den Menschen betreffen das eventuell leicht höhere Verkehrsaufkommen und damit den unmittelbaren an das Plangebiet angrenzenden Bereich. Weiträumige Auswirkungen bzw. Auswirkungen auf einen hohen Bevölkerungsanteil sind nicht zu erwarten.
<b>3.2</b> dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Vorhaben ohne grenzüberschreitenden Charakter
<b>3.3</b> der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	keine
<b>3.4</b> der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
<b>3.5</b> Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die von Dauer wären.

Nach Prüfung aller Kriterien wird eingeschätzt, dass die Erweiterung des Einkaufszentrums im B-Plangebiet keiner Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

### Anlage 1.1: Eigentümerliste

Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentümer
2	214/15	849	Stadt Finsterwalde
	214/16	1419	Stadt Finsterwalde
	214/17	25828	HGV Real Estate GmbH
	214/18	2000	HGV Real Estate GmbH
	tlw. 226/2	453	privat
		<b>30549</b>	

### Anlage 1.2: Plan Eigentumsverhältnisse

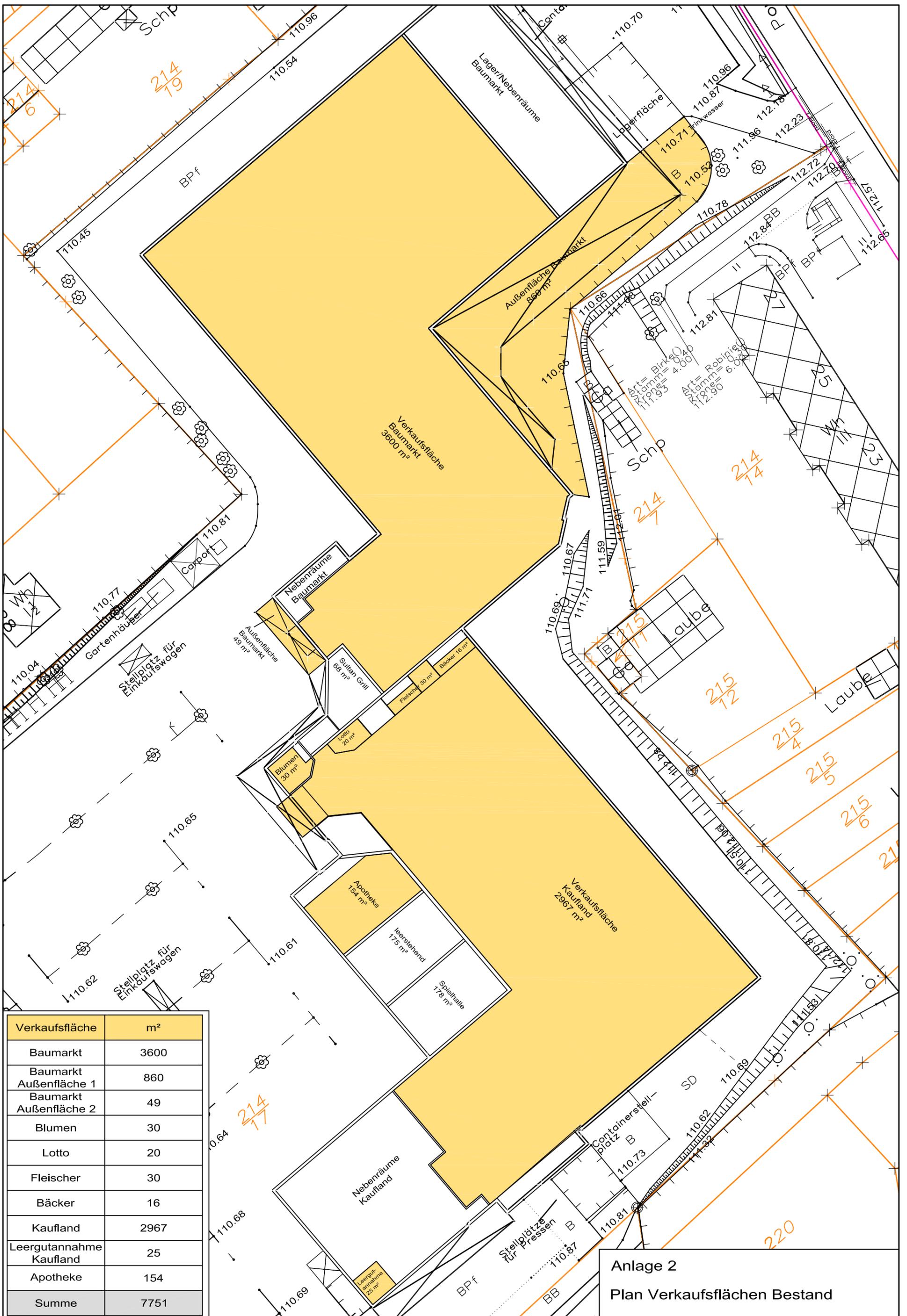


### Anlage 1.1: Eigentümerliste

Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentümer
2	214/15	849	Stadt Finsterwalde
	214/16	1419	Stadt Finsterwalde
	214/17	25828	HGV Real Estate GmbH
	214/18	2000	HGV Real Estate GmbH
	tlw. 226/2	453	privat
		<b>30549</b>	

### Anlage 1.2: Plan Eigentumsverhältnisse





Verkaufsfläche	m²
Baumarkt	3600
Baumarkt Außenfläche 1	860
Baumarkt Außenfläche 2	49
Blumen	30
Lotto	20
Fleischer	30
Bäcker	16
Kaufland	2967
Leergutannahme Kaufland	25
Apotheke	154
<b>Summe</b>	<b>7751</b>

Anlage 2  
Plan Verkaufsflächen Bestand

