Stadt Finsterwalde

Bebauungsplan „Am Holländer“

- 1. Änderung -

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Planträger: Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde
Tel. 03531-783-0
www.finsterwalde.de

Planverfasser: Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin

M.Sc. Kristin Hönschker
Raumplanung

Bearbeitungsstand: 25.03.2022

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	**Einleitung**	**5**
1.1	Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	5
1.2	Übergeordnete Planungen	8
1.2.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	8
1.2.2	Planfeststellung B 96 Ortsdurchfahrt Finsterwalde	10
1.3	Örtliche Planungen	11
1.3.1	Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde	11
1.3.2	Landschaftsplan Stadt Finsterwalde	13
1.3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde	13
1.4	Rechtsgrundlagen	15
1.5	Plangrundlagen	15
2.0	**Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**	**16**
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	16
2.2	Beschreibung des Plangebietes	17
3.0	**Planziele und Beschreibung der Planänderungen**	**19**
3.1	Verkehrsflächen und Erschließungskonzept	19
3.2	Baugebiete und städtebauliche Ausrichtung	20
4.0	**Planinhalt und Festsetzungen**	**22**
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	26
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	28
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	29
4.5	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	29
4.6	Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	30
4.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	30
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	31
4.9	Sonstige Planzeichen	33
4.10	Kennzeichnungen	33
4.11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	35
5.0	**Umweltprüfung / Umweltbericht**	**38**
5.1	Einleitung	38
5.1.1	Ziele und Inhalte des Bauleitplans	38
5.2	Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	39
5.2.1	Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter	40
5.3	Methodik der Umweltprüfung	43
5.3.1	Untersuchungsrahmen – räumliche und inhaltliche Abgrenzung	43
5.3.2	Begriffsdefinitionen	43
5.3.3	Berücksichtigung des Ist-Zustandes	45
5.3.4	Wirkanalyse	45
5.3.5	Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen	45
5.4	Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei	

	Durchführung des Planvorhabens	46
5.4.1	Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen	46
5.4.2	Schutzgut Mensch	46
5.4.3	Schutzgut Flora	47
5.4.4	Schutzgut Fauna	49
5.4.5	Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen	53
5.4.6	Schutzgut Fläche	55
5.4.7	Schutzgut Boden	55
5.4.8	Schutzgut Wasser	56
5.4.9	Schutzgut Klima / Luft	57
5.4.10	Schutzgut Landschaft	57
5.4.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	58
5.4.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	58
5.4.13	Gesamteinschätzung der Auswirkungen	58
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	59
5.6	Kompensation	59
5.6.1	Rechtliche Grundlagen	59
5.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen	59
5.6.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	61
5.7	Planungsalternativen	61
5.8	Umweltüberwachung (Monitoring)	62
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	62
6.0	**Kosten / Finanzierung / Durchführung**	**64**
7.0	**Flächenbilanz**	**65**
8.0	**Verfahrensvermerke**	**66**
9.0	**Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze**	**67**

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	6
Abb. 2:	B-Plan „Am Holländer" 2006	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR	8
Abb. 4:	Auszug Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde	11
Abb. 5:	Auszug aus der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stadt Finsterwalde	12
Abb. 6:	Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Finsterwalde	13
Abb. 7:	Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 2 Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung	17
Abb. 8:	Übersichtsplan Luftbild Geltungsbereich B-Plan	18
Abb. 9:	Lageplan Fundstellen Zauneidechsen	51

Tabellen

Tab. 1:	Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Tab. 1 LEP HR	9
Tab. 2:	Finsterwalder Sortimentsliste	14
Tab. 3:	Maß der baulichen Nutzungen	27
Tab. 4:	Im Plangebiet nachgewiesene Brutvogelarten	50
Tab. 5:	Nachgewiesenes Artenvorkommen der Fledermäuse	52
Tab. 6:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	65

ANLAGEN

Karten /Pläne

162/2 Planzeichnung Bebauungsplan Entwurf, M 1:1.000

Fachgutachten

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Am Holländer" 1. Änderung, Akustische Kontingentierung, Verkehrslärmschutz, 16.12.2019, GMJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus.
- Altlastengutachten bebautes Grundstück in 03238 Finsterwalde, Am Holländer /Genossenschaftsstraße, 17.01.2019, Dipl.-Ing. U. Möckel, Elsterwerda
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Holländer" Finsterwalde, 14.12.2021, GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin
- 1. Änderung B-Plan „Am Holländer" Brutvogel-, Reptilien- und Fledermauskartierung Bearbeitungsjahr 2020/21, GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Am Holländer", der seit dem 14.07.2006 rechtsverbindlich ist. Dazu fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 27.04.2016 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Holländer".

Das Erfordernis zur Änderung resultiert aus der Planung zur Neutrassierung der B 96 im Zuge der Ortsdurchfahrt Finsterwalde, welche zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Das Planfeststellungsverfahren für die Verkehrsplanung der B 96 OD Finsterwalde ist abgeschlossen – Planfeststellungsbeschluss vom 28.04.2014. Das Bauvorhaben wurde bereits realisiert.

Die Verkehrsplanung der B 96 führt zu Änderungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Straßenführungen im Geltungsbereich. Betroffen sind die Flächen im Verlauf der neuen Trasse der B 96, einschließlich der Knotenausbildungen am Gröbitzer Weg und an der Straße „Am Holländer". Weiterhin ist die Verbindungsstraße von der Straße „Am Holländer" nach Süden zur neuen B 96 (Planstraße A) abgehängt. Die Planfeststellung beinhaltet an dieser Stelle eine Wendeanlage an der Planstraße A vor der B 96.

Durch die neue Trassierung werden Baugebiete, die derzeit im Bebauungsplan festgesetzt sind, betroffen. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Die Betroffenheit der Baugebiete durch die neue Verkehrstrasse zieht einen Regelungsbedarf für die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach sich. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Holländer" ist an das höherrangige Fachplanungsrecht anzupassen. Dabei sind die Belange des Verkehrs ebenso zu berücksichtigen, wie die Belange des Immissionsschutzes sowie des Wohnens und des Gewerbes, einschließlich der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben. Vorgesehen ist eine Beschränkung der Zulässigkeiten des Einzelhandels auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2019 der Stadt Finsterwalde.

Weiterhin ergeben sich Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, insbesondere des Lärmschutzes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingentierungen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) für die Gewerbe- und Industriegebiete sind zu überprüfen und an die neuen Bedingungen anzupassen.

