

Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan

"Osttangente"



Begründung des 5. Entwurfes

Stand: 14. Feb. 2022

Stadt
Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03231 Finsterwalde

Bebauungsplan "Osttangente"

Gliederung

<u>1. Grundlagen</u>	2
1.1. Planungsanlass und Verfahrensverlauf.....	2
1.2. Rechtsgrundlagen.....	3
1.3. Der Geltungsbereich und seine Umgebung	3
1.4. Planungsrechtliche Situation und Zielstellung	6
1.4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
1.4.3 Städtebauliche Zielstellung	9
1.5. Planungsgrundlage.....	9
1.6. Verkehrszahlen.....	9
<u>2. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen</u>	13
<u>3. Sonstiges</u>	27
3.1. Hinweise und nachrichtliche Kennzeichnungen	27
3.2. Technische Infrastruktur	34
3.3. Immissionsschutz sowie Folgerungen für die städtebauliche Entwicklung.....	34
3.3.1. Sonderlandeplatz Finsterwalde - Schacksdorf	34
3.3.2. Schallschutzmaßnahmen an der Osttangente	35
3.4. Kosten, Realisierung.....	44
3.5. Flächenbilanz.....	44
 Anlagen:.....	 45
Anlage 1: "Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und gutachterliche Bewertung - Anpassung an den Planungsstand, Anspruchsprüfung, Schallschutzmaßnahmen, Neuplanungen" im Bebauungsplanverfahren "Osttangente" 1. - 3. BA, Finsterwalde, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus, 20.01.2022.	
Anlage 2: Bebauungsplan "Osttangente", Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Erstellt durch GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, Bearbeitung: MSc. Theresa Knüpffer, September 2020.	

1. Grundlagen

1.1. Planungsanlass und Verfahrensverlauf

Planungsanlass ist die Umsetzung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 14.07.2006 sowie der Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Finsterwalde ⁽¹⁾. Dort wird in den Planfällen 3 bis 6 eine sog. "Südliche Entlastungsstraße" als Verlängerung der Grenzstraße nach Süden mit Anschluss an die Dresdener Straße empfohlen. Diese wird im Folgenden als "Osttangente" bezeichnet.

Aufgrund der räumlichen Größe des Geltungsbereiches und unterschiedlicher städtebaulicher Fragestellungen wurde das Gesamtvorhaben Osttangente beim **Planaufstellungsbeschluss** am 23.10.1996 in drei Bauabschnitte und damit auch in drei Bebauungsplanverfahren geteilt:

- "Osttangente - Verlängerung der Grenzstraße Richtung Süden und Anschluss an die Dresdener Straße, 1. Bauabschnitt zwischen Schacksdorfer Straße und Margaretenstraße" (BV-96-104),
- "Osttangente - Verlängerung der Grenzstraße Richtung Süden und Anschluss an die Dresdener Straße, 2. Bauabschnitt zwischen Margaretenstraße und Helenenstraße (BV-96-102),
- "Osttangente - Verlängerung der Grenzstraße Richtung Süden und Anschluss an die Dresdener Straße, 3. Bauabschnitt zwischen Helenenstraße und Dresdener Straße" (BV-96-101)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 18.03.1999.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) fand vom 01.03. - 25.03.1999 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 26.05.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde abgewogen (Beschluss – Nr. BV-2004-19).

Mit dem Beschluss zur **Offenlage des 1. Entwurfes** am 25.02.2009 wurde ebenfalls bestimmt, die drei Teil-Bebauungspläne zusammenzulegen und künftig als ein Verfahren mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Osttangente" weiterzuführen. Aufgrund seiner Größe besteht der Bebauungsplan aus drei Teilplänen:

- Teil 1: nördlich Schacksdorfer Straße bis Klarastraße,
- Teil 2: Klarastraße bis Marienstraße,
- Teil 3: Marienstraße bis Dresdener Straße.

Der Geltungsbereich wurde dahingehend geändert, dass im Wesentlichen nur noch Grundstücke einbezogen sind, die durch die Osttangente direkt betroffen sind. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wurden Flächen, die sich nach der Variantendiskussion des Vorwurfes und der Auswertung der frühzeitigen Auslegung als für die Planung nicht mehr relevant erwiesen, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung entlassen.

Das Anschreiben an die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) datiert vom 12.03.2009.

Die Offenlage des 1. Entwurfes (§3 Abs. 2 BauGB) fand vom 30.03. – 05.05.2009 statt.

Die Abwägung der Offenlage des 1. Entwurfes erfolgte am 24.06.2009 (BV-2009-035) sowie ergänzend am 22.09.2010 (BV-2009-035-1).

Über die Ergebnisse wurde mit Schreiben vom 08.07.2009 informiert.

Der Beschluss zur **2. Offenlage** wurde am 28.11.2012 gefasst (BV 2012-181).

Das Anschreiben an die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) zur 2. Offenlage wurde am 10.12.2012 versendet.

Die Offenlage des 2. Entwurfes (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 30.01.2013 bis 01.03.2013.

Die Abwägung der Offenlage des 2. Entwurfes wurde am 24.04.2013 (BV-2013-046) durchgeführt.

Über die Ergebnisse wurde mit Schreiben vom 30.04.2013 informiert.

(1) Stadt Finsterwalde, Verkehrsentwicklungsplan, Bearbeitung durch Ing.- Planung Feldkamp, Lubenow, Witschel + Partner, 49134 Wallenhorst, 1992/93, 1. Fortschreibung 1998/99, 2. Fortschreibung Aug./Sept. 2009.

Der Beschluss zur **3. Offenlage** wurde am 26.02.2014 gefasst (BV 2014-002).

Inhalt dieses Beschlusses war auch die Weiterführung dieses Bebauungsplanes nach § 233 Abs.1 S.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. d. Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509). Da seit dem Beschluss im Jahr 2014 bereits ein längerer Zeitraum vergangen ist, soll das Planverfahren nun jedoch nach dem neuesten Stand des BauGB weiter geführt werden. Dies wird insbesondere auch durch die geänderten Anforderungen an den Umweltbericht begründet.

Das Anschreiben an die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) zur 3. Offenlage wurde am 29.11.2013 versendet.

Die Offenlage des 3. Entwurfes (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte 08.04.2014 bis einschl. 09.05.2014.

Die Abwägung der Offenlage des 3. Entwurfes wurde am 27.05.2015 durchgeführt.

Der Beschluss zur **4. Offenlage** wurde am 18.02.2019 gefasst (BV 2018-003).

Das Anschreiben an die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) zur 4. Offenlage wurde am 08.01.2018 versendet.

Die Offenlage des 4. Entwurfes (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 03.04.2018 bis einschließlich 08.05.2018.

Die Abwägung der Offenlage des 4. Entwurfes wurde am 26.09.2018 durchgeführt.

Mit dem Beschluss zur 5. Offenlage soll auch der Geltungsbereich angepasst werden (näheres dazu im übernächsten Kapitel "1.3. Der Geltungsbereich und seine Umgebung"). Weiterhin soll auch beschlossen werden, den Bebauungsplan nach den aktuellen Rechtsgrundlagen (und nicht mehr, wie oben erwähnt, dem Stand vom Juli 2011 der 3. Offenlage) weiterzuführen.

1.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zul. geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

1.3. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich beginnt ca. 130 m nördlich der Schacksdorfer Straße, verläuft in südlicher Richtung zwischen der Gemarkungsgrenze und den Freizeitgrundstücken an der Grenzstraße und weiter entlang der Lichterfelder Straße bis zur Margarettenstraße.

Er umfasst dabei auch den dortigen Baustoffhandel sowie die umliegenden Landwirtschaftsflächen sowie ein Grundstück an der Schacksdorfer Straße mit einem freistehenden Wohngebäude und größeren rückwärtigen ehemaligen Gehölzflächen.

Die Umgebung ist ähnlich strukturiert. Äcker und Wiesen wechseln mit sehr locker bebauten Wochenend- und Wohngrundstücken.

Grenz-, Schacksdorfer- und Lichterfelder Straße sind in unterschiedlicher Breite durchgängig asphaltiert. Für die Margarettenstraße gilt dies nur für die westlichen 30 m, danach verläuft sie unbefestigt.

Ab der Margaretenstraße verläuft der Geltungsbereich als schmales Band in südlicher Richtung. Bis zur Klarastraße durchläuft er einen landwirtschaftlich genutzten Streifen, der von Freizeit- und Wohnnutzungen mit sehr lockerer Bebauung umgeben ist. Erst an der Klarastraße ist beidseitig Wohnbebauung vorhanden, die sich ein- bis zweigeschossig und sehr aufgelockert durch freie Flurstücke vom Kernsiedlungsbereich Finsterwaldes bis zur Gemarkungsgrenze nach Schacksdorf zieht.

Südlich der Klarastraße verschwenkt der Geltungsbereich etwas nach Westen. Über zwei Freizeitgrundstücke verläuft die Osttangente dann über Landwirtschaftsflächen zur Helenenstraße und Marienstraße.

Dort führt sie nördlich an der kleinen Siedlung an der Marienstraße vorbei, für die Ende 2006 einen Satzung für die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§35 Abs. 6 BauGB) beschlossen wurde.

Ab der Marienstraße führt der Geltungsbereich weiter bis zur Fliegerstraße und trifft dort auf die Verbindung von Fliegerstraße und Dresdener Straße. Hier endet die Osttangente. Die früher vorgesehene Fortführung südlich um Nehesdorf bis zur Hain-/Bayernstraße ist im Ergebnis der 2. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes aufgegeben worden und wird demnächst auch nicht mehr im FNP dargestellt.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich

Abschnitt	Flur	Flurstücksnummer
Nördlich Schacksdorfer Straße	18	350, 382, 383, 384.
Schacksdorfer Straße bis Margaretenstraße	18	100, 103, 104, 107, 109 teilw., 147 teilw., 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392.
	23	115 teilw., 160 teilw., 120/2, 163 teilw., 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 340, 341, 365, 366, 367
Margarethenstraße bis Klarastraße	25	10/1, 10/2, 11/2, 11/3, 12/1, 12/3, 13/1, 13/2, 13/3, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46/1, 46/2, 46/4, 46/6, 46/7, 47/1, 47/2, 48/1, 48/3, 48/4, 49/1, 49/2, 50, 51, 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 200, 201, 206, 207, 208, 209, 223, 224.
Klarastraße bis Helenenstraße	24	378 teilw., 588 teilw.
	25	14/1, 15, 25, 26, 35, 44, 45/1, 45/3, 45/4, 55 teilw., 75,76, 81/1, 81/4, 81/5, 82, 83, 84/2, 88 teilw., 89, 90, 91/1, 91/2, 96 teilw., 97, 98, 99 teilw., 102 teilw., 103, 108 teilw., 220, 221 teilw., 222 teilw., 378 teilw., 588 teilw.
Helenenstraße bis Marienstraße	24	376, 377, 442 teilw.
	25	148, 149.
	29	32 teilw., 33 teilw., 34 teilw., 35 teilw., 36 teilw., 37 teilw., 38 teilw., 39 teilw., 40 teilw., 41 teilw., 50 teilw., 51 teilw., 52 teilw., 53 teilw., 56 teilw., 71/4 teilw., 76/4 teilw., 77/2 teilw.
	30	75/1 teilw., 102 teilw., 103 teilw., 112/1, 112/2 teilw., 113 teilw., 114 teilw., 115/1 teilw., 116/1 teilw., 116/2 teilw., 119/1 teilw., 123/1 teilw., 126/1 teilw., 126/2 teilw., 131/3 teilw., 131/4 teilw., 139/1 teilw., 140/1 teilw., 140/2 teilw., 141/1 teilw., 141/2 teilw., 144/1 teilw., 145/2 teilw., 332 teilw., 333 teilw., 375 teilw., 379 teilw., 380, 388 teilw., 389.
Fliegerstraße bis Dresdener Straße	30	150 teilw., 160 teilw., 161, 187, 188, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 365 teilw.

Zum 5. Entwurf wurden südlich der Marienstraße Flächen aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes genommen, da ihre Nutzung für Maßnahmen zum Artenschutz oder naturräumlichen Ausgleich der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft nicht mehr notwendig sind. Der Geltungsbereich verringert sich um 5,47 ha. Folgende Flurstücke liegen jetzt nur noch mit reduzierten Anteilen im Geltungsbereich:

Abschnitt	Flur	Flurstücksnummer
Marienstraße bis Fliegerstraße	29	76/4, 77/2.
	30	75/1, 102, 103, 112/2, 113, 114, 115/1, 116/1, 116/2, 119/1, 123/1, 126/1, 126/2, 131/3, 131/4, 139/1, 140/1, 140/2, 141/1, 141/2, 144/1, 145/2, 332, 333, 375, 379, 388.
Fliegerstraße bis Dresdener Straße	30	150, 160, 365.

Weitere Flurstücke wurden aus gleichem Grunde komplett aus dem Geltungsbereich genommen:

Abschnitt	Flur	Flurstücksnummer
Marienstraße bis Fliegerstraße	29	74/1, 74/2 teilw., 75/2 teilw., 76/2, 76/3, 77/1, 78/1, 78/2 teilw.
	30	117, 118, 124, 127/1, 127/2 teilw., 130/1 teilw., 130/2 teilw., 131/1 teilw., 134 teilw., 135 teilw., 138 teilw., 139/2, 142/1, 142/2, 144/2, 334 teilw.
Fliegerstraße bis Dresdener Straße	30	143 teilw., 159/2 teilw., 162, 168/3, 186/3, 189/3, 192/3 teilw., 303, 305, 307, 362, 363, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 371.

Im Bereich nördlich der Marienstraße werden aufgrund einer Begradigung der Geltungsbereichsgrenze auf einigen Flurstücken geringfügig mehr Flächenanteile im Bebauungsplan liegen:

Abschnitt	Flur	Flurstücksnummer
Marienstraße bis Fliegerstraße	29	32, 33, 34, 35, 36, 56 und 71/4.

In der unmittelbaren Umgebung dieses Bebauungsplanverfahrens bestehen drei rechtskräftige städtebauliche Satzungen:

- westlich angrenzend im Bereich Klarastraße bis Margarethenstraße der Bebauungsplan "Helgastraße" (mit 1. Änderung, die 2. Änderung befindet sich im Verfahren), der im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO ausweist.
- in Höhe der Marienstraße südlich des Geltungsbereiches dieses Verfahrens die "Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Marienstraße" vom Dezember 2006. Diese gilt für einen Bereich mit fünf Wohngebäuden und setzt neben den Baugrenzen fest, dass die Errichtung von Wohngebäuden und Hauptgebäuden für kleine, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des §35 Abs.6 BauGB innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen möglich ist. Nebenanlagen können innerhalb des gesamten Satzungsgebietes errichtet werden. Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen.
- östlich der Grenzstraße die Ergänzungssatzung "Schacksdorfer Straße" vom Juli 2018, die Festsetzungen zur Begrünung und Bodenversiegelung von 10 Flurstücken enthält.

1.4. Planungsrechtliche Situation und Zielstellung

1.4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch die Landes- und Regionalplanung entwickelt.

Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35) in Kraft getreten mit der Wirkung vom 01.07.2019

Beurteilung/Wertung:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

Landesentwicklungsprogramm Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung. Dieser trifft abstrakte Festlegungen (Grundsätze der Raumordnung).

Für den Planungsraum sind folgende Festlegungen relevant:

- Die Hauptstadtregion soll nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen. (§ 3 Abs. 1 LEPro 2007)

Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR)

Für die Bewertung der vorliegenden Planungsabsicht sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:

(Z) 3.6 Abs. 1 LEP HR)

- Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind:
„... Finsterwalde, ...“

(Z 2.6 LEP HR)

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Ab. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot)

Finsterwalde ist Mittelzentrum und somit Zentraler Ort

(Z 2.7 LEP HR)

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Bei den im Sondergebiet zulässigen Sortimenten handelt es sich nicht um zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente, die zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte oder die verbrauchernahe Versorgung benachbarter Gemeinden berühren könnten.

(Z 2.13 Abs. 1 LEP HR)

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentralen Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Bei den im Sondergebiet zulässigen Sortimenten handelt es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente, so dass keine Bindung an zentrale Versorgungsbereiche vorliegt.

(Z 2.13 Abs. 2 LEP HR)

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nr. 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, kann dies regelmäßig durch sogenannte Randsortimente ergänzt werden. Diese müssen aber in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. In der Praxis wird regelmäßig davon ausgegangen, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche kein Randsortiment mehr vorliegt. Da keine zentrenrelevanten Hauptsortimente zulässig sind und Randsortimente nur noch dann vorliegen, wenn deren Verkaufsflächenanteil bei maximal 10 % liegt ist Z 2.13 Abs. 2 eingehalten.

Ziele der Raumordnung stehen der Planaufstellung nicht entgegen.

Für die Bewertung der vorliegenden Planungsabsicht unterliegen insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung der Abwägung:

(G 2.8 LEP HR)

- Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Zur Auseinandersetzung mit den Grundsätzen 2.8 des LEP HR siehe Pkt. 2 „Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen“.

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region. Die Regionalpläne geben den überörtlichen Rahmen und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.