Für die Änderung des Bebauungsplans „Am Holländer" werden folgende Planziele formuliert:

1. Änderung der Lage und Dimension der im Bebauungsplan festgesetzten Haupterschließungsstraße (Umbau Genossenschaftsstraße / Zirkusplatz), nunmehr Massener Straße /Bundesstraße 96 sowie der Anbindung der Nebenstraße an die B 96,
2. Änderung der Ausweisung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Kreuzungsbereich der künftigen B 96 mit der Straße „Am Holländer",
3. Entfall der Sondergebietsausweisungen für den Einzelhandel,
4. Reduzierung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsunternehmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Mit der Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 in Teilbereichen gleichzeitig aufgehoben werden. Dies macht sich erforderlich, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ändert. Es soll sichergestellt werden, dass die ausgegliederten Grundstücksflächen im Norden (Flurstücke 51/7, 209, 210) nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 unterliegen. Für diese Flächen, die als Stellplatzflächen vom benachbarten Autohaus genutzt werden, besteht heute kein städtebaulicher Regelungsbedarf.

Der Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen, in der die wesentlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst, welcher Bestandteil der Begründung ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 23,27 ha. Es befindet sich nördlich der Altstadt und der Bahnstrecke Halle (Saale) – Guben.

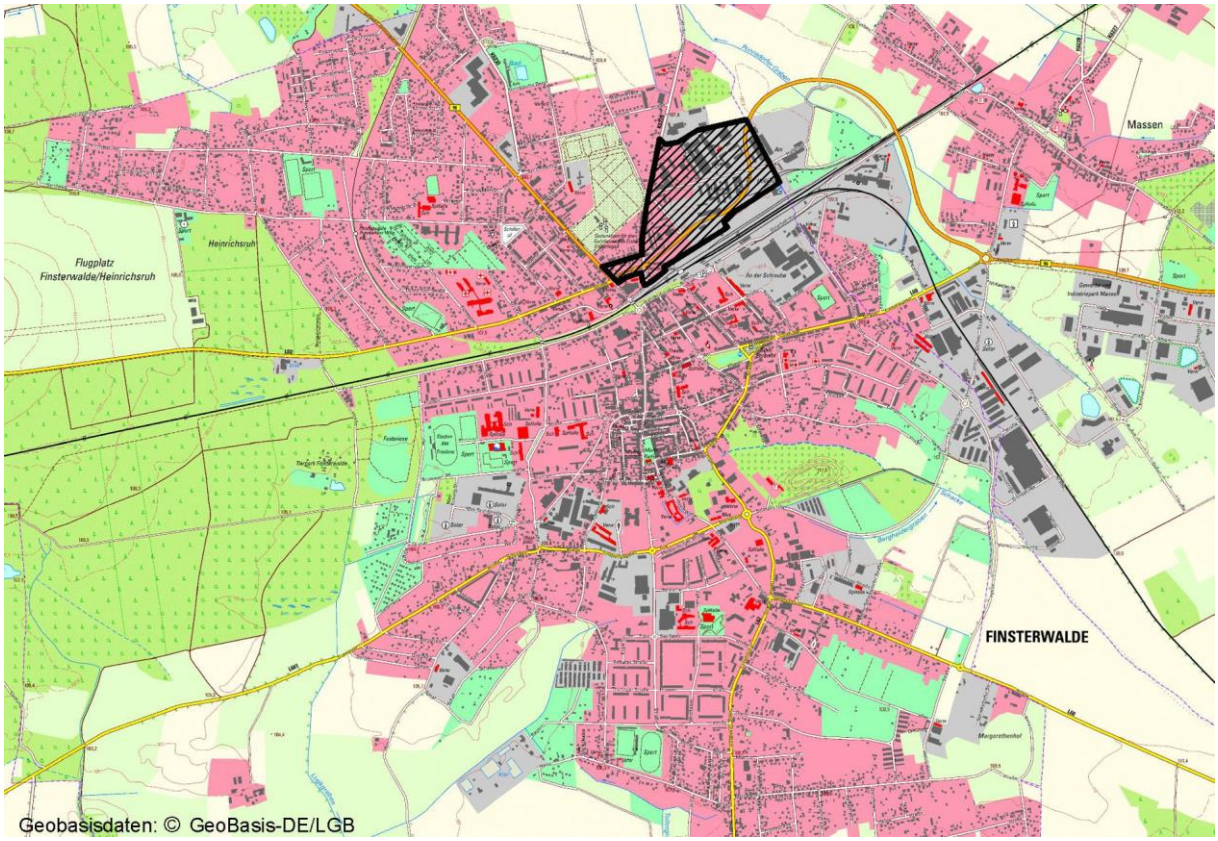

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

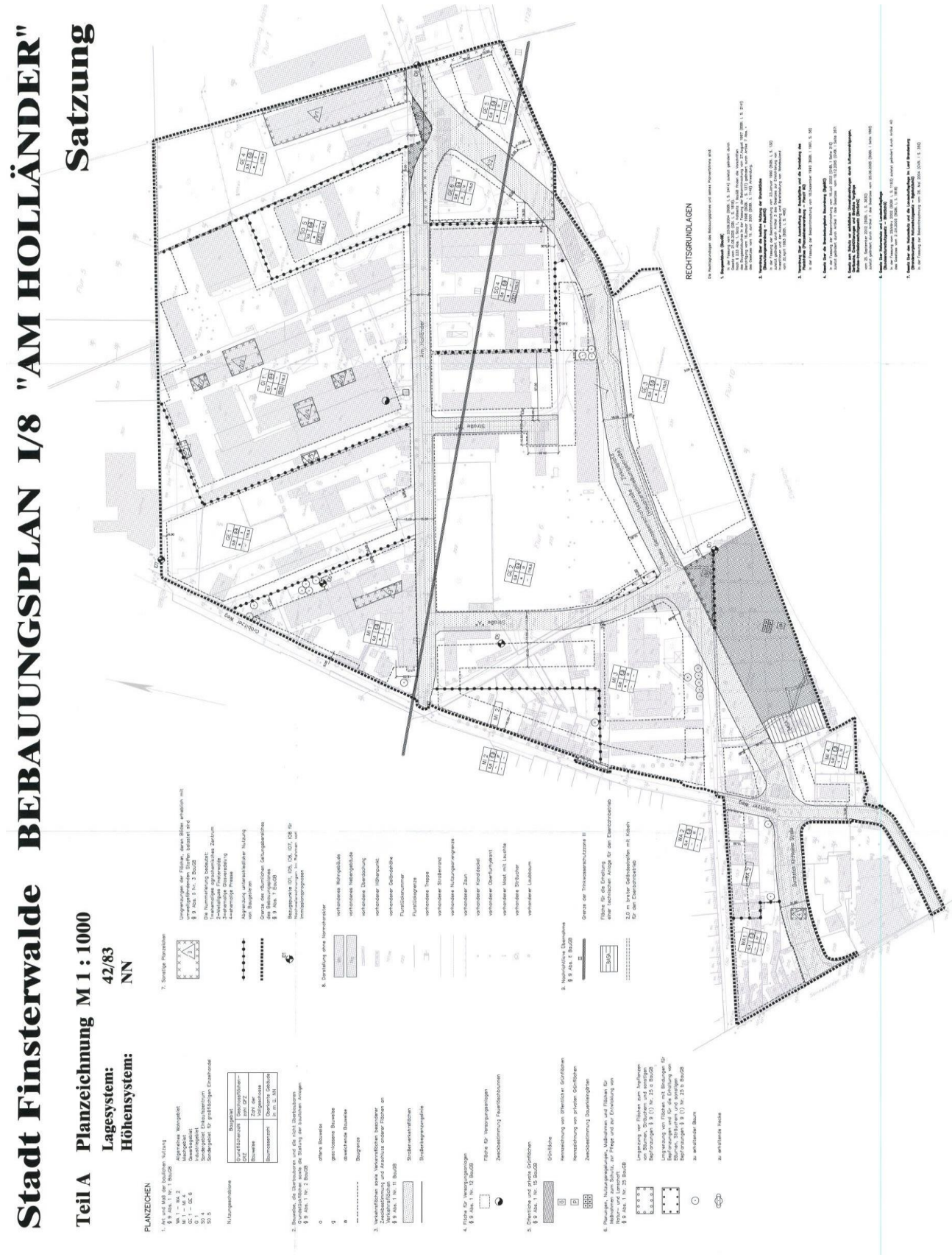

Abb. 2: B-Plan „Am Holländer“ 2006

Quelle: Stadt Finsterwalde

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Am 1. Juli 2019 ist die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]) in Kraft getreten. Er beinhaltet die landesplanerischen Festlegungen für die Ziele „Z" sowie die Grundsätze „G" der Raumordnung.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans enthält der Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen.

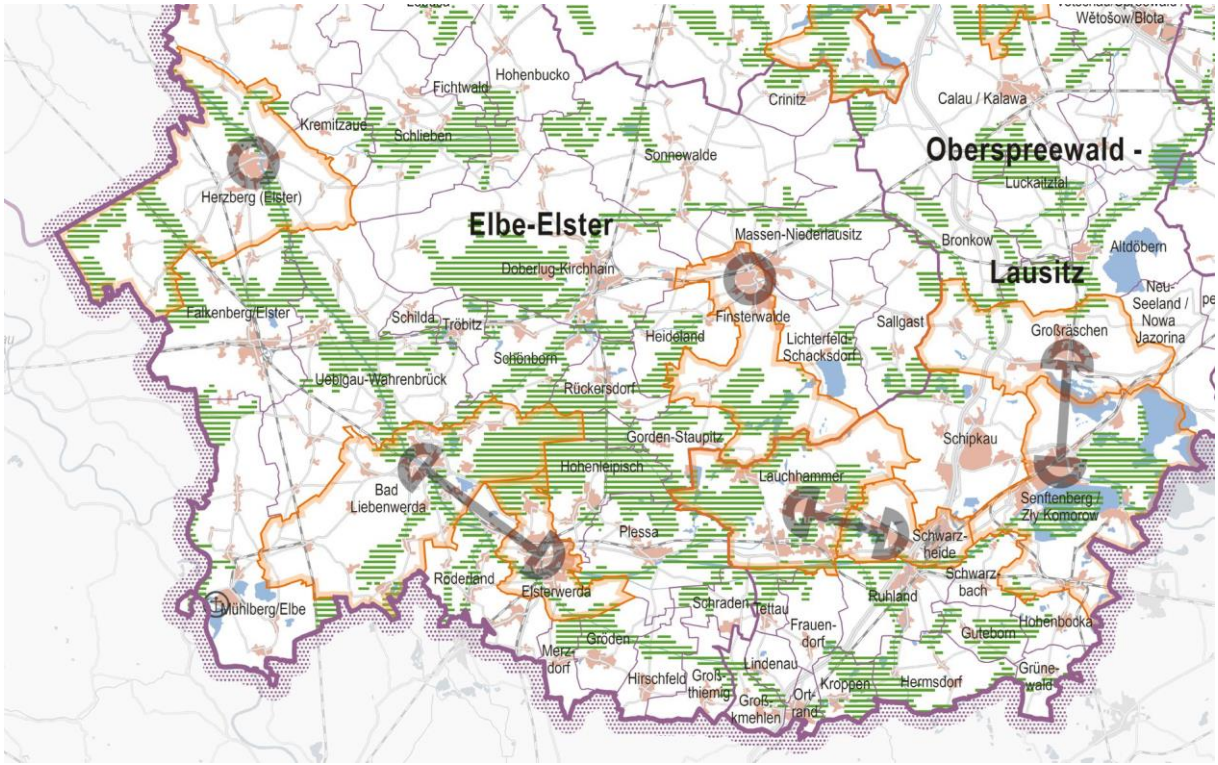

Abb. 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Strukturräumlich gehört die Stadt Finsterwalde zum Weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß Festlegungskarte 1 besitzt die Stadt Finsterwalde die Funktion eines Mittelzentrums (Z 3.6).

Z 3.6 Mittelzentren

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind
Angermünde, Bad Belzig, Bad Freienwalde (Oder), Beeskow, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Finsterwalde, Forst (Lausitz)/Barść (Łužyca), Fürstenwalde/Spree, Guben, Herzberg (Elster), Jüterbog, Kyritz, Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota), Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Błota, Luckau, Luckenwalde, Nauen, Neuruppin, Prenzlau, Rathenow, Schwedt/Oder, Seelow, Spremberg/Grodk, Templin, Zossen und in Funktionsteilung Elsterwerda – Bad Liebenwerda, Lauchhammer – Schwarzheide, Perleberg – Wittenberge, Pritzwalk – Wittstock/Dosse, Senftenberg/Zły Komorow – Großräschen, Zehdenick – Gransee sowie Beelitz – Werder (Havel) (im BU).