Die Stadt Finsterwalde gehört zur Region Lausitz-Spreewald, die aus den Landkreisen Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße und der kreisfreien Stadt Cottbus gebildet wurde.

Mit dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG) vom 18.05.1993 (Neufassung vom 08.02.2012) ist in jeder Region eine Regionale Planungsgemeinschaft gebildet worden. Nach § 4 Abs. 2 obliegt der Regionalen Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung die Pflichtaufgabe, einen Regionalplan aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen.

Dieser integrierte Regionalplan lag seit 1999 im Entwurf vor, wurde aber aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (s.o.) nicht mehr zur Satzung geführt. Es fand bzw. findet eine gänzliche Neubearbeitung des Planes auf Grundlage einer neuen Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung für die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung von Regionalplänen statt.

Der Vorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat daher am 09.06.2020 den Vorentwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ gebilligt (Beschluss 77/20) sowie den Beschluss zur Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Lausitz-Spreewald gefasst (Beschluss 78/20). Dieser Plan trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zu Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP). Dies sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Den ausgewiesenen GSP sollen entsprechend des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels zugesprochen werden.

Finsterwalde wird dort dem LEP HR folgend als Mittelzentrum beschrieben.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald beschloss am 17.06.2021 den sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" als Satzung (Genehmigung mit Bescheid vom 28.10.2021 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg). Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 22.12.2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50). Ab diesem Zeitpunkt entfaltet der sachliche Teilregionalplan durch seine Rechtskraft die volle Steuerungswirkung für 32 festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte in der Region Lausitz-Spreewald⁽²⁾.

Mit Schreiben vom 27.04.2009 sowie 21.01.2013 bestätigte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, dass mit den vorliegenden B-Plan-Entwürfen keine Ziele der Regionalplanung verletzt würden.

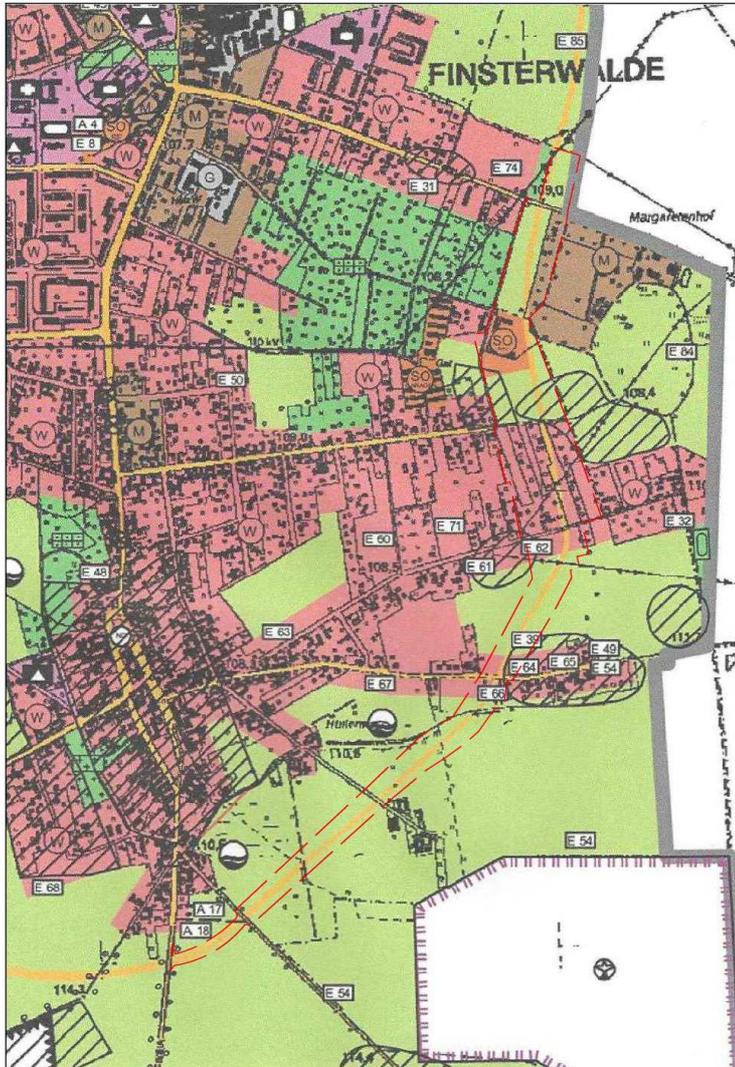
Eine Stellungnahme im Rahmen der 3. und 4. Offenlage erfolgte nicht.

⁽²⁾ aus: <https://region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte.html>

1.4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 14.07.2006 stellt den Geltungsbereich entsprechend des nebenstehenden Planausschnittes dar (Geltungsbereich rot umrandet):

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP von 2006 (mit Geltungsbereich dieses B-Planes)



Im Wesentlichen entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Darstellungen des FNP. Folgende Abweichungen sind erkennbar:

- Das Sondergebiet Baumarkt wird bis an die Margaretenstraße geführt. Am östlichen Rand dieses Bereiches muss eine Teilfläche für die Trassenführung in Anspruch genommen werden. Da der Betrieb Erweiterungsflächen benötigt, die Landwirtschaftsfläche für eine eigene Bewirtschaftung recht klein ist, wird die Nutzung Baumarkt in südlicher Richtung bis zur Margaretenstraße erweitert.
- Die Wohnbauflächen zwischen der Margaretenstraße bis südlich der Klarastraße sowie beidseitig der Helenenstraße können nur teilweise im Bebauungsplan umgesetzt werden. Dies hat im direkten Umfeld der Osttangente immissionsschutzrechtliche Gründe (s.a. Kapitel 4.3. Immissionsschutz sowie Folgerungen für die städtebauliche Entwicklung). Darüber hinaus kann in anderen Bereichen die abwassertechnische Erschließung nicht gesichert werden.

Daher wurde zwischenzeitlich die 4. Änderung des FNP begonnen. Der Vorentwurf vom 16.06.2014 stellt die Erweiterungsflächen des Baumarktes dar und reduziert die Wohnbauflächen in direkter Umgebung der Osttangente.

1.4.3 Städtebauliche Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde hat bereits 1994 einen Verkehrsentwicklungsplan (VEP) erarbeitet und diesen 1999 bzw. 2009 fortgeschrieben.

Hauptziel des beschlossenen VEP ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Erhöhung der Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer in der Innenstadt unter Beachtung der unterschiedlichen Interessen (Fußgänger, Radfahrer, ruhender Verkehr, Erreichbarkeit etc.). Um die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität in den innerstädtischen Quartieren zu erhöhen und dadurch die Zentrumsfunktion zu stärken, sind Verlagerungen des motorisierten Individualverkehrs unumgänglich. Versuche, den Verkehr zu verhindern, würden zu Verlagerungen in ruhige Wohngebieten auf nicht dem Verkehrsaufkommen entsprechenden Straßen führen. Aus diesem Grund sind innerhalb der Stadt einige Entlastungsstraßen erforderlich. Das Verkehrskonzept sieht neben der Osttangente weitere neue Verkehrswege vor (z.B. die Verlegung der Ortsdurchfahrt der B 96 (zwischenzeitlich fertiggestellt), die Verlängerung der südlichen Stadtkernentlastungsstraße (wurde im November 2017 für den Verkehr freigegeben). Auch der Marktplatz wurde umgebaut.

Die Stadt verfügt nur über unzureichende Nord-Süd-Verbindungen. Neben der Langen Straße – Langer Damm – Dresdener Straße verläuft ein großer Anteil des Nord-Süd-Verkehrs über die Achse Berliner Straße – Markt – Brandenburger Straße – Dresdener Straße. Die dortige Wohnbebauung ist erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung wurde die Osttangente als eine wichtige, dringend erforderliche Straßenverbindung dargestellt.

Die im Norden bereits vorhandene Grenzstraße wird hierbei nach Süden verlängert. Im Bereich der ehemaligen FIMAG (Gemarkung Massen) ist die Grenzstraße bis zur Penny-Kreuzung verlegt worden, so dass bereits vor der Stadt der Verkehr Richtung Süden über die neue Trasse durch nur wenig bewohnte Gebiete geführt wird. Nur mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes des VEP kann es gelingen, die Innenstadt wirkungsvoll zu entlasten, sie damit aufzuwerten und ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden zu lassen.

Eine Siedlungserweiterung ist durch die Planung dieses Verfahrens nicht vorgesehen.

1.5. Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Uta Salzmann, Finsterwalde, vom Juni 2020 im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

1.6. Verkehrszahlen

Den Planungen liegt der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Finsterwalde zu Grunde. Er wurde 1993 erstellt und 1999/2000 erstmals fortgeschrieben. Die 2. Fortschreibung datiert aus Aug./Sept. 2009⁽³⁾.

Folgende Teile waren für die kommunale Entscheidung, den Bau der Osttangente umzusetzen, besonders relevant:

- Verkehrsentwicklungsplan Finsterwalde, im Auftrag der Stadt Finsterwalde durch Ingenieurplanung Feldkamp, Lubenow, Witschel + Partner, Wallenhorst, 1993.
- 1. Fortschreibung 1998/1999, im Auftrag der Stadt Finsterwalde durch Ingenieurplanung Lubenow, Witschel + Partner, Wallenhorst, mit den Teilabschnitten:
 - Zusammenfassung und Studie Innenstadt, Dez. 1999,
 - Ergänzung Lkw-Anteile Analyse 1998 – Mai 2000,
 - Variantenuntersuchung zur Osttangente, Mai 2000,
 - Verkehrsuntersuchung zum BV "Straße Am Zirkusplatz", September 2000.

Die Variantenuntersuchung Osttangente kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

⁽³⁾ Die Gutachten liegen in der Stadtverwaltung vor und können dort zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

"1. Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Absicherung der "Osttangente" im Bereich Nehesdorf zwischen Dresdener Straße und Schacksdorfer Straße wurde seitens der Gemeinde Schacksdorf und der Anlieger des Trassenbereiches eine Verlegung der Trasse in Richtung Osten gefordert. Diskutiert werden zwei Varianten:

Variante 1, die eine Verlegung des Anbindepunktes an die Schacksdorfer Straße um rd. 500 m in Richtung Osten beinhaltet und über einen Versatz die Verbindung zur Grenzstraße herstellt,

Variante 2, die eine Verlegung des Anbindepunktes an die Schacksdorfer Straße um rd. 1.000 m in Richtung Osten vorsieht. In dieser Variante wird dann die Verbindung zur B 96 nicht über die Grenzstraße, sondern über eine neu zu erstellende Verbindung parallel östlich der Grenzstraße bis zur Anbindung an die B 96 über die Turmstraße in Massen hergestellt.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung war, aufbauend auf die 1. Fortschreibung des VEP Finsterwalde 1998/1999 zu untersuchen, wie sich diese Veränderungen im Straßennetz gegenüber dem im VEP beschlossenen Netz 2e verkehrlich auswirken. In einer Vorabstimmung mit der Stadt Finsterwalde wurden dabei folgende Varianten festgelegt:

Variante 1a:

Führung mit Anbindung an die Schacksdorfer Str. rd. 500 m östlich der Grenzstraße, untergeordnete Anbindung der Osttangente und der Grenzstraße an die Schacksdorfer Str., keine Anbindung von Margaretenstr., Klarastr. oder Marienstr. an die "Osttangente".

Variante 1b:

Führung auf der gleichen Trasse wie Variante 1a, aber mit bevorrechtigter Führung gegenüber der Schacksdorfer Str. (diese wird jeweils untergeordnet angebunden), eine Anbindung des Wohngebietes zwischen Dresdener Str. und "Osttangente" (über Margaretenstr. oder Klarastr.).

Variante 2

Führung mit Kreuzung der Schacksdorfer Str. rd. 1.000 m östlich der Grenzstraße, Anbindung an die B 96 über Turmstraße, keine Anbindung von Margaretenstr., Klarastr. oder Marienstr. an die "Osttangente" (...)

3. Zusammenfassung und Empfehlung

Die untersuchten Varianten zur "Osttangente" weisen alle geringere Verkehrsbelastungen auf als die "Osttangente" im Netz 2e.

Netz 2e: 4.410 bis 5.460 Kfz/24 h

Variante 1a : 2.570 Kfz/24 h

Variante 1b: 3.420 bis 4.130 Kfz/24 h

Variante 2: 3.500 Kfz/24 h südl. bzw. 4.260 Kfz/24 h nördl. Schacksdorfer Str.

Entsprechend geringer fallen auch die Entlastungswirkungen im vorhandenen Straßennetz aus, wobei insbesondere im Straßenzug Dresdener Straße / Rosa-Luxemburg-Straße / Langer Damm / Lange Straße / Cottbuser Straße deutlich geringere Minderungen auffallen.

Die Varianten sind aufgrund der größeren Baulänge in der Herstellung alle teurer als die "Osttangente" im Netz 2e. Besonders extrem ist der Kostenunterschied zur Variante 2, in der noch der Neubau einer Straße zwischen Schacksdorfer Straße und Turmstraße in Massen erforderlich wird⁽⁴⁾. Diese Mehrkosten werden auch durch die in diesem Fall nicht mehr erforderliche Verlängerung der Grenzstraße nicht kompensiert.

Insgesamt ist daher die Kosten-Nutzen-Relation der "Osttangente" in den Varianten 1a, 1 und 2 ungünstiger als im Netz 2e.

Anhand der Aspekte "Verkehrswirksamkeit" und "Baukosten" ist daher der "Osttangente" gemäß Netz 2e der Vorzug zu geben."

Diese Variante Netz 2e wird im Erläuterungsbericht zum Verkehrsentwicklungsplan, 1. Fortschreibung 1998/99, folgendermaßen beschrieben:

⁽⁴⁾ Anmerkung: diese damals thematisierte Verlängerung der Grenzstraße auf Massener Gemarkung wurde zwischenzeitlich als Ernst-von-Delius-Straße realisiert.

"3.3 Zusammenfassung / Empfehlung Hauptverkehrsstraßennetz

Aufgrund der veränderten Prognose der Verkehrsmengenentwicklung, die zu einem großen Anteil auf der vom Landesumweltamt Brandenburg prognostizierten rückläufigen Einwohnerzahl von Finsterwalde und dem Landkreis Elbe-Elster beruht, wird sich das Verkehrsaufkommen in und um Finsterwalde in den nächsten 10 bis 20 Jahren gegenüber heute nur geringfügig verändern. Deutliche Veränderungen werden nur im Einflussbereich neuer Verkehrserzeuger wie den Gewerbegebieten "Flugplatz" und "Drößiger Straße ⁽⁵⁾" entstehen.

Vorteil dieser reduzierten Verkehrsprognose ist, dass Entlastungen durch neue Umgehungsstraßen oder städtische Entlastungsstraßen tatsächlich zu geringeren Verkehrsbelastungen in den verbleibenden Straßen führen. (...)

Es bleibt jedoch weiterhin festzuhalten, dass eine Lösung der bestehenden Verkehrsprobleme in Finsterwalde und eine Entlastung der Innenstadt nur durch bauliche Ergänzungen des Straßennetzes möglich sind.

Durch die Verkehrsumlegungsberechnungen ist die Bauwürdigkeit der geplanten Straßennetzergänzungen eindeutig belegt. (...) In der Innenstadt werden so deutliche Verkehrsentlastungen eintreten, dass eine die Aufenthaltsqualität und die Wohnqualität steigernde Umgestaltung der Straßenräume möglich wird. (...)

Folgende Maßnahmen sind im Netz 2e durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom 23.06.1999 (aufbauend auf Netz 2d, VEP-Stand 20.05.1999) vorgesehen:

Das Straßennetz wird gegenüber dem Netz 0 (vorhandenes Straßennetz) wie folgt ergänzt: (...)

- Verlängerung Grenzstraße über ehemalige Bahntrasse zum Knotenpunkt B 96 Cottbuser Str. / Finsterwalder Str. in Massen,
- Ausbau (mit dem Ziel der Leistungsfähigkeitssteigerung) von: Kirchhainer Str., Forststr. (Abschnitt Bahnhofstr. - Joh.-Knoche-Str.), Hainstr., Schacksdorfer Str., Kreuzung Cottbuser Str. / Lange Str./ W.-Liebknecht-Str. (...)"

Aufgrund späterer Planungen (z.B. Bauvorhaben "Straße Am Zirkusplatz") wurde der oben beschriebene Planfall 2e im Bereich nördlich des Stadtzentrums etwas modifiziert (s.a. "Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben "Straße Am Zirkusplatz", September 2000, Ingenieurplanung Lubenow, Witschel + Partner, Wallenhorst).