Zur Siedlungsentwicklung bestimmt der LEP HR u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert

werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels werden u.a. folgende Ziele festgelegt:

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

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

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

Tabelle 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1.	**Zentrenrelevante Sortimente**
1.1	**Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
52.11/52.2[3]	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	**Sonstige zentrenrelevante Sortimente**
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
2.	**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**
50.10.	Kraftwagen

50.30.	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.	Wohnmöbel
52.44.	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.	Anstrichmittel
52.46.	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

Tab. 1: Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Tab. 1 LEP HR

Die Stadt Finsterwalde gehört zur **Planungsregion Lausitz-Spreewald**. Regionalplanerische Vorgaben zum Bebauungsplan oder zum Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Einen **Regionalplan** für die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz- Spreewalde gibt es nicht. Der **Integrierte Regionalplan** befindet sich in Aufstellung. Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg vom 1. April 2020 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald die beschlossene Aufstellung des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald und die beschlossene Gliederung bekannt gemacht. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 ROG i. V. m. § 2a Abs. 1 S. 1 RegBkPlG sind die Behörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogene Aufgabenbereiche durch den Plan berührt werden, bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens der SUP sowie des Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichts zu beteiligen. Dazu wurden die betroffenen Behörden mit einem gesonderten Schreiben informiert. Die Beteiligung zum Scoping-Papier begann am 01.09.2021.

Gegenwärtig rechtswirksam ist der sachliche Teilregionalplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" aus dem Jahr 1998. Er beinhaltet keine Planausweisungen für das Plangebiet "Am Holländer".

Der sachliche Teilregionalplan I "Zentralörtliche Gliederung" aus dem Jahr 1997 hat mit der Inkraftsetzung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg am 15.05.2009 seine Gültigkeit verloren.

Am 17. Juni 2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald auf ihrer 55. Sitzung den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" als Satzung beschlossen. Mit dem Bescheid vom 28. Oktober 2021 wurde der Teilregionalplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 22. Dezember 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. Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Es darf nur ein Grundfunktionaler Schwerpunkt je Gemeinde festgelegt werden. Für die Stadt Finsterwalde ist kein Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

1.2.2 Planfeststellung B 96 Ortsdurchfahrt Finsterwalde

Mit Datum vom 28.04.2014 liegt der Planfeststellungsbeschluss Nr. 40.42 7172/96.28 für die Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) Finsterwalde der Bundesstraße (B) 96 von Bau-km 0+000 bis 2+520 vor. Dieser beinhaltet einen neuen Trassenverlauf für die B 96 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Holländer" und ist Anlass für die Änderung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich an die höherrangige Fachplanung des Landes Brandenburg, vertreten durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, angepasst.

Betroffen sind die Flächen im Verlauf der neuen Trasse der B 96, einschließlich der Knotenausbildungen am Gröbitzer Weg und an der Straße „Am Holländer". Weiterhin ist die Verbindungsstraße von der Straße „Am Holländer" nach Süden zur neuen B 96 (Planstraße A) abgehängt. Die Planfeststellung beinhaltet an dieser Stelle eine Wendeanlage an der Planstraße A vor der B 96.

Das Bauvorhaben wurde bereits realisiert. Der neue Trassenverlauf ist der Abb. 8: - Übersichtsplan Luftbild Geltungsbereich B-Plan - zu entnehmen.

1.3 Örtliche Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2006 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung von einer Wohnbaufläche, zwei Mischbauflächen, gewerblichen Bauflächen, einem Sondergebiet für ein Einkaufszentrum, einem Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, einer Grünfläche für Dauerkleingärten sowie Flächen für Bahnanlagen.

Weiterhin sind innerörtliche Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Dazu zählen der Gröbitzer Weg, die Sonnewalder Straße (B 96) sowie die neue Trassierung der B 96 vom Knoten Sonnewalder Straße / Massener Straße in östlicher Richtung. Die neue Trasse der B 96 entsprach dem damaligen Planungsstand. Mit der Planfeststellung der B 96 OD Finsterwalde in 2014 hat sich der Trassenverlauf im östlichen Teil geändert.

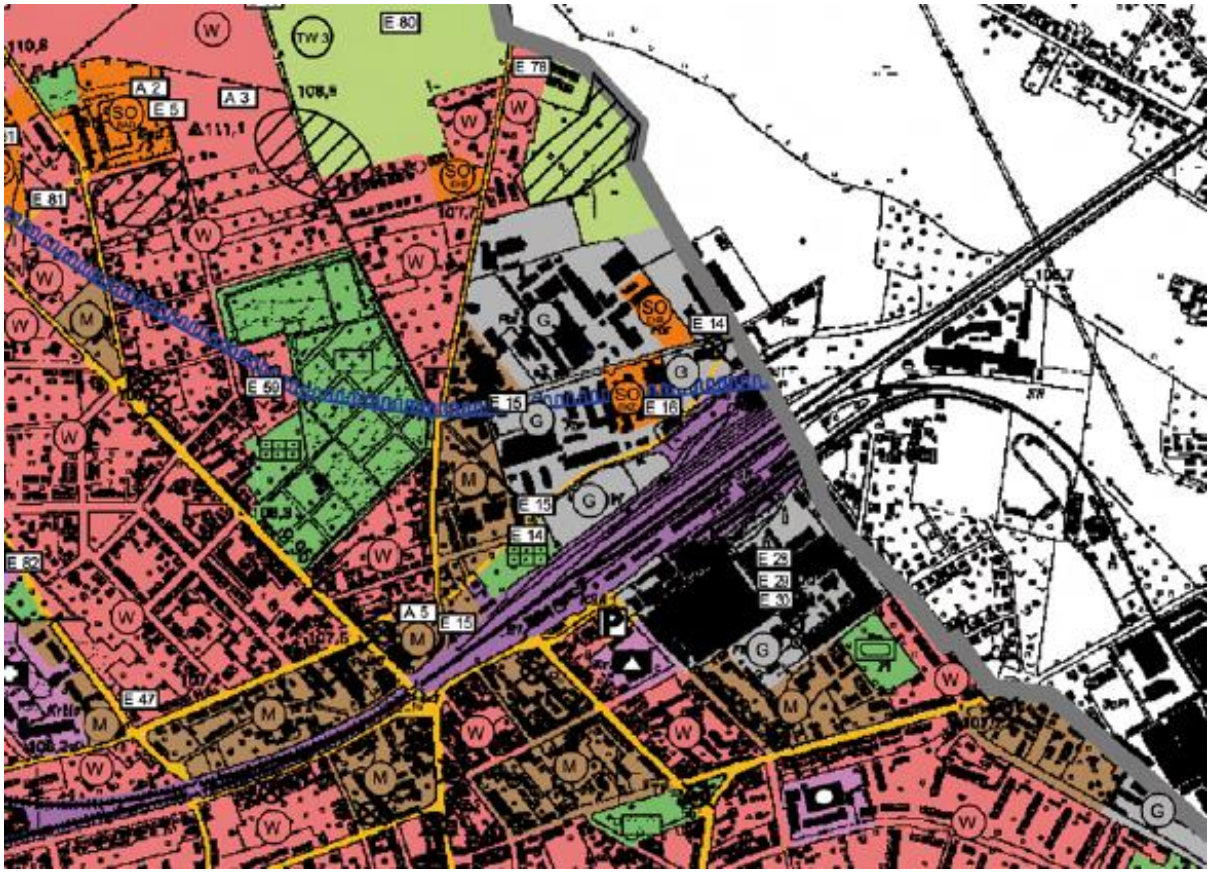

Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde
Quelle: Stadt Finsterwalde

Im Rahmen der 4. Berichtigung in Folge des Bebauungsplans "Viktoria" aus dem Jahr 2010 wurden die südlich der Massener Straße gelegene Mischbaufläche und der südliche Teil des Gröbitzer Weges als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan „Victoria" ist die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Störungsgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Lagerhäuser und

Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß der Zielsetzung des Finsterwalder Einzelhandelskonzeptes, unter Anwendung des § 1 Absatz 5 der BauNVO, sind nicht zulässig.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Holländer" wird die Fläche des Bebauungsplans „Victoria“ aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt.

Abb. 5: Auszug aus der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Finsterwalde
Quelle: Stadt Finsterwalde

Im Flächennutzungsplan sind gemäß BauGB § 5 Abs. 3 Nr. 3 folgende Standorte als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet:

- Am Holländer - Glasindustrie
- Am Holländer - Metallindustrie
- Am Holländer 11, 13, 15 - Baustoffe, Dünger

Im Flächennutzungsplan wird darüber hinaus auf den Bebauungsplan "Am Holländer" aus dem Jahr 2006 Bezug genommen. Unter anderem werden im Plangebiet Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

- A 5 Entsiegelung von Flurstück 165/3
- E 14 Anlage von 2 öffentlichen Grünflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern am Nordrand der Kleingärten bzw. parkartige Gestaltung nördlich der Einmündung der Straße "Am Holländer" in Genossenschaftsstraße/Am Zirkusplatz
- E 15 Baumpflanzungen und Anlage von Grünstreifen entlang von (Erschließungs-) Straßen, Anlage von Grünsteifen (Landschaftsraden Bodendecker, Bäume alleeartig und einreihig) entlang von Straßen
- E 16 alle 5 PKW-Stellplätze 1 Baum (Baumscheibe 6 m²)

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Holländer" führt die Stadt Finsterwalde das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Entwurf datiert vom 28.08.2019, wie nachfolgend dargestellt. Das Änderungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Ausgewiesen sind Wohnbauflächen westlich des Gröbitzer Weges, Mischbauflächen östlich des Gröbitzer Weges sowie im Weiteren bis zur Gemeindegrenze gewerbliche Bauflächen. Nachrichtlich übernommen ist die neue Trasse der Bundesstraße B 96.

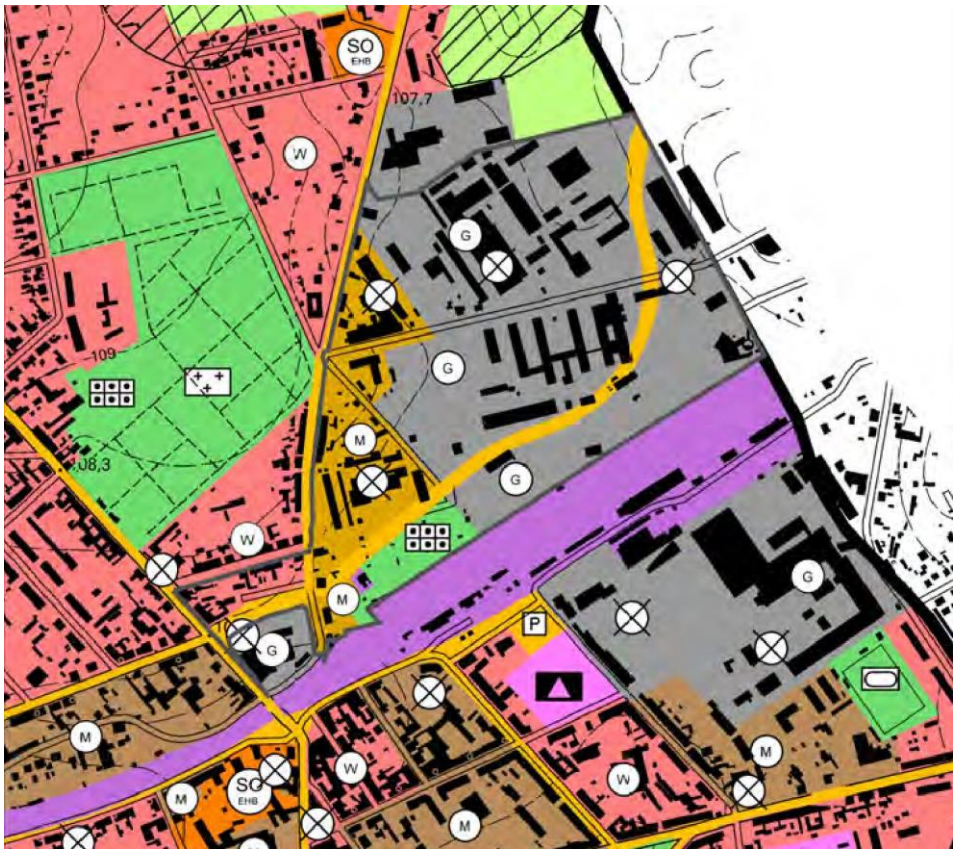

Abb. 6: Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Finsterwalde
Quelle: Stadt Finsterwalde

1.3.2 Landschaftsplan Finsterwalde

Die Stadt Finsterwalde hat im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, den Landschaftsplan aufgestellt. Beide Pläne sind in Bezug auf die Bauflächenentwicklungen harmonisiert.

Für den Bebauungsplan „Am Holländer" 2006 weist der Landschaftsplan 2006 Flächen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, welche parallel zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt, wird auch der Landschaftsplan fortgeschrieben. Darin werden die Bauflächen bzw. Baugebiete sowie die neue Trasse der Bundesstraße B 96 analog zur Änderung des Bebauungsplans dargestellt. Die Sondergebiete für den Einzelhandel sind nicht mehr Bestandteil der Planung.