Die **2. Fortschreibung des VEP im Jahre 2009** überprüfte die Verkehrsdaten und kam zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 2: Verkehrszahlen Neubau Osttangente

	DTV (Kfz/Tag)	P _{T,N} (%)
Osttangente		
- zwischen Dresdner Str. / Fliegerstraße	5.100	11
- zwischen Fliegerstraße / Margaretenstraße	7.050	9
- zwischen Margaretenstraße / Schacksdorfer Straße	7.700	8
- von Schacksdorfer Straße nach Norden	10.100	9
Anschlussknoten Osttangente / Schacksdorfer Str.		
- Schacksdorfer Straße nach Osten	3.050	3
- Schacksdorfer Straße nach Westen	1.600	3
Anschlussknoten Osttangente / Margaretenstraße		
- Margaretenstraße nach Westen	2.550	
Anschlussknoten Osttangente / Fliegerstraße		
- Fliegerstraße nach Osten	2.300	13

DTV (Kfz/Tag): Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

P_{T,N} (%): maßgebender LKW-Anteil

(5) Anmerkung: Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Drößiger Straße" wurde 2003 umgeplant. Er wurde als Bebauungsplan "Drößiger Straße" beschlossen und weist im Wesentlichen Wohngebiete sowie ein Sondergebiet Photovoltaikanlagen bzw. Solarenergie aus (die 3. Änderung des Bebauungsplanes, die hauptsächlich die Ausweisung eines Sondergebietes für Solarenergieanlagen beinhaltet, wurde am 24.November 2021 als Satzung beschlossen). Da es sich hier um ein Zitat aus dem Jahr 1999 handelt, wird es in diesem Kapitel weiter als "Gewerbegebiet Drößiger Straße" bezeichnet.

Weiterhin wird festgestellt:

"7.2.2 Empfohlene Neubaumaßnahmen (Straßennetzergänzungen)

Folgende Straßennetzergänzungen werden als bauwürdig zur Realisierung empfohlen:

- Schließung der östlichen Tangentialverbindung durch den Bau des südlichen Abschnitts der Osttangente von der Fliegerstraße bis Schacksdorfer Straße mit einer Anbindung des Wohngebietes Margaretenstraße.

Der südliche Abschnitt der Osttangente wird den Hauptteil der Verkehre aufnehmen, die täglich mit bis zu 7.500 Kfz belastet werden und somit eine entscheidende Bedeutung für die Entlastung der Dresdener Straße sowohl im Bereich des Ortsteils Nehesdorf als im weiteren Verlauf in Richtung Innenstadt aufweisen. Gleichzeitig wird sie die Funktion der Grenzstraße als Umgehungsverbindung stärken und zum Abzug weiterer Verkehre aus der Innenstadt beitragen. (...)"

7.2.3 Empfohlene Ausbaumaßnahmen (Bestandsaufwertung)

Es wird vielmehr empfohlen, das Augenmerk verstärkt auf Erhaltungs-, Aufwertungs- und wo nötig auf Leistungssteigerungsmaßnahmen im Bestandsnetz zu legen. Dies betrifft sowohl die Ausbesserung, teilweise Neuverlegung von befestigten Fahrbahnbelägen als auch die Straßenraumgestaltung entsprechend der funktionalen Bedeutung des Straßenzuges unter Berücksichtigung der Ansprüche aller Verkehrsteilnehmer einschließlich Radfahrer und Fußgänger.

Ein besonderer Nachholbedarf besteht im Haupterschließungsnetz, z. B. Westring, Heinrichsruher Weg, Frankenauer Weg, Helenenstraße u. a., aber auch fast flächendeckend im Netz der Anliegerstraßen z. B. Erlenstraße, Fritz-Reuter-Straße, Klarastraße u. a.

Gestaltungsmaßnahmen im Bestandsnetz tragen maßgeblich zum Gesamteindruck einer intakten Stadtstruktur bei."

Weiterhin wird die Anlage eines einseitigen selbstständigen Radweges auf der Osttangente angeregt (S. 129).

Der Bau der Osttangente wird als langfristige Maßnahme bezeichnet, deren Realisierungszeitraum mehr als 7 Jahre betragen wird (S. 135).

2. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

Zur besseren Lesbarkeit der Begründung wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingerahmt.

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1. In Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der nebenstehend aufgeführten "Finsterwalder Sortimentsliste" sind unzulässig.

Die Festsetzung der beiden Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO bindet diese in die Nutzungsstruktur der umgebenden Wohnbauflächen ein und ergänzt sie. Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Da sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beidseitig der Osttangente einfügen könnten, werden diese ausnahmsweise zugelassen.

Für die Zulassung der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) besteht städtebaulich keine Notwendigkeit. Diese Nutzungen fügen sich in die betrachteten Siedlungsbereiche nicht ein und führen zu städtebaulichen Spannungen. Für sie sind andere Flächen im Stadtgebiet mit Mischgebiets- bzw. Gewerbegebietscharakter besser geeignet.

Zum Thema Immissionsschutz siehe Kapitel 3.3. sowie die Festsetzungen 3.1. bis 3.3.

Die Stadt Finsterwalde hat im Jahre 2009 ein kommunales Einzelhandel- und Zentrenkonzept erstellen lassen ⁽⁶⁾, das im Jahre 2019 fortgeschrieben wurde. Auch das fortgeschriebene Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass ein weiterer Einzelhandelszuwachs in Finsterwalde insbesondere im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bereich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als kaum verträglich bewertet wird.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Ergebnisse einer von der Kommune beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (dazu zählen u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In den Leitlinien des Konzeptes heißt es zusammenfassend (hier relevante Auszüge):

/// "Das Mittelzentrum Finsterwalde soll als wettbewerbsfähiges und bedeutsames Versorgungszentrum mit einer belebten Innenstadt mit attraktiven Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. wahrgenommen werden. Dem Schutz und der **Versorgungsfunktion im zugewiesenen Verflechtungsbereich** kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

/// Dem Stadtzentrum von Finsterwalde kommt dabei eine bedeutende Magnetfunktion für die Einwohner des Stadtgebietes zu. Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes ist dieser Bereich besonders zu schützen und als **zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Finsterwalde** auszuweisen.

(. . .)

/// Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die „**Finsterwalder Sortimentsliste**“ beschlossen (Pkt. IV, 2.2). Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 50 m² ausschließlich

⁽⁶⁾ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde 2019, Bearbeitung: GMA mbH, Dresden, Dez. 2019, S. 121ff (das Konzept ist auch auf der Internetseite der Stadt Finsterwalde zu finden).

im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung unter Abwägung der bestehenden Strukturen⁸⁴ bis 399 m² VK auch an anderen integrierten Standorten möglich.

/// Im Rückblick auf das Einzelhandelskonzept von 2009 erfolgte in der Fortschreibung 2018 eine Anpassung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit max. 50 m² sowohl als Folge der Entwicklungen im Einzelhandelsbereich als auch zur künftigen Steuerung einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung mit einer intakten Einzelhandels- und Sortimentsstruktur.

/// Bei neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente **bis zu 50 m² je Randsortiment**, in der Summe bis zu 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Betriebes, zulässig.

(. . .)

/// In den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel unter 50 m² Verkaufsfläche möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (Kleinflächenregelung). Die Ansiedlung von kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben solle hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Hier wird eine grundsätzliche Zulässigkeit von max. 400 m² Verkaufsfläche als sinnvoll erachtet.

Insbesondere für die Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtgebieten oder in den Ortsteilen dient diese Regelung einer Verbesserung, sofern das nächste Stadtteilzentrum oder der nächste Nahversorgungsstandort sich in einer Entfernung von mehr als 800 m befindet. Alle vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.

/// Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte an den genannten **Sonderstandorten** die Ansiedlung von neuen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden sofern nicht bereits Planungsrecht für diese Standorte besteht. An diesen Standorten sollte die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen. Bestehende großflächige Standorte mit Baurecht für zentrenrelevante (und somit auch nahversorgungsrelevante) Sortimente sind im Hinblick auf die Erhaltung einer intakten Versorgungsstruktur ggf. zu überplanen.

/// In **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete) sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe und Handwerksbetriebe zugelassen werden."

Aus den im Gutachten angeführten Gründen sind daher Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der 'Finsterwalder Liste' unzulässig:

Finsterwalder Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Schnittblumen
Zeitungen, Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente
zoolog. Bedarf
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
Spielwaren und Bastelartikel
Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
Baby- ,Kinderartikel
Sportartikel, Sportkleingeräte (inkl. Reit- / Jagd- / Angelbedarf)
Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
Heimtextilien, Wolle, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
Kunstgewerbe, Antiquitäten, Bilder, Rahmen
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Foto- und Videoartikel
Optik / Hörakustik
Optische Erzeugnisse
Musikinstrumente, Briefmarken, Münzen
Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVDPlayer), Ton- und Bildträger, Multimedia
Computer
Geräte der Telekommunikation

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Das noch bis zum 4. Entwurf südlich der Schacksdorfer Straße festgesetzte Mischgebiet wird künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der früher an den Planungsraum angrenzende Gartenbaubetrieb wurde mittlerweile aufgegeben, somit befinden sich östlich der Osttangente nur noch Wohngrundstücke, so dass nicht davon auszugehen ist, dass sich am Standort ein Mischgebiet wieder entwickeln kann.

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumarkt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.2. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" sind nur Betriebe des Baustoffhandels sowie Baumärkte in Form des Groß- und Einzelhandels mit folgenden Sortimenten zulässig: Baustoffe, Anstrichmittel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf inklusive Arbeitsbekleidung, elektrische Gartengeräte und Werkzeuge, Sanitärkeramik, Tapeten- und Bodenbeläge sowie Brennstoffe und Bau-Chemie. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Betrieben zugeordnet sind sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen baulichen Bestandsnutzung.

Auch weiterhin sind hier regelmäßig nur Betriebe des Baustoffhandels sowie Baumärkte in Form des Groß- und Einzelhandels mit folgenden Sortimenten zulässig: Baustoffe, Anstrichmittel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf inklusive Arbeitsbekleidung, elektrische Gartengeräte und Werkzeuge, Sanitärkeramik, Tapeten- und Bodenbeläge sowie Brennstoffe und Bau-Chemie.

Die bisher etwa 12.000 m² umfassende Fläche kann sich auf etwa 21.400 m² erweitern. Davon liegen etwa 14.300 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund der besonderen Struktur des Angebots ist davon auszugehen, dass es sich bei einer Erweiterung des Bestandes im Wesentlichen um weitere Lagerflächen oder Präsentationsflächen (Materialaufsteller oder -ausstellung) handelt. Daher ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche hier aus sachlichen Gründen nicht vorgesehen.

Nach aktueller Rechtsprechung ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (BVerwG, Urt. vom 3. April 2008 – BVERWG 03.04.2008 Aktenzeichen 4 CN 3.07 – BVerwGE 131, BVERWGE Jahr 131 Seite 86; BVerwG, Beschl. vom 11. November 2009 – BVERWG 11.11.2009 Aktenzeichen 4 BN 63.09 – DVBI 2010, DVBI Jahr 2010 Seite 124; ZfBR 2010 Heft 5 zum BVerwG, Urteil vom 24. März 2010 - 4 CN 3.09 (OVG Münster)).

Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (Urt. vom 3. April 2008 a. a. O. Rn. 18). Die Zulässigkeit nur eines einzigen Betriebes muss allerdings durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Es genügt auch nicht, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses -z. B. weil sie mit einem Vorhabenträger einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag geschlossen hat- davon ausgehen kann, dass im Sondergebiet tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb verwirklicht werden wird. Gebiets- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung sind nur dann identisch, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs zulassen. Ebenso wenig genügt es, dass alle Grundstücke innerhalb des Sondergebiets im Eigentum eines Vorhabenträgers stehen. Der Bebauungsplan kann nicht gewährleisten, dass es bei den im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Plan gegebenen Eigentumsverhältnissen bleibt (vgl. BVerwG, Beschl. vom 11. November 2009 a. a. O.).

Eine Beschränkung von Verkaufsflächen ist daher in der Regel nur für Einkaufszentren als vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung durch die Rechtsprechung anerkannt.

Am Standort sind zwei Unternehmen ansässig, die Groß- und Einzelhandel mit Baustoffen betreiben, nämlich die Baustoffzentrum GmbH Finsterwalde und die Baustoffzentrum GmbH Lauchhammer. Zudem befinden sich auch die Grundstücke in unterschiedlichem Eigentum.

Im 5. Entwurf des Bebauungsplanes ist weiterhin für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" festgesetzt, dass Betriebe des Baustoffhandels sowie Baumärkte in Form des Groß- und Einzelhandels zulässig sind.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze ist daher mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Aufgrund der festgesetzten geringen Baumassenzahl von nur 2,5 errechnet sich eine zulässige Baumasse von ca. 53.400 m³ (21.360 m² Baugebietsfläche x 2,5).

Da die vorhandenen Gebäude Höhen von bis zu 8 m aufweisen und auch weitere Baulichkeiten im Zusammenhang mit der Nutzung als Baustofffachmarkt ähnliche oder größere Höhen aufweisen werden, ist realistisch mit einer maximalen Grundfläche für Gebäude von ca. 6.675 m² zu rechnen (Baumasse / Höhe). Da bereits über 3.000 m² mit Gebäuden und Lagerhallen bebaut sind, ergibt sich unter den oben getroffenen Annahmen noch eine Vergrößerungsmöglichkeit von ca. 3.600 m² Grundfläche für Gebäude (inklusive Lagerhallen u. ä.).

Werden hingegen die zulässigen Höhen im Gebiet weiter ausgeschöpft, verringert sich die noch mögliche Grundfläche für Gebäude und somit für die Verkaufsfläche weiterhin.

Der Baustoffcenter verfügt lt. Einzelhandelserfassung des Landes Brandenburg 2016 über eine Verkaufsfläche von lediglich 1.250 m² (Innenverkaufsfläche). Außenbereichsverkaufsflächen und überdachte Verkaufsflächen im Außenbereich wurden (im Gegensatz zu anderen Märkten) durch das Land an dieser Stelle nicht erfasst. Demnach erfüllen die Lagerflächen des Baustoffcenters nicht die Voraussetzungen, die nach der durch die Rechtsprechung vorgegebenen Definition verlangt werden, um als Verkaufsflächen eingestuft zu werden.

Prognose 1: Ermittelt man das Verhältnis der vorhandenen Verkaufsfläche zur vorhandenen Baugebietsgröße (1.250 m²/14.121,3 m²) so ergibt sich ein Faktor von ca. 0,089. Bei einer geplanten Baugebietsfläche von 21.360 m² ergäben sich bei dieser Betriebsform somit ca. 1.900 m² zu erwartende Verkaufsfläche (Bestand und Planung) für einen Groß- und Einzelhandel.

Prognose 2: Wenn die gesamte nach Planung zusätzlich mögliche Grundfläche für Gebäude (3.675 m²) für bauliche Anlagen vollständig zur Berechnung der zu erwartenden Verkaufsfläche herangezogen wird ergibt sich folgendes:

1.250 m² Bestand
3.675 m² Planung
= 4.925 m² Gesamt

Kaufkraft für Baumarktsortiment im Mittelbereich = 11,2 Mio € lt. Einzelhandelserfassung Land 2016

Nach den von der gemaba (Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse GmbH) erfassten 39. Baumarkt-Strukturdaten beträgt die Flächenproduktivität 2020 im Durchschnitt rund 1.550 € je qm Innen-VF. Verkaufsflächen im Außenbereich wurden durch das Land im Jahr 2016 an diesem Standort nicht festgestellt, so dass bei der Umsatzprognose keine gewichtete Verkaufsfläche (hierin fließen die unterschiedlichen Freiflächen in einem gewissen prozentualen Anteil mit ein) zu berücksichtigen sind.

Das Land hat 2016 im Rahmen der Einzelhandelserfassung zudem eine Einwohnerzahl von 39.100 für den Mittelbereich (mittelzentralen Verflechtungsbereich) festgestellt.

Die dieser Planbegründung zugrunde liegende Kaufkraft des Mittelbereiches im Baumarktsortiment (entsprechend der Aufschlüsselung des Landes 2016: Baumarktartikel inklusive Farben, Teppich, Tapeten und Gartenbedarf) der Einzelhandelserfassung von 2015/16 wird zur Ermittlung des zu erwartenden sortimentsbezogenen Umsatzes herangezogen (11,2 Mio. €).

Berechnung Prognose 1:

1.550 €/m² x 1.900 m² = 2.945.000 € Umsatz (deutlich kleiner als 11,2 Mio. € Kaufkraft)

Berechnung Prognose 2:

1.550 €/m² x 4.925 m² = 7.633.750 € Umsatz (deutlich kleiner als 11,2 Mio. € Kaufkraft)

Da es sich bei dem Baustoffcenter zudem um einen Groß- und Einzelhandelsbetrieb handelt, sind die oben ermittelten Umsätze darüber hinaus auch nicht ausschließlich dem Einzelhandelsbereich zuzuordnen.

Zum Grundsatz 2.8 wird in der Begründung zum LEP HR dargelegt:

"In der Regel ist eine Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes auszuschließen, wenn bei einem Ansiedlungsvorhaben in einem Mittelzentrum der erwartete sortimentsbezogene Umsatz des Vorhabens

- bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der entsprechenden Kaufkraft im zentralörtlichen Verflechtungsbereich entspricht"

Dem Grundsatz 2.8 aus dem LEP HR wird mit der Planung Rechnung getragen.

Auch eine Festsetzung zur Beschränkung der Verkaufsflächen auf einen max. Anteil von 10% für zentrenrelevante Randsortimente ist nicht notwendig.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für das Sondergebiet festgesetzt, dass folgende Sortimente zulässig sind: Baustoffe, Anstrichmittel, Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf inklusive Arbeitsbekleidung, elektrische Geräte und Werkzeuge, Sanitärkeramik, Tapeten- und Bodenbeläge sowie Brennstoffe und Bau-Chemie.

Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, kann dies jedoch auch regelmäßig durch sogenannte Randsortimente ergänzt werden. Diese müssen aber in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. In der Praxis wird regelmäßig davon ausgegangen, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche kein Randsortiment mehr vorliegt. Da keine zentrenrelevanten Hauptsortimente zulässig sind und Randsortimente nur noch dann vorliegen, wenn deren Verkaufsflächenanteil bei maximal 10 % liegt, sind weitergehende Regelungen hier städtebaulich nicht erforderlich, da die Beschränkung bereits auf einer anderen gesetzlichen Grundlage besteht.

Die Erweiterung des Zulassungskataloges um die Ausnahme, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet sind, ermöglicht es, z.B. Betriebsleitern, Hausmeistern oder Wachschutz auch Wohnraum anzubieten, der direkt mit der dortigen Tätigkeit zu tun hat.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe erweitert den möglichen Nutzungskatalog im Sondergebiet um Betriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären und verändert die Immissionslage für die Wohnnachbarschaft nur unwesentlich. Allerdings soll eine entsprechende Genehmigung nur ausnahmsweise erteilt werden, um den bestehenden Charakter dieses Bereiches beizubehalten.

Der ehemals vorhandene Betriebssitz einer Baufirma kann dadurch durch einen ähnlichen Betrieb wieder aktiviert werden.

Maximale Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3. Die planerische Bezugshöhe für maximale Firsthöhen beträgt 109,00 m üNNH.

Die maximalen Firsthöhen wurden in den einzelnen Baugebieten festgesetzt. Sie betragen in Allgemeinen Wohngebieten 11 m, im Sonstigen Sondergebiet Baumarkt 15 m.

Die planerische Bezugshöhe von 109,00 m üNNH (Höhensystem DHHN) liegt dicht an der vorgefunden, natürlichen Geländeoberfläche.

Damit fügt sich die geplante Bebauung in die ortsüblichen Bauhöhen des Bestandes ein.

Zeichnerische Festsetzung zum Anschluss an die Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine direkte Ein- oder Ausfahrt an die Osttangente aus den Bauflächen ist nicht geplant. Dies würde den dortigen Verkehrsfluss unnötig behindern.

Die bestehende Anbindung an die Lichterfelder Straße bleibt für den Baumarkt erhalten. Das jetzt fehlende Zwischenstück dieser Straße kann dem Sondergebiet zugeschlagen werden, da nach dem Bau der Osttangente keine nennenswerten Wegebeziehungen auf diesem Streckenabschnitt besteht. Es ist davon auszugehen, dass die versiegelte Fahrbahn als Betriebsstraße erhalten bleibt.

Auch die Wohnbauflächen nördlich der Pflaumenallee sowie der Klarastraße mit direktem Anschluss an die Osttangente sollen dort keine direkte Zu- oder Abfahrt erhalten, da auch hier der Verkehrsfluss stark beeinträchtigt wäre und die Erschließung anderweitig gesichert ist bzw. gesichert werden kann.

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen zu den bereits vorhandenen, querender Erschließungsstraßen keine weiteren Einmündungen hinzukommen.

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2. In den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgarten, sind ausschließlich Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünfläche dienen.

Je Grundstück ist nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenlaube) mit folgenden Größen zulässig:

- bis 300 m² Grundstücksfläche: bis zu 20 m² Grundfläche,
- von 300 m² bis 500 m² Grundstücksfläche: bis zu 40 m² Grundfläche,
- von 500 m² bis 800 m² Grundstücksfläche: bis zu 50 m² Grundfläche,
- über 800 m² Grundstücksfläche: bis zu 65 m² Grundfläche.

Es ist maximal einem Geschoss zulässig.

Ausnahmsweise ist auf den zusammengeführten Flurstücken 32 und 38 ein Gebäude mit einer Grundfläche von max. 105 m² zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgarten, sind Gartenlauben und sonstige bauliche Anlagen, die der Freizeit- und Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen (z.B. Bänke, Sitzgruppen, Pergolen, Teiche, Swimmingpools, ...) zulässig.

Dabei ist je Grundstück nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenlaube) mit den angegebenen Maximalgrößen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung, die dem Festsetzungszweck entgegenlaufen würde.

Problematisch ist jedoch die Bestandsbebauung in der Margaretenstraße 88 (Flurstücke 32 und 38). Dort ist mit einer Baugenehmigung ein Wohnhaus errichtet worden, das über eine Grundfläche von knapp über 100 m² verfügt und zuletzt leer stand. Zwischenzeitlich ist innerhalb des Bestandsschutzes die Wohnnutzung wieder aufgenommen worden.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen der Osttangente sind Schallschutzmaßnahmen notwendig (s.a. die Erläuterungen zu Festsetzungsbereich 3).

Sollte die Wohnnutzung später aufgegeben werden (z.B. Leerstand, Abriss), wäre nur noch eine Nutzung als Freizeitgarten möglich.

Generell haben laut Gutachten Gartengebäude keinen Anspruch auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen, da diese unverhältnismäßig sind und Gartenlauben und -häuser nicht unter die üblicherweise benannten schutzbedürftigen Räume (Schlafräume, Wohnräume etc.) fallen.

Die Überschreitung der Grenzwerte für schutzbedürftige Außenwohnbereiche (i.d.R. Terrassen) in den betroffenen Gärten soll laut Gutachten und Abwägung durch eine entsprechende monetäre Entschädigung abgegolten werden. Diese Bereiche sind im Rahmen der Straßenplanung auf das Vorhandensein von Terrassen zu überprüfen.

Betroffen davon sind 2 Gärten bzw. Gartenanlagen (siehe Grafik in Kapitel "3.3.2.1. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung"), eine davon befindet sich außerhalb des Planbereiches.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die Ackerflächen, die nicht für bauliche Zwecke oder für Ausgleichspflanzungen benötigt werden, wurden als Flächen für die Landwirtschaft gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen wurden nur in einem sehr geringen Maße auf landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt, darüber hinaus auch vorwiegend auf verbliebenen Restflächen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die Arrondierung bereits vorhandener Gehölzsäume entlang von Gräben. Die bisher im 4. Planentwurf noch enthaltenen Maßnahmen auf großräumigen landwirtschaftlichen Flächen sind im Zuge der neuen Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie Arten nicht erforderlich, so dass diese landwirtschaftlichen Flächen auch nicht weiter im Geltungsbereich der Planung liegen. Dies betrifft insbesondere umfangreiche Flächen im Süden entlang der Osttangente, die sich in unmittelbarer Nähe zur Osttangente befinden. Lediglich kleinere Flächen, für die eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung nach Umsetzung der Osttangente eher fraglich wäre, stehen für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr zur Verfügung. Im Zuge der Vermessungen und Flurstücksneubildungen für die Osttangente ist davon auszugehen, dass es im unmittelbaren Umfeld der neuen Straßenverkehrsfläche zu Neustrukturierungen kommen wird, um wirtschaftliche Einheiten beizubehalten.

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Dies soll der späteren Ausbauplanung vorbehalten bleiben.

Dennoch sollen im Folgenden die planerischen Grundgedanken dargelegt werden, die zum ausgewiesenen Straßenquerschnitt der Osttangente geführt haben. Sie sind jedoch nicht verbindlich.

Im Bereich nördlich der Schacksdorfer Straße ist eine Fahrbahnbreite von etwa 7 m im Bestand vorhanden. Südlich des neuen Kreisverkehrs besteht bereits ein kurzes Fahrbahnstück von mind. 8,70 m, das sich im weiteren Verlauf auf eine geplante Fahrbahnbreite von 6,5 m verjüngen kann (ausreichend für den Begegnungsfall Bus/Bus und auch Lkw/Lkw). Weiterhin ist ein für den Bedarf ausreichender einseitiger Fuß- und Radweg in 2,5 m Breite möglich, der um einen seitlichen Schutzstreifen von 0,5 m ergänzt wird.

Vorgesehen ist eine beidseitige Säumung der Osttangente als Allee. Diese 4 m breiten Grünstreifen können sowohl Bäumen wie auch Niederschlagsversickerungsmulden Platz bieten.

Im weiteren Verlauf wird unter Beibehaltung der o.g. Streifen bis zur Klarastraße die genannte Mindestbreite von 17,5 m festgesetzt.

Südlich der Klarastraße bis zur Fliegerstraße beträgt die Verkehrsflächenbreite 26 m. Die verbleibende Breite von gesamt 8,5 m steht für Versickerungsflächen zur Verfügung, deren Bedarf erst mit der Ausbauplanung bestimmt werden kann. Diese Bereiche können alternativ auch straßenbegleitend bepflanzt werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Bauflächen des Sondergebietes wie auch der Wohnbaugebiete sollen keine Ein- und Ausfahrten zur Osttangente erhalten. Sie sind bereits ausreichend erschlossen. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen zu den bereits vorhandenen, querender Erschließungsstraßen keine weiteren Einmündungen hinzukommen.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten wurden die Baugrenzen entsprechend des nutzbaren baulichen Bestandes festgesetzt. Nördlich der Klarastraße ist Richtung Osttangente zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Eine Übernahme von Abstandsflächen auf die öffentlichen Grünflächen bzw. Straßenverkehrsflächen ist allein schon aus Gründen des Immissionsschutzes nicht sinnvoll. Aber auch aus gestalterischen Gründen ist ein Heranrücken des Hauptgebäudes bis an die Flurstücksgrenze unzulässig.

Südöstlich der Schacksdorfer Straße orientieren sich die Baugrenzen am Bestand, lassen jedoch auch einen Spielraum für Erweiterungen.

Im Sonstigen Sondergebiet Baumarkt wurden die Baugrenzen so gewählt, dass

- ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche der Osttangente eingehalten wird,
- zu Margareten- und südlicher Lichterfelder Straße ein Mindestabstand von 10 m besteht, da sich gegenüber Wohngrundstücke befinden,
- die durch die Versorger geforderten 10 m Abstand von Gebäuden zu Gashochdruckleitungen eingehalten werden (außerhalb des Bestandes),
- ein Abstand von 3 m zur südlichen Verlängerung der Pflaumenallee besteht, damit die Sichtachse nicht beeinträchtigt wird.

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i. V. m. §19 BauNVO)

Für die Baugebiete wurden einzelne Grundflächenzahlen festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern eine zeitgemäße Bebauung und integrieren die Baugebiete in den umgebenden Siedlungsraum.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Klarastraße westlich der Osttangente beträgt sie 0,3 , östlich davon 0,4. Diese Erhöhung ist aufgrund der wesentlich geringeren Grundstücksgröße notwendig.

Südöstlich der Schacksdorfer Straße wurde eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Bei einer Baugebietsgröße von etwa 7.750 m² ergibt sich eine Hauptversiegelungsfläche von etwa 775 m² zzgl. eines 50 % Zuschlags für Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

Die noch im 4. Entwurf mit einem an den Planbereich angrenzenden Gartenbaubetrieb verbundene Ausweisung eines Mischgebietes und einer GRZ von 0,2 wird nicht mehr weiterverfolgt, da sich östlich an den Planungsraum anschließend nunmehr ausschließlich Wohngebäude befinden und ein Mischgebiet an dieser Stelle nicht mehr entwickelbar ist. Eine GRZ von 0,1 ist für das vorhandene Wohngrundstück ausreichend.

Im Sondergebiet Baumarkt wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Hier ist mit einer starken Versiegelung durch Lagerflächen zu rechnen, die zu nicht unerheblichem Teil auch überdacht sein werden.

Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 21 BauNVO)

Aufgrund der speziellen Charakteristik des Sondergebietes wurde dort statt der max. Anzahl der Geschosse eine Baumassenzahl festgesetzt. Diese beträgt 2,5 und lässt für eine Erweiterung ausreichenden Spielraum.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die max. Zahl der Geschosse wird in Allgemeinen Wohngebieten auf zwei festgesetzt. Damit wird sich im Zusammenhang mit der Festsetzung zur maximalen Firsthöhe im Regelfall eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss ergeben, die dem umgebenden Siedlungsbereich entspricht.

Im Sondergebiet Baumarkt wurde aufgrund seiner besonderen Charakteristik keine Zahl der Geschosse festgesetzt. Hier reicht die Angabe einer maximalen Firsthöhe (i. V. m. einer Baumassenzahl) zur Beschränkung von Bauhöhen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Integration der Bauflächen in die umgebende Bebauung und der Kleinteiligkeit der Bauflächen in den Wohngebieten ist dort nur offene Bauweise zulässig.

Im Sondergebiet Baumarkt wurde aufgrund seiner besonderen Charakteristik keine Bauweise festgesetzt.

Festsetzungen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten müssen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamtschallschützmaß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) erfolgt hierbei entsprechend

Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >45 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und gutachterlichen Bewertung vom 20.01.2022 des Büros GWJ, Cottbus abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist (Begründung - Anlage 1).

- 3.2. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen auf den gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Außenwohnbereichen" nur zulässig, wenn Sie in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) ausgeführt werden oder sie an der der "Osttangente" abgewandten Gebäudeseite orientiert sind.
- 3.3. Es können Ausnahmen von Festsetzung 3.1. und 3.2. zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße/Ab-schirmungen ausreichend sind oder die in der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und gutachterlichen Bewertung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Nach § 1 BauGB sollten bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Diese unbestimmten Begriffe werden durch die DIN 18005 konkretisiert.

Maßstäbe der Konfliktbewältigung bei Verkehrslärmeinfluss können sich bei der Planung von neuen Baugebieten entlang vorhandener Straße oder bei gleichzeitiger Planung von Straße und Baugebiet nach den Orientierungswerten der DIN 18005 ⁽⁷⁾ oder an vorhandenen Bebauungen aus den Grenzwerten der 16. BImSchV ⁽⁸⁾ ergeben.

Die Lärmvorsorge beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen entlang bereits bebauter Gebiete regelt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) ⁽¹⁰⁾:

Da der Bebauungsplan eine neue Straße entlang vorhandener Baugebiete bzw. entlang von Außenbereichsnutzungen festsetzt, sind für die Prüfung möglicher Nachbarschaftsansprüche die Grenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen:

	<u>Mischgebiete, Außenbereiche</u>	<u>Allgemeine Wohngemeinde</u>	<u>Sondergebiet</u>
$L_{r,Tag}$	= 64 dB	$L_{r,Tag}$ = 59 dB	$L_{r,Tag}$ = 69 dB
$L_{r,Nacht}$	= 54 dB	$L_{r,Nacht}$ = 49 dB	$L_{r,Nacht}$ = 49 dB

Um die Aspekte des Schallschutzes ausreichend im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wurden Schallimmissionstechnische Untersuchungen und gutachterliche Bewertungen durch das Büro GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus, durchgeführt, die in der Anlage 1 zu dieser Begründung zu finden sind. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die Abwägung sind nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Nach § 41 Abs. 1 BImSchG muss beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sichergestellt werden, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (aktiver Schallschutz).

Dies gilt nach Absatz 2 nicht, soweit die Kosten der Schutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen würden.

Werden die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten, hat der Eigentümer einer betroffenen baulichen Anlage gegen den Träger der Baulast einen Anspruch

⁽⁷⁾ DIN 18005 -1, Ausgabe: 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

⁽⁸⁾ 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung in der aktuellen Fassung

auf angemessene Entschädigung in Geld, es sei denn, dass die Beeinträchtigung wegen der besonderen Benutzung der Anlage zumutbar ist. Dies gilt auch bei baulichen Anlagen, die bei Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder bei Auslegung des Entwurfs der Bauleitpläne mit ausgewiesener Wegeplanung bauaufsichtlich genehmigt waren (§ 42 Abs. 1 BImSchG).

Es wird somit durch § 41 BImSchG in Verbindung mit § 42 Abs. 1 BImSchG der Vermeidung von schädlichen Lärmimmissionen der Vorrang vor der Entschädigung gegeben.

Nach § 42 Abs. 2 BImSchG ist demnach Entschädigung zu leisten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen in Höhe der erbrachten notwendigen Aufwendungen, soweit sich diese im Rahmen der Rechtsverordnung nach § 43 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 halten.