1.3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat am 26.02.2020 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde 2019" in der Fassung vom 03.12.2019 (GMA Gesellschaft für Markt- und

Absatzforschung mbH, Dresden) beschlossen. Dieses Konzept ist als informeller Rahmenplan auf den Schutz der Nahversorgung sowie auf die Sicherung und Entwicklung der 3 zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ausgerichtet:

- das Hauptzentrum „Innenstadt Finsterwalde",
- das Stadtteilzentrum „Südpassage / Sängerstadt-Center",
- das Nahversorgungszentrum „Schacksdorfer Straße".

Das Enzeilhandel- und Zentrenkonzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Entwicklungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als Ziele des Einzelhandelskonzeptes werden formuliert:

♣ Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Finsterwalde als Mittelzentrum in Brandenburg,
♣ Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt,
♣ Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

Sortimentskonzept: Die Finsterwalder Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

Finsterwalder Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	**Nicht zentrenrelevante Sortimente***
Davon nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika - Arzneimittel und apothekenübliche Waren - Schnittblumen - Zeitungen, Zeitschriften **Zentrenrelevant** - 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	- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge - Sanitärartikel, Fliesen - Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Elektroinstallationsbedarf - Antennen / Satellitenanlagen - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) - Büromaschinen, Büroorganisationsmittel - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte (z.B. Heimtrainer, Tischtennisplatten) - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Kfz-Zubehör, Motorradzubehör - Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***

◢ Computer ◢ Geräte der Telekommunikation	
* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte ***kein Einzelhandel im engeren Sinne GMA-Empfehlungen 2018	

Tab. 2: Finsterwalder Sortimentsliste

Standortkonzept: Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Holländer" ist konzeptionell kein Versorgungszentrum oder eine relevante Einzelhandelseinrichtung verifiziert. Nach dem Einzelhandelskonzept 2019 ist für das Plangebiet des Bebauungsplans kein Einzelhandelsstandort vorgesehen.

Aktuell sind keine Einzelhandelsunternehmen im Plangebiet ansässig. Von der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe Am Holländer gemäß Bebauungsplan aus 2006 wurde in den zurückliegenden Jahren kein Gebrauch gemacht.

Zum Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum sind generell keine neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugelassenen. Bereits vorhandene Standorte stehen unter Bestandsschutz.

1. 4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.5 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:1.000, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Schweitzer (ÖBVI) aus Bad Liebenwerda, Lagebezug UTM-Koordinatensystem ETRS 89, GRS 80-Ellipsoid (LS 489), Höhenbezug DHHN 92 (NHN), Amsterdamer Pegel (HS 160). Sie entspricht den topographischen Verhältnissen Stand 20.05.2019 und beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2022.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) Verwendung.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. I/8 „Am Holländer" liegt im Nordosten der Stadt Finsterwalde, an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Massen, nördlich der Bahnlinie Cottbus – Leipzig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Holländer" wird mit der 1. Änderung den aktuellen Erfordernissen angepasst. Dies betrifft im Norden die Ausgrenzung der Flurstücke 51/7, 209 und 210. Für diese Flurstücke besteht kein städtebaulicher Regelungsbedarf. Es handelt sich um Parkplatz- bzw. Stellplatzflächen des nördlich benachbarten Autohauses.

Weiterhin wird der südliche Abschnitt des Gröbitzer Weges (Teilfläche des Flurstücks 110/1) im Anbindebereich zur Sonnewalder Straße ausgegrenzt. Hier erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Victoria" eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Ausgegrenzt werden auch die Flurstücke 108 und 109. Es handelt sich um Straßenverkehrsflächen des Gröbitzer Weges, für die kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Sie sind im Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

(Anmerkungen: Flurstück 109 der Flur 6 ist mit Fortschreibung des Liegenschaftskatasters als Teilfläche im Flurstück 488 aufgegangen. Aus Flurstück 110/1 der Flur 7 wurden mit Fortschreibung des Liegenschaftskatasters mehrere Teilflächen gebildet, u.a. das Flurstück 493, welches teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Viktoria" liegt.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 6, die Flurstücke 44/2, 44/3, 45, 46/4, 47/5, 47/8, 48/2, 49/2, 50/3, 50/5, 50/6, 51/2, 51/8, 51/10, 52/2, 57, 58, 65/2, 68, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 90/2, 90/3, 90/9, 90/12, 97, 100, 103, 105, 107/2, 111, 113/1, 116, 117/1, 117/2, 118, 119, 120, 147, 148, 149, 151, 152, 153, 157, 158, 206, 211, 212, 215, 218, 220, 221, 223, 224, 226, 227, 228, 231, 235, 236, 246, 249, 254, 256, 257, 260, 263, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 279, 280, 282, 283, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 293, 295, 300, 303, 307, 308, 317, 318, 319, 347, 348, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 489, 490, 491, 492 (Teilfläche), 493 (Teilfläche), 494, 495, 496, 497, 498, 499, Flur 10, Flurstücke 34 (Teilfläche), 35,

und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flurgrenze der Flur 6, unter Ausgrenzung der Flurstücke 51/7, 209 und 210,

im Osten: durch die Gemarkungsgrenze zwischen Finsterwalde und Massen (östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 281, 257, 256, 253, und 279),

im Süden: entlang der Flurgrenze der Flur 6, unter Ausgrenzung der Flurstücke 232 und 234, im weiteren Verlauf entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 35 und einer Teilfläche des Flurstücks 34 in der Flur 10, weiter entlang der westlichen Begrenzung des Gröbitzer Weges und der südlichen Begrenzung der Massener Straße bis zur Sonnewalder Straße (Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Victoria"),

im Westen: durch die Ostseite der Sonnewalder Straße bis zur Genossenschaftsstraße, weiter entlang der südlichen Begrenzung der Genossenschaftsstraße bis zum Gröbitzer Weg, weiter entlang der östlichen Begrenzung des Gröbitzer Weges bis zur nördlichen Grenze der Flur 6.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 232.753 m². Das entspricht ca. 23,27 ha.