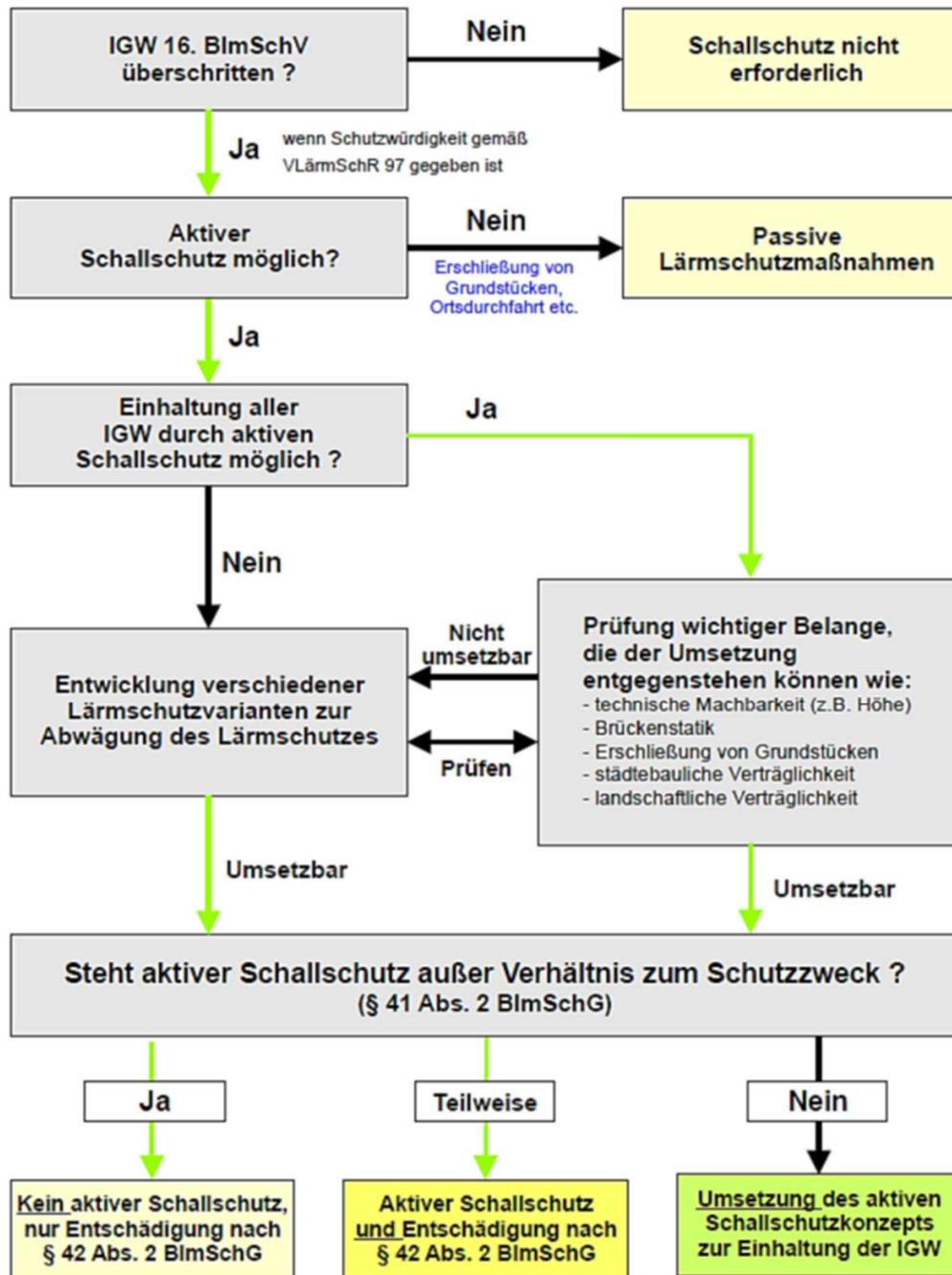
Die nach § 43 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BImSchG erlassene Rechtsverordnung ist für den Bereich des Straßenverkehrslärmes die 16. BImSchV.

Somit lässt sich ableiten, dass der in § 41 Abs. 2 BImSchG genannte Schutzzweck dann erfüllt ist, wenn die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Begutachten durch das Büro GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus, wurden die an den vorhandenen Gebäude auftretenden Lärmeinwirkungen und die anspruchsberechtigten Grundstücke ermittelt.

Dabei wurde für insgesamt 5 Wohngrundstücke und weitere 5 Gartengrundstücke bzw. -anlagen ein Anspruch im Grunde nach nachgewiesen, da die Werte der 16. BImSchV überschritten werden. Von den 5 anspruchsberechtigten Gärten bzw. -anlagen werden 3 infolge der Planung zu anderweitigen Flächen (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bzw. Flächen zum Erhalt von Gehölzen) beansprucht, so dass nach Planung noch 2 berechnete Gärten bzw. 1 Garten und eine -anlage verbleiben. Es liegen demnach insgesamt 7 anspruchsberechtigte Grundstücke bzw. -anlagen vor.

Die Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Schallschutzkosten erfolgte im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen nach nachfolgendem Prüfschema, das aus „Hinweise zur Aufstellung und Prüfung von immissionstechnischen Untersuchungen im Rahmen der Entwurfsplanung im Straßenbau – HiU, Stand 20.07.2016“ entnommen wurde. Dieses Prüfschema stellt eine Empfehlung über die Herangehensweise zur Entscheidungsfindung dar.



Prüfschema zum Schallschutz

Für die 5 anspruchsberechtigten Wohnrundstücke erfolgte eine Verhältnismäßigkeitsprüfung, ob für die bezeichneten Wohnhäuser ein vollständiger aktiver Schallschutz möglich ist, welche Kosten er verursacht und in welchem Verhältnis diese Kosten zu den Schutzzweckkosten (monetarisiertem Schutzzweck) stehen.

Anspruchsberechtigt sind folgende Wohngrundstücke (siehe auch Grafik in Kapitel "3.3.2.1. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung"):

- Klarastraße Nr. 85, 87 und 93
- Helenenstraße Nr. 49 und
- Margarettenstraße Nr. 88

Städtebauliche Belange sind nicht Gegenstand einer Verhältnismäßigkeitsprüfung. Sie können aber in der Abwägung in Anwendung des § 74 Abs. 1 VwVfG gleichwertig Berücksichtigung finden.

Die in der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung von GWJ durchgeführte Verhältnismäßigkeitsprüfung erfolgte in Anlehnung an die „Studie zur Verhältnismäßigkeit von Schallschutzkosten – Grundsätze der Verhältnismäßigkeitsprüfung nach § 41 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2004)“ und kommt zu dem Ergebnis, dass für alle im Einwirkungsbereich der künftigen Trasse liegenden 5 Wohngebäude die ermittelten Schutzzweckkosten mit den zu erwartenden Kosten für die aktiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich eines zu realisierenden vollständigen Schallschutzes (Lärmschutzwand) unverhältnismäßig sind.

Detaillierte Ausführungen zur Ermittlung der Verhältnismäßigkeit sind der vorgenannten Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Insofern kann nach § 41 Abs. 2 BImSchG auf Entschädigungsmaßnahmen als Ausgleich zurückgegriffen werden.

Da nach § 41 Abs. 2 BImSchG die Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen in Höhe der erbrachten notwendigen Aufwendungen kraft Gesetzes zu leisten ist, bedarf es keiner weitergehenden Regelung innerhalb des Bebauungsplanes.

In Anwendung der 24. BImSchV sind im Zuge des Straßenbaus Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume zu ermitteln und in einer Vereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger (Stadt) und dem Eigentümer festzulegen.

Über die Anspruchsprüfung nach der 16. BImSchV hinaus liegt es darüber hinaus im Abwägungsermessen der Stadt Finsterwalde, für geplante Erweiterungen oder eventuell auch Ersatzneubaumaßnahmen die höheren Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als städtebauliche Zielvorstellung vorzugeben.

Aus diesem Grund sind in der vorgenannten Untersuchung zusätzlich zur Anspruchsprüfung die Bereiche ermittelt worden, auf denen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erfolgt. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 und nachts 45 dB.

Für das Schutzziel "Aufenthalt im Freien" ist für Verkehrslärm in Anlehnung an die 16. BImSchV auf die dort genannten Grenzwerte am Tage in Höhe von Beurteilungspegel $L_{r,Tag}=59dB$ für Wohngebietslagen zu nennen (das bedeutet, der aus der 16. BImSchV „entlehene“ Ansatz beschreibt eine mögliche Vorsorgengrenze für schutzbedürftige Außenwohnbereiche in Analogie zu den städtebaulichen Orientierungswerten nach DIN 18005). Die Differenz zur Empfehlung beträgt lediglich 1 dB, was im Kontext zur hier darzustellenden Aufgabe marginal ist.

Die Darstellung der Verkehrslärmimmissionen und somit die Festlegung der möglicherweise betroffenen Bereiche erfolgte ohne die abschirmende Wirkung von Bestandsbebauungen, da eine dauernde akustische Abschirmung durch Bestandsbebauung im Bebauungsplanbereich nicht sichergestellt werden kann.

In der Planzeichnung wurden für die Bereiche, auf denen unter den oben genannten Annahmen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ermittelt wurden, entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Betroffen davon sind die allgemeinen Wohngebiete. Dabei handelt es sich im Bereich an der Klarastraße um ein bereits nach § 34 BauGB vorhandenes Wohngebiet und entlang der Dresdener Straße um ein erstmals festgesetztes, da das dort vorhandene Wohnhaus planungsrechtlich momentan dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die Festsetzung zu 3.1. umfasst nur Gebäude mit Aufenthaltsräumen und verweist insofern auf die DIN 4109-1:2018-01, anhand derer die Berechnung entsprechend der Raumarten zu erfolgen hat. Als schutzbedürftig nennt die DIN 4109 Aufenthaltsräume wie zum Beispiel Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden Küchen, Bäder, Abstellräume sowie Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Da der Nachtwert von 45 dB in Allgemeinen Wohngebieten des Geltungsbereiches überschritten wird, sind demzufolge auch alle entsprechend festgesetzten Flächen in der Planzeichnung mit einem schwarzen Planzeichen randlich eingefasst worden.

Ein Hinweis auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN 4109-1:2018-01 bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde ist auf der Planzeichnung enthalten.

Mit der Festsetzung 3.1 soll sichergestellt werden, dass bei Neubauten oder Anbauten die erforderlichen Schalldämmmaße realisiert werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind aus den im dem Gutachten GWJ zu entnehmenden Beurteilungspegeln zu ermitteln, um das erforderliche Gesamtbauschalldämm-Maß bestimmen zu können.

Zum Außenwohnbereich zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind (vgl. BVerwG, Urteile vom 11. November 1988 - BVerwG 4 C 11. 87 - Buchholz 316; § 74 VwVfG Nr. 6 und vom 16. September 1993 - BVerwG 4 C 9. 91 – Buchholz 407. 4 § 17 FStrG Nr. 94).

Dies betrifft somit baulich mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen (wie z.B. Balkone oder Loggien), Terrassen (sog. bebauter Außenwohnbereich) oder sonstige zum Wohnen im Freien geeignete und bestimmte Flächen des Grundstückes (sog. unbebauter Außenwohnbereich). Hierzu zählen z. B. auch Gartenlauben, Grillplätze.

Ob Flächen tatsächlich zum "Wohnen im Freien" geeignet und bestimmt sind, ist jeweils im Einzelfall festzustellen. Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 11.11.1988, - 4 C 11/87 - NVwZ 1989, 255) sind Freiflächen gegenüber Verkehrslärm nicht allein deswegen schutzbedürftig, weil die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten sind. Vielmehr müssen sie darüber hinaus zum Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sein.

Ein Außenwohnbereich liegt insbesondere nicht vor

- bei Vorgärten, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen,
- bei Flächen, die nicht zum "Wohnen im Freien" benutzt werden dürfen,
- Balkonen, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche mit Ansprüchen nach der 16. BImSchV, wie Terrassen, Balkone oder Loggien oder Freisitzbereiche sind bei der Untersuchung durch GWJ aufgrund von Unzugänglichkeit der Grundstücke und Nichteinsehbarkeit nicht mit Sicherheit erfasst worden. Sie sind daher im Rahmen der Straßenplanung detailliert zu erheben. Der Gutachter empfiehlt hier eine Entschädigung in Form von Geld, die sich nach der 24. BImSchV errechnet.

Für neue Außenwohnbereiche wurde in den Planteilen, in denen die Grenzwerte der 16. BImSchV (Tagwerte) für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, ebenso eine Festsetzung 3.2. aufgenommen, um sicher zu stellen, dass neue den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung dienenden Anlagen vor Lärm geschützt werden. Ihre Schutzbedürftigkeit ist nur für Tageszeitraum gegeben. Die Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur Beurteilung wird von GWJ für ein allgemeines Wohngebiet 60 dB(A) als Ausgangspunkt für die Regelung von Maßnahmen angenommen.

Neue Außenwohnbereiche nach Festsetzung 3.2 (z. B. Balkone und Loggien) sind damit grundsätzlich auch auf der lärmbelasteten Seite zulässig, müssen jedoch in diesem Falle in baulich geschlossener Ausführung errichtet sein. Dies schließt nicht aus, dass auch ein Öffnen, durch z.B. verschiebbare Glaselemente oder Fenster möglich ist.

Mit der Festsetzung unter 3.3 werden Ausnahmen formuliert. Diese Ausnahmen betreffen z.B. Vorhaben, in denen durch vorgelagerte und gesicherte Abschirmungen, ein geringerer Außenlärmpegel an der baulichen Anlage, sowohl an schutzbedürftigen Räumen als auch an Außenwohnbereichen, zu erwarten ist (z. B. durch vorgelagerte Nebengebäude, entsprechende Gebäudeanordnung oder Mauern etc.) In diesen Fällen kann durch Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren von den Vorgaben unter 3.1 und 3.2 abgewichen werden.

Auch ist eine Ausnahme von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 dann möglich, wenn die der Prognose zugrunde liegende Verkehrsbelastung auf der künftigen Osttangente nicht eintritt und geringere Lärmeinwirkungen zu erwarten sind. Es betrifft demzufolge erst Vorhaben die nach vollständiger Inbetriebnahme der Osttangente und erfolgter Erfassung der tatsächlichen Verkehrsbelastung geplant werden.

3. Sonstiges

3.1. Hinweise und nachrichtliche Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich liegt nach Angaben der unteren Wasserbehörde des Landkreises Elbe-Elster **nicht in Trinkwasserschutz- oder Vorhaltegebieten.**

Gleiches gilt für **Natur- und Landschaftsschutzgebiete.**

Folgende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen:

- **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum, Zossen (Ortsteil Wünsdorf)**

Im Geltungsbereich sind **keine Baudenkmale** vorhanden, jedoch **Bodendenkmale bekannt.** Weitere werden vermutet.

Schreiben vom 06.04.2009:

"Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sind derzeit drei Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert:

- | | | |
|-------|-----------------|---|
| Nr. 1 | Finsterwalde 44 | Fundplatz der Römischen Kaiserzeit |
| Nr. 2 | Finsterwalde 70 | Gräberfeld der Bronzezeit |
| Nr. 3 | Finsterwalde 95 | Rast- und Werkplatz der Steinzeit, Fundplatz der Bronzezeit und der Eisenzeit |

Die Anzahl der Bodendenkmale sowie Erkenntnisse über deren wirkliche Ausdehnung haben sich also seit unserer letzten Stellungnahme aus dem Jahr 2006 nicht vermehrt.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und –im Falle erteilter Erlaubnis– ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 <3>). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>).

In fünf Abschnitten des Geltungsbereiches besteht zudem aufgrund fachlicher Kriterien weiterhin eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- 1.) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.*
- 2.) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.*
- 3.) In zwei der ausgewiesenen Vermutungsbereichen deuten Bodenfunde (Finsterwalde 114; Fundplatz der Urgeschichte; Finsterwalde 79: Fundplatz der Urgeschichte und des Mittelalters) auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hin.*
- 4.) In unmittelbarer Nähe einer der ausgewiesenen Areale befindet sich das Gräberfeld Finsterwalde 70, dessen zugehörige Siedlungen noch nicht entdeckt wurden, sich aber nur in geringer Entfernung in einer siedlungsgünstigen Position befunden haben können.*

Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das Schutzgut Bodendenkmale einschätzen zu können, ist für die Bereiche, in denen Bodendenkmale begründet vermutet werden, die Einholung eines archäologischen Fachgutachtens durch den Vorhabensträger erforderlich. In dem Gutachten ist mittels einer Prospektion zu klären, inwieweit Bodendenkmalstrukturen von den Baumaßnahmen im ausgewiesenen Vermutungsbereich betroffen sind und in welchem Erhaltungszustand sich diese befinden.

Bei einer bauvorbereitenden archäologischen Prospektion handelt es sich um eine kostengünstige und schnell durchführbare Maßnahme: In den ausgewiesenen Bereichen mit begründet vermuteten Bodendenkmalen werden in einem Abstand von 25 m Bodenproben entnommen und nach kulturellen Hinterlassenschaften (Tonscherben, Knochen, Metallgegenstände u. ä.) untersucht. Fällt das Ergebnis der Prospektion positiv aus, sind weitere bodendenkmalpflegerische Maßnahmen gem. BbgDSchG §§ 7 (3), 9 (3) und 11 (3) abzuleiten und i.d.R. bauvorbereitend durchzuführen. Bei einem Negativbefund kann im untersuchten Abschnitt auf weitergehende Schutz- und Dokumentationsmaßnahmen verzichtet werden. (...)

Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), dürfen nicht im Bereich von Bodendenkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört.

Auch landschaftspflegerische Maßnahmen, bei denen Eingriffe bis unter den humosen Oberboden durchgeführt werden (z. B. Anlegen von Pflanzgruben, Maßnahmen mit anschließender Bodenlockerung...) sollten nicht im Bereich von Bodendenkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen geplant werden.

Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege oder landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen außerhalb bekannter oder vermuteter Bodendenkmale anzulegen, so sind bauvorbereitend kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Grundsätzlich können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich - auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen - bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß BbgDSchG §11 (1) und (3) sind bei Erdarbeiten entdeckte Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Die Kosten der fachgerechten Dokumentation und Bergung trägt im Rahmen des Zumutbaren der Veranlasser des o.g. Vorhabens (BbgDSchG § 7 <3>).