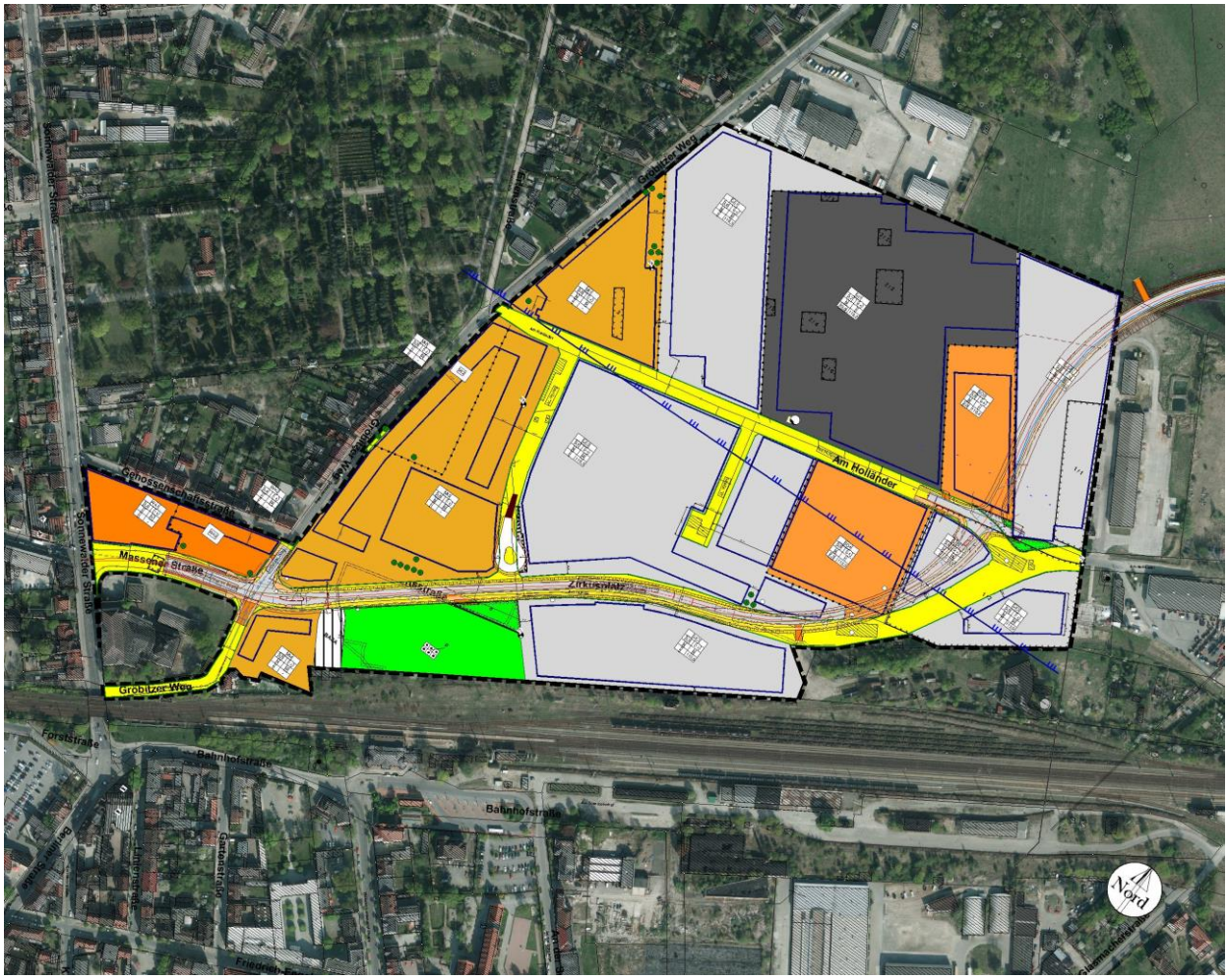

Abb. 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 2 Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung

Quelle: Stadt Finsterwalde

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Finsterwalde, nördlich der Bahnstrecke Cottbus-Leipzig. Mit Ausnahme der Kleingartenanlage an der Bahn handelt es sich um baulich genutzte Flächen oder um Flächen, die baulich bzw. gewerblich genutzt wurden (Brachen).

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind erschlossen durch die Sonnewalder Straße, die Genossenschaftsstraße und den Gröbitzer Weg im Westen sowie durch die Straße Am Holländer im nördlichen Bereich und die Massener Straße im südlichen Bereich. Die Massener Straße ist die Bundesstraße 96, welche durch die Planfeststellung vom 28.04.2014 in nordöstlicher Richtung eine neue Trassenführung erhalten hat. Das Straßenbauvorhaben ist bereits realisiert.

Zu beiden Seiten der Straße Am Holländer entwickelten sich bereits vor 1990 großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe. Ein Teil dieser Betriebe wurde in den 1990er Jahren fortgeführt bzw. gewerblich nachgenutzt; einige Gebäude und baulichen Anlagen fielen brach. Insbesondere südlich der Straße Am Holländer sind großflächig Leerstand und Brachen zu verzeichnen. Diese Flächen haben ein Potenzial zur gewerblichen Nutzung.

Abb. 8: Übersichtsplan Luftbild Geltungsbereich B-Plan

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

Nördlich der Straße Am Holländer sind Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig. Dazu zählen u.a. die Fröschke FILA GmbH Transport und Landhandelsgesellschaft und die MGF Metallguss Finsterwalde GmbH.

Südlich der Massener Straße befinden sich eine Kleingartenanlage und der Schrottplatz der Schrott-Recycling Finsterwalde GmbH.

Das Baugebiet zwischen der Genossenschaftsstraße und der Massener Straße ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Neben Wohnungen sind mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen ansässig, u.a. ein Handwerksbetrieb für Sanitär und Heizungsanlagen und eine Ergotherapie.

Entlang des Gröbitzer Weges ist neben der Wohnbebauung im südlichen Abschnitt auch gewerbliche Nutzung im nördlichen Abschnitt vorhanden, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Es überwiegen zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern, die in Teilbereichen geschlossene Bebauungen aufweisen.

Seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans „Am Holländer" im Jahr 2006 haben sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine nennenswerten bis auf die mit dem Neubau der B 96 verbundenen baulichen oder nutzungsrechtlichen Änderungen vollzogen. Lediglich auf dem Betriebsgelände des Schrottplatzes

wurde ein Hallengebäude neugebaut. Das bestehende Bauplanungsrecht wurde darüber hinaus nicht ausgenutzt. Das betrifft insbesondere auch Einzelhandelsbetriebe, die in den festgesetzten Sondergebieten SO 4 – Sondergebiet Einkaufszentrum und SO 5 – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zulässig sind.

Mit der Realisierung des Straßenbaus der B 96 gemäß der Planfeststellung 28.04.2014 waren umfangreiche Änderungen verbunden. Diese betreffen überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke.