Die bauausführenden Firmen sind über diese Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG §17(1) - (4)."

Die in der zitierten Anlage eingetragenen bekannten und vermuteten Bodendenkmale wurden in den Bebauungsplan entsprechend aufgenommen.

• Untere Bodenschutzbehörde (UB)

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Im Bereich der Schacksdorfer Straße wurden bei der geotechnischen Vorerkundung Auffüllungen erbohrt. Vom Baugrundgutachter wird empfohlen, dass im Vorfeld der Baumaßnahme Schadstoffuntersuchungen nach LAGA durchgeführt werden sollen. Die untere Bodenschutzbehörde schließt sich den Empfehlungen des Baugrundgutachters an.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze 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. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz zu informieren.

Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus ist dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen vorzubeugen, indem Bodeneinwirkungen vermieden oder nach Möglichkeit vermindert werden (§§ 7, 9, 12 BBodSchG).

Die Verfüllung entstandener Baugruben ist entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" (in der derzeit gültigen Fassung) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA) auszuführen. Der UB sind vor Beginn der Maßnahme entsprechende Deklarationsanalysen vorzulegen (§ 7 BBodSchG).

• **Hinweise der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Länderbereich Brandenburg**

Die Fläche des Vorhabens liegt außerhalb des Gebietes der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Ist-Wasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +105,5 NHN (nördliche Grenze) bis +107,0 m NHN (südliche Grenze, Hydroisohypsenplan 2016, akt. Messungen im Umfeld Januar 2018).

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände teilweise weniger als 2 m und 2 bis 3 m (nördliche Grenze ist ca. Helenenstraße) bzw. 3 bis 5 m (ca. Helenenstraße bis südliche Grenze) an.

Hinweisen möchten wir auf gewisse Unschärfe bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen, die die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund, möglich sind.

Die LMBV übernimmt keine Haftung für diese Angaben. Es obliegt der Sorgfaltspflicht des Vorhabenverantwortlichen/Grundstückseigentümers, die nötigen Schlüsse zu ziehen und diesbezügliche Vorschriften zu beachten.

• **Stadtwerke Finsterwalde GmbH**

- Entlang des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Hochdruckgasleitung der Stadtwerke Finsterwalde GmbH.
- Die kreuzenden Leitungen in den öffentlichen Straßen sind im Rahmen des Straßenbaus zu sichern und der neuen Straße anzupassen.
- Gegenwärtig sind im Rahmen des Straßenbaus keine Leitungsverlegungen entlang der geplanten „Osttangente“ vorgesehen.
- Bei vorgesehenen Baumstandorten ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.
- Die Gültigkeit dieses Schreibens erlischt, wenn gerechnet vom Ausstellungsdatum (05.02.2018) nicht innerhalb von 2 Jahren mit der Realisierung des geplanten Vorhabens begonnen wurde.

- **SpreeGas GmbH (Cottbus) und Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (Berlin)**

Im angegebenen Bereich sind folgende Anlagen der SpreeGas GmbH vorhanden:

Im Baubereich befinden sich nachfolgende Hochdruckgasleitungen:

FGL 2511 DN/Stahl 150 PN/bar 16
FGL 2512 DN/Stahl 150 PN/bar 16
FGL 2513 DN/Stahl 150 PN/bar 16
FGL 2531 DN/Stahl 200 PN/bar 16
FGL 2532 DN/Stahl 200 PN/bar 16

Für die vor dem 03.10.1990 errichteten und in Betrieb genommenen Hochdruckgasleitungen gilt entsprechend Einigungsvertrag Bestandsschutz. Damit gelten die Festlegungen gemäß TGL 190-354/01. Bei Arbeiten an Gasleitungen ist unbedingt das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 zu beachten. Hier sind die Pflichten des Bauunternehmens konkret dargestellt.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt bei DN 150 - 2 m, bei DN 200 - 4,0 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Es befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar im Geltungsbereich. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitungen die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Vor Baubeginn ist von Ihnen die genaue Lage der Gasleitung zu ermitteln (ggf. Suchschachtung). Im Bereich der erdverlegten Gasleitung ist Handschachtung erforderlich. Frei gelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen und gegen Durchbiegen und Lageveränderung fachgerecht zu sichern. Melden Sie bitte alle Beschädigungen an der Leitung, ihrer Umhüllung oder anderen Bauteilen vor dem Verfüllen dem Leitungsbetreiber.

Frei gelegte Rohrleitungen und Bauteile sind allseitig in 0,3 m steinfreien Sand einzubetten. Der Ansprechpartner ist vor Beginn des Verfüllens zu informieren. Vor Verfüllen der Leitung ist durch Ansprechpartner eine Bauabnahme (ggf. Kreuzungsprotokoll) durchzuführen.

Bei einer Überbauung unserer Gasleitung ist eine Mindestüberdeckung von 1,2 m einzuhalten. Die geplante Straße ist so zu gestalten, dass die Gasleitung mindestens 1,5 m außerhalb des Straßenbereiches (einschließlich Fußweg / Radweg / Straßengraben / Straßenschächte / Straßenborde usw.) liegt.

Der geplante Straßenbau hat grundsätzlich die Gasleitung rechtwinklig zu kreuzen.

Aufgrund der von Ihnen geplanten Straßenbaumaßnahme müssen Maßnahmen zum Schutz unserer Gashochdruckleitung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen können unsererseits nur baubegleitend mit dem Straßenbau durchgeführt werden. Die genauen Festlegungen der erforderlichen Maßnahmen können nur im Zuge des Baufortschrittes vor Ort erfolgen.

Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten, sich rechtzeitig vor den Kreuzungspunkten Straßenbau/ Gashochdruckleitung mit SpreeGas in Verbindung zu setzen.

Bei Kreuzungen (Kabel, Entwässerungsleitungen usw.) mit unseren Gasleitungen ist ein Sicherheitsabstand von 0,3 m einzuhalten. Unsere Gasleitung ist zu unterkreuzen. Der Mindestabstand bei Parallelverlegung beträgt 1,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu geplanten Wohn- und Industriegebäuden zur vorhandenen Gasleitung sollte nicht unter 10m betragen. Wird der Sicherheitsabstand unterschritten, ist SpreeGas unverzüglich zur Einleitung von Sicherheitsmaßnahmen davon in Kenntnis zu setzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten.

Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden.

Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Bodenablagerungen oder sonstige Ablagerungen auf der Gasleitung bzw. auf dem Schutzstreifen sind nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Anforderungen der GW 125 einzuhalten. Kann der geforderte Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden, sind mit der Betriebsstelle SpreeGas die erforderlichen Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Ein ständiger Zugang zu Hochdruckgasleitungen ist für Leitungsbegehungen und Reparaturmaßnahmen zu gewährleisten.

Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch unseren Vertragspartner vorzunehmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die an die Kommune übergebenen Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen dokumentiert.

- **Envia Energie Sachsen Brandenburg AG, Kolkwitz**

Die Abstände zu unseren Kabeln sind nach DIN VDE 0100 und 0101 einzuhalten.

Der im Bebauungsgebiet vorhandene Kabelbestand der ESSAG darf nicht überbaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden. Vorhandene Kabeltrassen sowie Elt-Erschließungstrassen sind bei der geplanten Begrünung zu berücksichtigen. Vorgesehene Baumbepflanzungen sind gemäß Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" (Ausgabe 1989) einzuordnen.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

- **Landesamt für Bergbau-Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Cottbus**

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.

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse bitten wir, den Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I S. 469) hinzuweisen, die gegenüber dem LGBR zu erfüllen ist.

- **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde

auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen des Planes.

Eine ergänzende Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster im Rahmen der Trägerbeteiligung zum 4. Entwurf stellte fest, dass es sich an der Fliegerstraße um zwei kleinere Randflächen einer Kampfmittelverdachtsfläche handelt, die sich über den Flugplatz Richtung Osten und Süden ausdehnt.

• **Deutsche Telekom AG**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der Vorhabenträger hat einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.

• **Abfallentsorgungsverband Schwarze-Elster**

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Abfallentsorgungssatzung vom 25. März 2009, in der die ordnungsgemäße Bereitstellung der Abfälle bzw. der Abfallbehälter geregelt ist (speziell §§ 15, 21). Die genannte Abfallsatzung finden Sie auf unserer Homepage 'www.schwarzeelster.de' unter Satzungen. Das Abholen der Abfälle bzw. das Entleeren der Behälter muss für die Entsorgungsfahrzeuge leicht und gefahrlos möglich sein. Insbesondere sind ein Zurücksetzen beim Wenden und ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nach den Unfallverhütungsvorschriften VBG 12 und VBG 126 unbedingt zu vermeiden. Des Weiteren möchten wir Sie darüber informieren, dass neue Entsorgungstechnik, zum Beispiel Seitenlader, zum Einsatz kommen.

Der Seitenlader ist 2,55 Meter breit und benötigt nach Aussage des Dienstleisters seitlich weitere 1,5 Meter, um eine gefahrlose Kippung der Tonnen vornehmen zu können.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass während der Baumaßnahme die Entleerung der Entsorgungsbehälter durch den Auftraggeber bzw. durch das bauausführende Unternehmen sicherzustellen ist. In der Regel werden Sammelstellen für die Abfallbehälter eingerichtet, die vom Entsorgungsfahrzeug problemlos angefahren werden können.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

• **Gewässerverband "Kleine-Elster-Pulsnitz"**

Mit dem Bebauungsplan "Osttangente" der Stadt Finsterwalde erfolgt die Kreuzung nachfolgend aufgeführter Gewässer II. Ordnung in unserer Unterhaltungspflicht:

1. Elfriedegraben verrohrt,
2. Flugplatzgraben,
3. Hintermühlgraben bzw. Tollegraben.

Die Gewässerkreuzungen können als Rohrdurchlässe durchgeführt werden und müssen entsprechend der hydraulischen Berechnungen dimensioniert werden.

Gegebenenfalls sind dabei Otterpassagen zu berücksichtigen.

Die erforderliche maschinelle Gewässerunterhaltung muss uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Bei der Detailplanung sind hier eventuell Zufahrten zum Gewässer zu planen, wenn nicht schon Zufahrten für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen realisiert werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass alle Arten von Baumaßnahmen oder Veränderungen an Anlagen in einem Abstandsbereich von 5,0 m zu Gewässern II. Ordnung nach § 87 BbgWG der Genehmigungspflicht der Wasserbehörde unterliegen. Genehmigungsfähig sind beabsichtigte Unternehmen nur, wenn u. a. weder eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit noch der Ziele der Gewässerunterhaltung zu erwarten sind (§87, Abs.3 BbgWG).

Eine Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung ist unter Beachtung unserer nachfolgenden Forderungen und Hinweise nicht zu befürchten oder angemessen zu ersetzen:

1. Die Maßnahme ist so zu realisieren, dass entsprechend § 84, Abs. 1 und 6 BbgWG in dem beiderseitigen je 5,0 m breiten Gewässerschutzstreifen und dem Gewässer selbst die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Hier benötigen wir eine jederzeit durchgehend befahrbare Unterhaltungstrasse.
1. Ist das nicht vollständig realisierbar oder kommt es aus anderen Gründen im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahmenrealisierung zu erhöhten Aufwendungen der Gewässerunterhaltung, so hat der Anlageneigentümer die Mehrkosten zu ersetzen (§ 85, Abs. 1 BbgWG).

- **Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, Abteilung des Landesamtes für Bauen und Verkehr**

Der Geltungsbereich liegt unterhalb der inneren und äußeren Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes (SLP) Finsterwalde-Schacksdorf.

§ 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.

Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den 4. Entwurf des Bebauungsplanes „Osttangente“ der Stadt Finsterwalde.

Hinweis: Es wird darauf verwiesen, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umwelttechnik und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Die Belange der Bundeswehr werden mit der geplanten Baumaßnahme nicht berührt.

Es wird darum gebeten, Beginn und Ende der Baumaßnahme unter Angabe der auftretenden Einschränkungen während der Bauphase, der Bundeswehr mitzuteilen.

- **Sachgebiet Landwirtschaft des Landkreises Elbe-Elster**

Es müssen Entschädigungen bzw. Ersatzmaßnahmen für landwirtschaftliche Betriebe auch berücksichtigt werden, da durch die Baumaßnahme Acker-, Grünland und Land für den Anbau von Dauerkulturen verloren gehen. Daher sollten alle Betriebe angehört werden, um auf ihre Belange und Einwände einzugehen, sodass ein allseits zufriedenstellender Kompromiss ausgehandelt wird, der idealerweise Ausgleichsfläche für den Verlust der Wirtschaftsgrundlagen enthält.

Es sind aber auch hier Ausgleichs in monetärer Form einzuplanen, da die Unternehmen ihre betroffenen Flächen aus diversen Förderprogrammen lösen müssen, was den Wegfall von Geldern bedeutet, die unter anderem dazu beitragen, die Unternehmen wirtschaftlich zu stabilisieren. Auch sind Pachtaufwandsentschädigungen einzukalkulieren. Weiterhin seien die Bewirtschafter der Flächen verpflichtet, die durch die Osttangente wegfallenden Parzellen kenntlich zu machen und beim Sachgebiet Landwirtschaft anzuzeigen, damit bspw. Feldblockkorrekturen durchgeführt werden können.

- **Hinweis zur Gehölzschutzsatzung des Landkreises Elbe-Elster**

Auf die "Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken" (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3 vom 27. Februar 2013) wird hingewiesen. Im Plangebiet wurden zwei Bäume nördlich der Marienstrasse entsprechend markiert.

3.2. Technische Infrastruktur

Die durch die Ver- und Entsorger zur Verfügung gestellten Angaben zum Leitungs- und Kabelbestand wurden in den Bebauungsplan eingetragen.

Eine Überprüfung des Bestandes an Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgungseinrichtungen ergab, dass keine besonderen Probleme mit der Realisierung der Planungen verbunden sind.

In der Klarastraße sowie der Schacksdorfer Straße liegen Abwasserleitungen. Der Anschluss der Baugebiete dieses Bebauungsplanes ist dort bereits erfolgt bzw. kann erfolgen.

Das Sondergebiet Baumarkt kann über einen Anschluss an der südlichen Lichterfelder Straße angeschlossen werden.

Aufgrund von größeren Gas-Versorgungsleitungen ergeben sich im Geltungsbereich Restriktionen. Näheres ist im Kapitel "3.1. Hinweise und nachrichtliche Kennzeichnungen" zu finden.

3.3. Immissionsschutz sowie Folgerungen für die städtebauliche Entwicklung

Die Ausführungen zum Thema wurden durch das Landesamt für Umwelt mit Schreiben vom 05.03.2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung zum 4. Entwurf befürwortet ("Insbesondere die ausführlichen Betrachtungen zu den verkehrsbedingten Immissionen durch Luftschadstoffe und Lärm werden befürwortet").

3.3.1. Sonderlandeplatz Finsterwalde - Schacksdorf

Für die Planung im Geltungsbereich ist als potentielle Lärmquelle im Bestand nur der Sonderlandeplatz Finsterwalde - Schacksdorf südöstlich dieses Bebauungsplanverfahrens zu betrachten. Lärmbelastungen können daher im Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

Vom Bundesministerium für Verteidigung wurde mit Erlass U 11 1, Az.: 56-50-10/0 vom 06.06.1995 der ehemalige Militärflugplatz entwidmet und der Baubeschränkungsbereich aufgehoben. Ein luftrechtlicher Schutz auf Grund dieses ehemaligen Baubeschränkungsgebietes besteht somit nicht.

Die Genehmigung zum Betrieb eines Landesplatzes für besondere Zwecke mit der Bezeichnung "Sonderlandeplatz Finsterwalde-Schacksdorf" wurde mit Datum vom 15.07.1999 erteilt. Bei heranrückender Bebauung sind die veröffentlichten Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen über die Hindernisfreiheit für Start-/ Landebahnen auf Flugplätzen zu beachten. Die An- und Abflugbereiche vom und zum Sonderlandeplatz sowie alle anderen Sicherheitsflächen entsprechend der genannten Richtlinien sind hindernisfrei zu halten.

Mit Antragstellung zum Betrieb eines Sonderlandeplatzes erfolgten Lärmschutzberechnungen für den lageungünstigsten Punkt, den südlichen Rand des Ortsteils Nehesdorf. Selbst bei einem Ansatz von 19.875 Starts im Jahr 2011 wird nur ein äquivalenter Dauerlärmpegel von 55,7 dB erreicht.

Das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau stellt in der Genehmigung zum Sonderlandeplatz fest: "Für die Festlegung von Zumutbarkeitsgrenzen von Fluglärm bestehen keine gesetzlichen Regelungen. Aufgrund der Lärmwirkungsforschung kann die Lärmbelastung, welche von Flugplätzen ausgeht, als unerheblich eingestuft werden, wenn ein Mittelungspegel von tags 55 dB (A) und ein Maximalpegel von tags 75 dB (A) nicht überschritten werden. Grundsätzlich sollte in Siedlungs- und Wohngebieten ein Mittelungspegel von 65 dB (A) und ein Maximalpegel von 85 dB (A) nicht erreicht werden, um eine unzumutbare Lärmbelastung auszuschließen.

Diese Zumutbarkeitskriterien werden an keinem Immissionsort überschritten."

Die Anzahl der tatsächlichen Flüge liegt jedoch wesentlich niedriger, als bei der Berechnung angesetzt. Im Jahr 2020 wurden 305 Starts und 305 Landungen durchgeführt. Seit Inbetriebnahme im Jahr 1999 bis zum Jahr 2020 erfolgten insgesamt nur 7.002 Starts und gleichviele Landungen.

Eine Lärmbeeinträchtigung durch den Luftverkehr ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nähe der Sonderlandeplätze Finsterwalde / Schacksdorf und Finsterwalde / Heinrichsruh kann jedoch eine Lärmbelästigung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.3.2. Schallschutzmaßnahmen an der Osttangente

Zur Bewertung der Schallimmissionen wurden während des B-Planverfahrens begleitend schallschutztechnische Gutachten erarbeitet. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen dokumentiert.

3.3.2.1. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung

Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen der Osttangente wurde durch das Fachbüro GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Cottbus, eine "Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und gutachterliche Bewertung" vorgenommen, deren wesentliche Aussagen zuletzt in einer "Anspruchsprüfung, Schallschutzmaßnahmen, Neuplanungen" vom 20.01.22 zusammengefasst wurden ⁽⁹⁾.

Folgende wesentliche Auswirkungen ergeben sich für diesen Bebauungsplan:

(Zitat S.16 ff) ⁽¹⁰⁾:

"4. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

(...)

1. Abschnitt 1 - Dresdener Straße (Bauanfang) bis Marienstraße

- *Bebauungen im Flächenbereich Landwirtschaft bzw. im städtebaulichen Außenbereich werden von dem Grenzwertisophon 64/54 dB nicht erreicht.*

Eine grundsätzliche Betroffenheit ist für Bebauungen, beispielsweise im Bereich Marienstraße und für schützbedürftige Außenwohnbereiche nicht festgestellt.

2. Abschnitt 2 - Marienstraße bis Helenenstraße

- *Für die Wohnbebauungen im Bereich südlich der Helenenstraße (Außenbereich) wurde kein Schallschutzanspruch festgestellt. Das betrifft die Gebäude Helenenstraße Nr. 60 (IP22, Foto 1, Wohnhaus).*

- *Das Gartengrundstück (Flurstück 148/149) wird von der Grenzwertisophone 64 dB ebenfalls nicht erreicht. Für den Einzelgarten besteht kein Schallschutzanspruch.*

3. Abschnitt 3 - Helenenstraße bis Klarastraße

- *Für die Wohnbebauungen im Bereich nördlich der Helenenstraße (WA-Gebietslage) wird ebenfalls kein Schallschutzanspruch im Tageszeitraum festgestellt. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des 49 dB-Grenzwertes gegeben. Die Überschreitungen liegen bei 2 dB am Gebäude Helenenstraße Nr. 49 (IP20, Foto 13) im Obergeschoss, im Erdgeschoss beträgt die Überschreitung 1 dB. Die im WA-Gebiet weiter westlich gelegenen Wohngebäude sind von einer Grenzwertüberschreitung nicht betroffen, z.B. die Wohngebäude Helenenstraße Nr. 47, 37 usw.*

- *Ein Schallschutzanspruch für Gebäude und gegebenenfalls vorhandene schützbedürftige Außenwohnbereiche südlich der Klarastraße wurde für nachstehende Grundstücke festgestellt:*

• *Gartenhaus Klarastraße (Fst. 81/1, südl. Klarastraße/östl. Osttangente), (IP5, Foto 3+14) Die Grenzwertisophone von 64 dB ist vor dem Gartenhaus überschritten. Ein Schallschutzanspruch nur für den Tag ist gegeben, da das Gebäude ein Gartenhaus ohne Nachtanspruch ist. Die Grenzwertüberschreitung liegt bei 3 dB vor der Gebäudewestseite und bei 1 dB auf der Gebäudenordseite.*

• *Gartenhaus Klarastraße Nr. 68 (IP4, Foto 2)*

Die Grenzwertisophone für den Tag von 64 dB ist vor dem Gartenhaus gerade überschritten. Die Überschreitung beträgt ca. 2 dB.

⁽⁹⁾ Als Anhang 1 dieser Begründung beigefügt.

⁽¹⁰⁾ Zitate kursiv; in senkrechter Schrift eingefügt die Angaben zur Örtlichkeit)

4. Abschnitt 4 Klarastraße bis Margaretenstraße

- Für die Wohngebäude an der Klarastraße bestehen nachstehende Schallschutzansprüche:
 - Klarastraße Nr. 87, IP1, Foto 5: Tag- und Nachtanspruch, die Überschreitung liegt bei 2 - 6 dB am Tag und bei 4 - 9 dB in der Nacht.
 - Klarastraße Nr. 85, IP2, Foto 5: Nachtanspruch, die Überschreitung liegt bei 2 - 3 dB.
 - Klarastraße Nr. 93, IP3, Foto 6: Tag- und Nachtanspruch, die Überschreitung liegt bei 2 - 5 dB am Tag und 2 - 8 dB in der Nacht.
Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind noch zu erheben.
- Wie unter Pkt. 3.2. c) beschrieben, sind die Grundstücke östlich der zukünftigen Trasse Gartengrundstücke. Die Grenzwertisophone für den Tageszeitraum erreicht nur vereinzelte Gartenhäuser bzw. die geometrische Mitte der Gartenflächen. Insofern ergibt sich für diese Grundstücke ein Schallschutzanspruch in nur geringen Maßen. Das betrifft nachstehende Gärten:
 - Garten IP7 (Klarastraße Flurstück 46/6)
 - Garten IP12, Foto 15 (Margaretenstraße, Flurstück 48/4) (Überschreitung 1 dB)
Das Foto 8 gibt zur allgemeinen Lage einen Überblick.
- Wohngebäude Margaretenstraße 88, IP14, Foto 7
Die Grenzwertisophone 64/54 dB erreichen das Wohngebäude.
Ein Schallschutzanspruch ist gegeben, die Grenzwertüberschreitung liegt bei 1 - 4 dB im Nachtzeitraum und bei 1 dB am Tage.
- Die östliche Plangrenze des Bebauungsplangebietes "Helgastraße" wird von den Grenzwertisophonen nach der Verkehrslärmschutzverordnung in Höhe von $L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 59/49$ dB nicht erreicht. Die Orientierungswertisophonen $L_{r, \text{Tag}} = 55$ dB nach DIN 18005 nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete erreicht die festgelegte Baugrenze nicht, die Orientierungswertisophone $L_{r, \text{Nacht}}$ erreicht einen Teil des Plangebietes. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Abwägung erfolgte in diesem Bebauungsplanverfahren. Regelungsbedarf für den Bebauungsplan „Osttangente“ ergibt sich daraus nicht.

5. Abschnitt 5 - Margaretenstraße bis Pflaumenallee

- Für die Gebäudelage im Sondergebiet wird die Grenzwertisophone für Gewerbegebiete in Höhe von 69/59 dB nicht erreicht. Ein Schallschutzanspruch ist nicht gegeben (IP17).
- Das Wohngebäude Pflaumenallee Nr. 7 (IP16) wird von den Grenzwertisophonen 64/54 dB für Außenbereiche ebenfalls nicht erreicht.

6. Abschnitt 6 - Pflaumenallee bis Schacksdorfer Straße/Grenzstraße (Bauende)

- Das Wohnhaus Schacksdorfer Straße 120 (IP18, Foto 9) wird von den Grenzwertisophonen 64/54 dB für Außenbereiche nicht erreicht. Ein Schallschutzanspruch besteht nicht. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche werden innerhalb der Tagesgrenzwertisophone von 64 dB nicht festgestellt.
- Die Bebauungen in der Gartenanlage westlich der "Osttangente" und nördlich der Schacksdorfer Straße werden durch die Grenzwertisophone Tag in Höhe von 64 dB vollständig erreicht. Im kreuzungsnahen Bereich ist das gesamte Gartengrundstück von einer Grenzwertüberschreitung betroffen. Die Überschreitung ist mit ca. 2 dB eher als gering anzusehen (IP19, Foto 15).
Da eine Wohnnutzung nicht erlaubt ist, fällt die Nachtgrenzwertbetrachtung weg."

Zusammenfassend ergibt sich als Ergebnis der Betroffenenprüfung für folgende Wohn- und Gartengrundstücke (hier Grenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV) eine Betroffenheit von 5 Wohngrundstücken und 5 Gartengrundstücken bzw. 4 Gartengrundstücken und einer -anlage):

- die Wohngebäude Klarastraße Nr. 85, 87 und 93 (WA),
- das Wohngebäude Helenenstraße Nr. 49 (WA),
- das Wohngebäude Margaretensstraße Nr. 88 (wie MI, da Außenbereichslage),
- Garten mit IP5, südlich Klarastraße/östl. Osttangente (Flur 25, Fst. 81/1) (wie MI),
- Garten südlich Klarastraße/westl. Osttangente (Flur 25, Fst. 91/1) (wie MI),
- Garten nördlich Klarastraße/östlich Osttangente (Flur 25, Fst. 46/6) (wie MI),
- Garten südlich Margaretensstraße/östlich Osttangente (Flur 25, Fst. 48/4) (wie MI),
- Gartenanlage nördl. Schacksdorfer Straße/westl. Grenzstraße (Fst. 97/1, 97/7, 97/6, 97/5) (wie MI).

In der nebenstehenden Grafik sind die betroffenen Wohngrundstücke rötlich, die Gartengrundstücke grünlich unterlegt. Die Gartengrundstücke, die infolge der Planung entfallen oder die bereits von der Stadt erworben wurden, sind dabei hellgrün markiert. Es verbleiben 2 private Gartengrundstücke bzw. 1 Garten und eine -anlage mit Anspruch auf Entschädigung (dunkelgrün nördlich der Schacksdorfer Straße sowie nördlich der Klarastraße).

Der Gutachter empfiehlt hier eine Entschädigung in Form von Geld für möglicherweise betroffene Außenwohnbereiche (in der Regel Terrassen), da Aufwendungen für Lärmschutzanlagen sehr wahrscheinlich über dem Verkehrswert des zu schützenden Gartens liegen werden und grundsätzlich auch passive Schallschutzmaßnahmen keinen Entschädigungsausgleich darstellen, da Gartenhäuser nicht über schutzbedürftige Räume verfügen.



3.3.2.2. Kosten für aktiven und passiven Schallschutz, Verhältnismäßigkeitsprüfung

Ein vollständiger **aktiver Schallschutz** wäre mit folgenden Lärmschutzwänden erreichbar:

Bereich	Größen der Anlage	Kosten ca.
Bereich Klarastraße	Ost: Länge 48 m, Höhe 4,5 m West: Länge 62 m, Höhe 4,5 m	195.000 €
Helenenstraße	einseitig Länge 30 m, Höhe 4 m	47.000 €
Margaretensstraße	einseitig Länge 20 m, Höhe 3 m	24.000 €
Klara- bis Margarethenstr. (Gärten)	einseitig Länge 190 m, Höhe 2m	150.000 €

Folgende Kosten sind bei **passivem Schallschutz** (bauliche Maßnahmen am Gebäude) anzusetzen:

- Wohngrundstücke

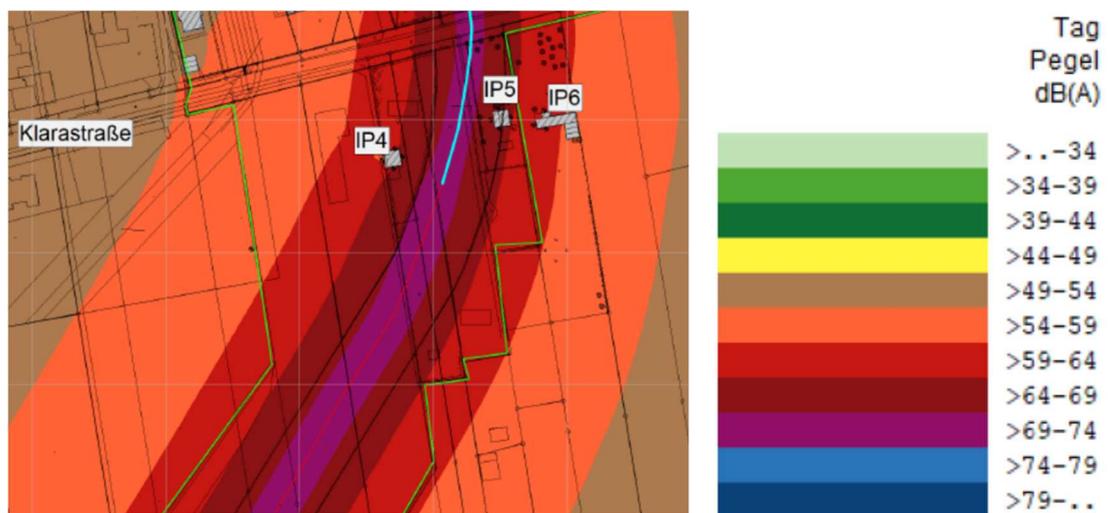
Helenenstraße Nr. 49	ca. 3.668 Euro
Klarastraße Nr. 85, 87 und 93	ca. 32.852 Euro
Margaretensstraße 88	ca. 7.800 Euro

- Gärten

Für die berechtigten Gärten empfiehlt der Gutachter den Ausgleich über eine Geldentschädigung herzustellen, da Gartenhäuser nicht unter die üblicherweise benannten schutzbedürftigen Räume fallen. Die Entschädigung bezieht sich hierbei auf schutzbedürftige Außenwohnbereiche (in der Regel Terrassen). Ob derartige schutzbedürftige Außenwohnbereiche vorhanden sind, muss im Rahmen der Straßenplanung konkret geprüft werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind zumindest bei Einzelgärten bezüglich der Kosten unverhältnismäßig zum Schutzziel (s. Seite 19f).

Die südlich der Klarastraße durch Grenzwertüberschreitung betroffenen Gärten werden für Maßnahmen des Naturschutzes beansprucht und sind größtenteils bereits durch die Stadt Finsterwalde erworben worden. Ansprüche an dieser Stelle sind damit lediglich theoretischer Natur. Noch im Privatbesitz befindliche Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Stadt Finsterwalde im Zuge der Planrealisierung zu erwerben.

Schallimmissionsrasterdarstellung Tag (Gärten südlich der Klarastraße)

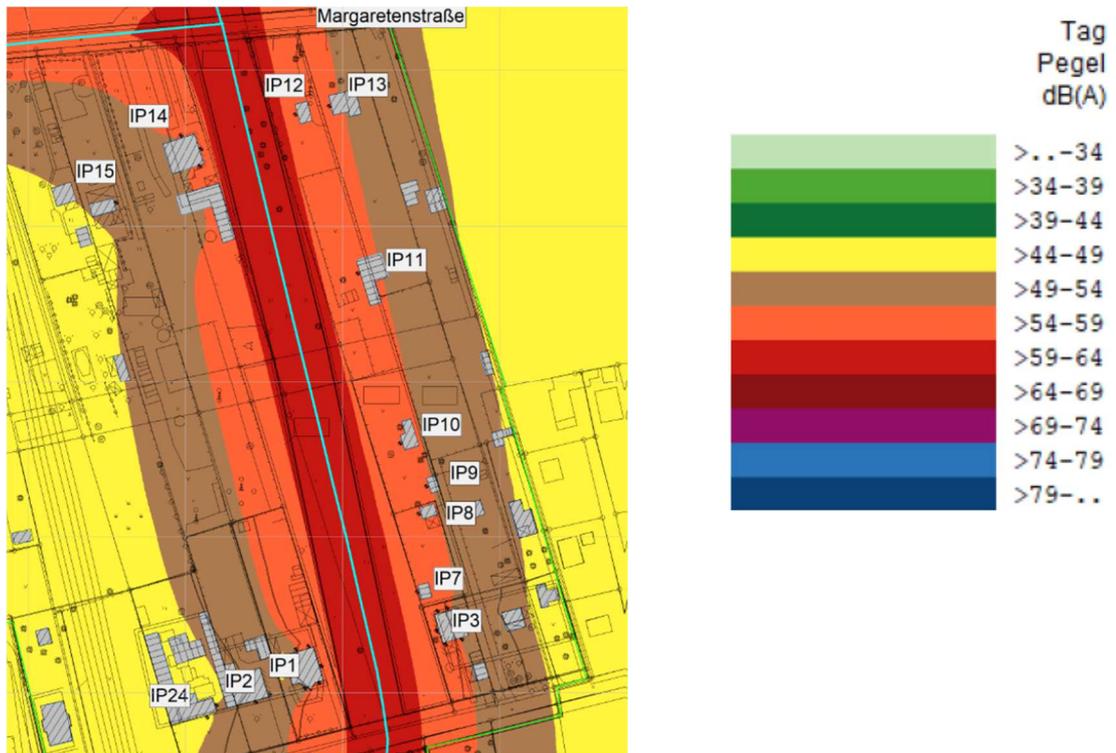


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (südlich Klarastraße)



Die nördlich der Klarastraße vorhandenen möglichen anspruchsberechtigten Gärten reduzieren sich aufgrund erfolgten Teilankaufs durch die Stadt Finsterwalde (IP 12 südlich der Margaretenstraße) auf lediglich noch 1 verbliebenen Garten (IP 7 nördlich der Klarastraße).

Schallimmissionsrasterdarstellung Tag (Gärten nördlich der Klarastraße)

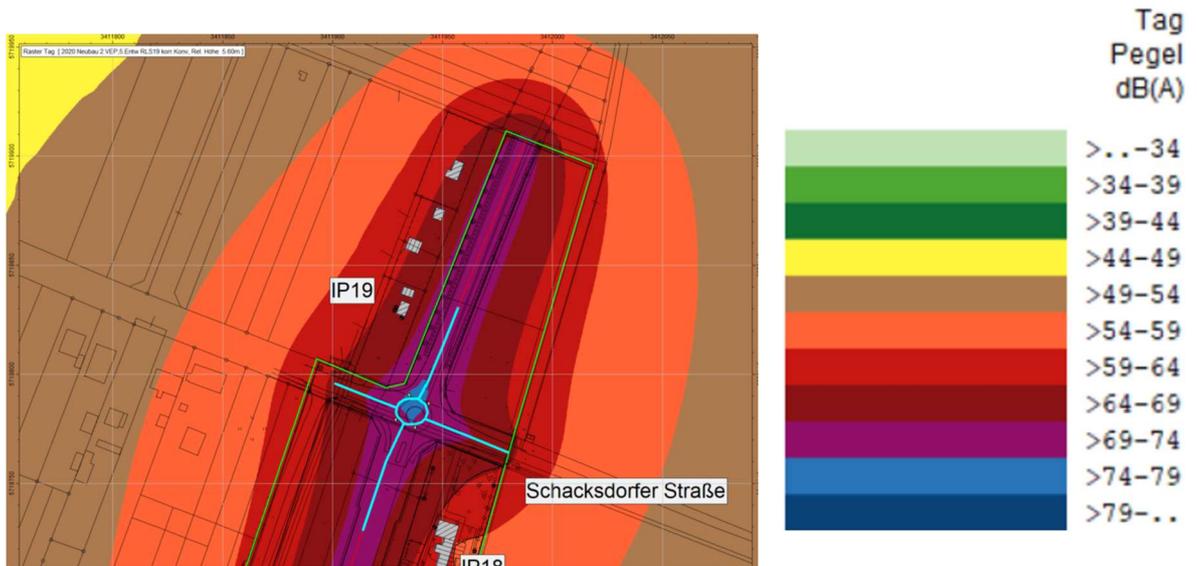


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (nördlich Klarastraße)



Schallimmissionsrasterdarstellung Tag (Gartenanlage nördlich Schacksdorfer Straße)

Die Bebauungen in der Gartenanlage nördlich der Schacksdorfer Straße werden durch die Grenzwertisophone Tag in Höhe von 64 dB vollständig erreicht, der kreuzungsnahen Garten ist über seine gesamte Grundstücksfläche davon betroffen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Schacksdorfer Straße)



Da auch die städtebauliche Lösung bei einer Schallschutzwand von 190 m Länge sowie 2 m Höhe unbefriedigend ist, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 22.09.2010 beschlossen, dass auf eine Lärmschutzwand verzichtet wird und ein finanzieller Ausgleich gezahlt werden soll.

Die **Verhältnismäßigkeitsprüfung** (aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände oder Entschädigung für passiven Schallschutz am Gebäude) bei den o.g. Wohngrundstücken ergibt folgendes Bild (s. S. 28):

Aktive Schallschutzmaßnahmen	Kosten LSW [Euro]	Schutz-zweckkosten [Euro]	Prüfergebnis
Lärmschutzwand Bereich Klarastr.	195.000,-	60.636,-	unverhältnismäßig
Lärmschutzwand Bereich Helenenstr.	47.000,-	9.024,-	unverhältnismäßig
Lärmschutzwand Bereich Margaretenstr.	24.000,-	19.152,-	unverhältnismäßig

Im Sinne des § 41 Abs. 2 BImSchG stehen die aufzuwendenden aktiven Schallschutzkosten für die aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich Klarastraße, Helenenstraße und Margaretenstraße außer Verhältnis zum Schutzzweck. Insofern kann der Straßenbaulastträger auf Entschädigungsmaßnahmen als Ausgleich zurückgreifen.

3.3.3. Folgerungen für die städtebauliche Entwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist straßenbegleitend an der Helenenstraße sowie zwischen Klarastraße und Margaretenstraße Wohnbaufläche dargestellt (Verdichtung und Abrundung zwischen westlicher und östlicher Bebauung). Die Entwicklung von größeren Grünflächen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Wie unter "1.4.2. Darstellungen im Flächennutzungsplan" beschrieben, ist im Parallelverfahren eine Änderung des FNPs vorgesehen (4. Änderung des FNP).

Bei Neuplanungen von Baugebieten ist zu beachten, die gegenüber der 16. BImSchV niedrigeren Richtwerte der DIN 18005 anzustreben. Diese betragen für ein Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB und nachts 45 dB.

Für Außenwohnbereiche sind die Tagwerte bei der Prüfung, ob Maßnahmen festgesetzt werden sollen, heranzuziehen, da Balkone o. ä. nicht zum Übernachten geeignet sind. Der Gutachter schlägt hier in Anlehnung an die 16. BImSchV einen Tagwert von 60 dB vor, bei dem über entsprechende Maßnahmen entschieden werden sollte.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung ergibt, dass ein Heranrücken neuer Wohnbebauung in den Kreuzungsbereichen Helenenstraße, Klarastraße und Margaretenstraße an die Osttangente ohne entsprechenden aktiven oder alternativ passiven Schallschutz nicht ohne weiteres möglich ist.

3.3.3.1. Flächen südlich der Schacksdorfer Straße

Auszug aus dem 5. Entwurf B-Plan, Stand Feb. 2022

Wie bereits ausführlich in Kapitel "3.3.2.1. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung", wird das Wohnhaus Schacksdorfer Straße 120 in Außenbereichslage (Beurteilung wie Mischgebiet) von den Grenzwertisophonen 64/54 dB nicht erreicht. Daher besteht kein Schallschutzanspruch.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche wurden innerhalb der Tagesgrenzwertisophone von 64 dB nicht festgestellt.

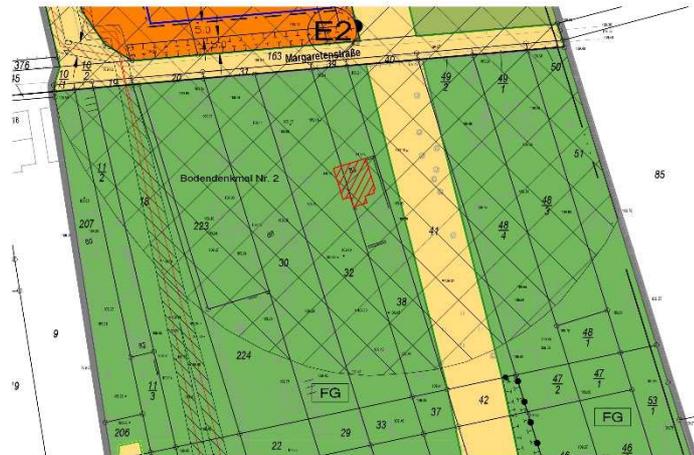
Es ist vorgesehen, die Fläche als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, da östlich davon gelegene Grundstücke mit Aufgabe der benachbarten Gärtnerei ebenso ausschließlich noch dem Wohnen dienen. In Anlehnung an die DIN 18005 sind daher bei Umbauten und Planungen für Außenwohnbereiche die Festsetzungen 3.1. bis 3.3. aufgenommen worden. Hierzu sind Ausführungen am Ende des Kapitels "2. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen" enthalten.



3.3.3.2. Flächen südlich der Margaretenstraße

Auszug aus dem 5. Entwurf B-Plan, Stand Feb. 2022

Das Gebäude Margaretenstraße 88 (rot markiert) wurde in den 30-er Jahren als Wohnlaube genehmigt. In den darauf folgenden Jahrzehnten ist es mit entsprechenden Genehmigungen weiter ausgebaut worden und stellt sich heute als legal errichtetes Wohngebäude im Außenbereich dar. Die Liegenschaft stand seit etwa Februar 2010 leer, seit einigen Jahren ist das Gebäude wieder als Wohnhaus in Nutzung.



Mit der Errichtung der Osttangente würde die Fläche zwischen dem vorletzten Wohngebäude in der Margaretenstraße und der neuen Straße in den Innenbereich einbezogen und das Gebiet wäre mit dem eines Allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen. Das Gebiet würde somit einem nach der DIN 18005 unzulässigem Lärm ausgesetzt werden. Die Fläche ist daher zu überplanen, um die immissionsrechtlichen Probleme im Planverfahren bewältigen zu können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich in ihrer Abwägung dazu entschieden, die Grundstücke in diesem Planteil beiderseits der Osttangente entsprechend des vorhandenen Bestandes als Gärten festzusetzen. Das im Außenbereich vorhandene Wohngebäude Margaretenstraße 88 hat somit Bestandsschutz und einen Anspruch auf Entschädigung für passiven Lärmschutz, eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung entlang der Margaretenstraße erfolgt jedoch nicht. Der wirksame Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich entsprechend geändert. Begründet wird dies neben den lärmtechnischen Problemen durch heranrückende neue Wohnbebauung auch mit der fehlenden bzw. problematischen Abwasserentsorgung entlang der Margaretenstraße. Laut Konzept der Stadtwerke ist ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage hier nicht vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren als 4. Änderung geändert.

3.3.3.3. Flächen nördlich der Klarastraße

Auszug aus dem 5. Entwurf B-Plan,

Für die bestehenden Wohngebäude in der Klarastraße 85, 87 und 93 wurden überhöhte Schallimmissionen festgestellt. Aufgrund der unverhältnismäßig hohen Kosten einer Lärmschutzwand zum Schutzzweck sowie den negativen städtebaulichen Auswirkungen (hier Lärmschutzwand 62 m bzw. 48 m lang, 4,5 m hoch) sollen keine Schallschutzwände gebaut werden. Es wird eine Entschädigung für die Kosten des passiven Schallschutzes an Fenstern und Fassade für die vorhandenen Wohngebäude gewährt.

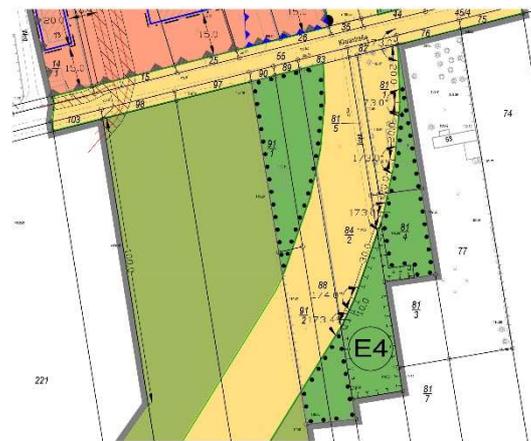


Für diese WA greifen die Festsetzungen 3.1. bis 3.2. (s. Kapitel "2. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen"), sofern über den Bestand hinaus Neu- oder Umbauten vorgesehen sind.

3.3.3.4. Flächen südlich der Klarastraße (Außenbereich)

Auszug aus dem 5. Entwurf B-Plan, Stand Feb. 2022

Die Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, können ohne die Errichtung von Schallschutzwänden oder alternativen Lärmschutzmaßnahmen nicht zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Bereits im 1. Entwurf des Bebauungsplanes sind daher die von der Trasse direkt berührten beiden Gärten (siehe oben, mit Schallschutzanspruch nach der 16. BImSchV) mit öffentlichen Grünflächen überplant gewesen. Die daran angrenzenden noch landwirtschaftlichen Flächen sind im Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt gewesen, da auch diese Flächen ohne entsprechende Schallschutzwände oder alternative Maßnahmen nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet sind. Da durch die Trasse der Osttangente der östliche Garten zu einem erheblichen Teil und auch der westlich gelegene Garten teilweise in Anspruch genommen werden, und die Ausweisung von Erholungsgärten für nur zwei Grundstücke an dieser Stelle keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt, scheint diese Alternative im konkreten Fall städtebaulich nicht vertretbar.



Daher werden die Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen als Grünflächen festgesetzt. Für den Erwerb der Flächen sind jedoch finanzielle Mittel einzuplanen. Ein Teil der Flächen wurde zwischenzeitlich bereits erworben.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren als 4. Änderung geändert.

3.3.3.5. Flächen nördlich der Helenenstraße (Außenbereich)

Auszug aus dem 5. Entwurf B-Plan, Stand Feb. 2022

Die Flächen, die im FNP ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt sind, können ohne die Errichtung von Schallschutzwänden oder alternativen Maßnahmen nicht zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Bereits im 1. Entwurf des Bebauungsplanes sind daher die Flächen entsprechend des derzeitigen Bestandes als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen worden.



Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren als 4. Änderung geändert.

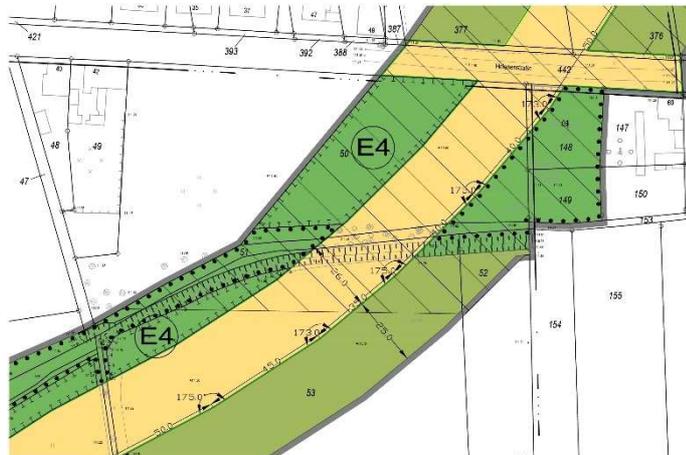
Am Wohngebäude Helenenstraße 49 westlich der Osttangente werden die Schallgrenzwerte nachts leicht um 1 dB(A) überschritten.

Aufgrund der unverhältnismäßig hohen Kosten einer Lärmschutzwand zum Schutzzweck sowie den negativen städtebaulichen Auswirkungen (Lärmschutzwand 30 m lang, 4 m hoch) wird eine Entschädigung für die Kosten des passiven Schallschutzes an Fenstern und Fassade gewährt.

3.3.3.6. Flächen südlich der Helenenstraße (Außenbereich)

Auszug aus dem 5. Entwurf B-Plan, Stand Feb. 2022

Die Flächen, die im FNP ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt sind, können ohne die Errichtung von Schallschutzwänden oder alternativen Maßnahmen nicht zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Bereits im 1. Entwurf des Bebauungsplanes ist daher der von der Trasse direkt berührte Garten östlich der Trasse mit öffentlichen Grünflächen überplant gewesen. Die westlich an die Trasse angrenzenden noch landwirtschaftlichen Flächen sind im 1. Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin als



landwirtschaftliche Flächen festgesetzt gewesen, da auch diese Flächen ohne entsprechende Schallschutzwände oder andere Lärmschutzmaßnahmen nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet sind. Da durch die Trasse der Osttangente der östliche Garten teilweise in Anspruch genommen wird und die Ausweisung eines einzelnen Erholungsgartens keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt, ist diese Alternative im konkreten Fall städtebaulich nicht vertretbar.

Daher werden diese Flächen als Grünflächen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Bau der Osttangente ergeben (siehe auch Kapitel 4. Umweltbericht) festgesetzt. Damit entfällt auch ein eventueller Entschädigungsanspruch für eine Grenzwertüberschreitung. Es sind jedoch finanzielle Mittel zum Erwerb der Flächen einzuplanen.“ Ein Teil der Flächen wurde zwischenzeitlich bereits erworben.

3.4. Kosten, Realisierung

Durch die Realisierung der Osttangente werden erhebliche Kosten entstehen. Deren Höhe richtet sich nach verschiedenen Parametern, die im jetzigen Verfahrensstand kaum konkretisiert werden können. Dazu gehören z.B. Kosten für den Grundflächenerwerb, für die Ausbauplanung, für die Herstellung oder auch für den ökologischen Ausgleich.

Auch über die Fördermittel oder die Aufteilung der Kosten kann z. Zt. keine Aussage gemacht werden, da diese insbesondere durch die Ausbauplanung nachhaltig beeinflusst wird.

3.5. Flächenbilanz

Geltungsbereich	19,95 ha
Allg. Wohngebiet	1,54 ha
Sondergebiet Baumarkt	2,14 ha
Private Grünfläche	4,00 ha
Verkehrsflächen	6,08 ha
Landwirtschaftsfläche	6,20 ha

Anlagen:

Anlage 1:

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und gutachterliche Bewertung - Anpassung an den Planungsstand, Anspruchsprüfung, Schallschutzmaßnahmen, Neuplanungen" im Bebauungsplanverfahren "Osttangente" 1. - 3. BA, Finsterwalde, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus, 20.01.2022.

Anlage 2:

Bebauungsplan "Osttangente", Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
Erstellt durch GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin,
Bearbeitung: MSc. Theresa Knüpfer, September 2020