3.0 Planziele und Beschreibung der Planänderungen

Die Planfeststellung für die Bundesstraße 96 OD Finsterwalde vom 28.04.2014 überplant als höherrangige Planung Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Holländer", welcher am 14.07.2006 Rechtskraft erlangte. Daraus resultiert das Erfordernis der Anpassung des Bebauungsplans an die höherrangige Fachplanung.

Für die Änderung des Bebauungsplans „Am Holländer" werden folgende Planziele formuliert:

- Änderung der Lage und Dimension der im Bebauungsplan festgesetzten Haupterschließungsstraße (Umbau Genossenschaftsstraße / Zirkusplatz), nunmehr Bundesstraße 96 sowie der Anbindung der Nebenstraße an die B 96,
- Änderung der Ausweisung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Kreuzungsbereich der künftigen B 96 mit der Straße „Am Holländer",
- Entfall der Sondergebietsausweisungen für den Einzelhandel,
- Reduzierung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsunternehmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Nachfolgend werden die erforderlichen und sich ergebenden Änderungen des Bebauungsplans beschrieben. Diese verteilen sich nahezu über das gesamte Plangebiet und sind räumlich nicht eng begrenzt. Insofern ist eine zeichnerische Hervorhebung der Änderungsbereiche nicht sinnvoll.

Darüber hinaus machen sich redaktionelle Änderungen oder Anpassungen erforderlich, die sich aus der Aktualisierung der Plangrundlagen und der gesetzlichen Regelungen ergeben.

Mit der Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 gleichzeitig in Teilbereichen aufgehoben werden. Dies macht sich erforderlich, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ändert. Es soll sichergestellt werden, dass die ausgegliederten Grundstücksflächen im Norden (Flurstücke 51/7, 209, 210) nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 unterliegen. Für diese Flächen, die als Stellplatzflächen vom benachbarten Autohaus genutzt werden, besteht heute kein städtebaulicher Regelungsbedarf.

3.1 Verkehrsflächen und Erschließungskonzept

Die Verkehrsplanung der B 96 führt zu Änderungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Straßenführungen im Geltungsbereich. Betroffen sind die Flächen im Verlauf der neuen Trasse der B 96, einschließlich der Knotenausbildungen am Gröbitzer Weg und an der Straße Am Holländer. Weiterhin ist die Verbindungsstraße von der Straße Am Holländer zur neuen B 96 (Planstraße A) abgehängt. Die Planfeststellung beinhaltet an dieser Stelle eine Wendeanlage an der Planstraße A vor der B 96. Im Bauabschnitt zwischen Sonnewalder Straße und Gröbitzer Weg ist auf der Nordseite eine Lärmschutzwand enthalten, die plankonform errichtet wurde.

Das Planvorhaben der B 96 ist bereits realisiert worden. In der Planzeichnung der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind die neu gebildeten Verkehrsflächen der B 96 dargestellt.

Das Konzept der Verkehrserschließung bedarf der Anpassung und wird in diesem Zusammenhang bezüglich der heutigen und zukünftigen Erfordernisse neu ausgerichtet.

Die Planung der B 96 ist darauf ausgerichtet, entsprechend ihrer Klassifizierung im Straßennetz eine hohe Verkehrsbelegung sowie einen ungestörten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Dies bedingt einerseits einen leistungsfähigen Querschnitt sowie leistungsfähige Knotenausbildungen und andererseits eine weitestgehende Anbaufreiheit. Knotenausbildungen erfolgen ausgehend von der Sonnewalder Straße nur mit dem Gröbitzer Weg sowie mit der Straße Am Holländer.

Das Erschließungskonzept innerhalb des Plangebietes wird in Folge der Planfeststellung der B 96 geändert. Da die Planstraße A nunmehr keinen Anschluss an die B 96 erhält und mit einer Wendeanlage endet, ist ihre Bedeutung deutlich gemindert. Ein Ringschluss mit der Straße Am Holländer ist nicht mehr realisierbar.

Weiterhin ist festzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen südlich der Straße am Holländer nicht mehr existieren. Vielmehr ist dieser Bereich großflächig durch Leerstand, Brachen und desolate Gebäude gekennzeichnet. Die Handelsbetriebe wurden aufgegeben; trotz bestehenden Baurechts wurden keine neuen Handelsbetriebe angesiedelt. Vor diesem Hintergrund ist die ursprüngliche Ausrichtung auf kleinteilige gewerbliche Nutzungen unter Einschluss der seinerzeit bestehenden Betriebe nicht mehr sinnvoll bzw. erforderlich. Insofern ist die Planstraße B zur inneren Erschließung nicht mehr erforderlich. Es wird nunmehr davon ausgegangen, dass die Flächen südlich der Straße Am Holländer großflächig über diese erschlossen werden können.

Mit dieser neuen Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung ist auch die Planstraße A entbehrlich. Die finanziellen Aufwendungen für einen derartigen Straßenneubau sind an dieser Stelle nicht mehr gerechtfertigt. Stattdessen wird der vorhandene Weg vom Gröbitzer Weg / Straße Am Holländer nach Süden als Erschließungsweg in den Plan eingestellt. Dieser Weg übernimmt damit die gleichen Erschließungsfunktionen wie bereits im Bestand. Er endet mit einer Wendeanlage vor der B 96. Somit ist nur noch mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen auf diesem Weg zu rechnen. Eine Knotenentflechtung mit der Straße Am Holländer und dem Gröbitzer Weg wird nicht mehr als erforderlich angesehen.

Einer Änderung unterliegt auch die Genossenschaftsstraße. Sie wird durch die neue B 96 geschnitten. Der Garagenkomplex nördlich der Straße sowie das benachbarte Grundstück der ehem. Konsumbäckerei müssen weiterhin über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Demzufolge wird die Genossenschaftsstraße zwischen dem Gröbitzer Weg und der Zufahrt zur ehem. Konsumbäckerei als Straßenverkehrsfläche beibehalten, jedoch vor der B 96 gekappt. Auf der Ostseite der B 96 verbleibt eine Restfläche, die als Zufahrt von der B 96 zum benachbarten Schrottplatz und der Kleingartenanlage dient.

Der südliche Teilabschnitt des Gröbitzer Weges mit Anschluss an die Sonnewalder Straße wurde mit dem Bebauungsplan „Viktoria" aus dem Jahr 2010 überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser beplante Bereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Holländer" ausgegrenzt.

An der Ostseite des Gröbitzer Weges, nördlich der Genossenschaftsstraße befindet sich ein derzeit unbefestigter öffentlicher Parkplatz, welcher bezüglich des ruhenden Verkehrs für das Quartier von Bedeutung ist und erhalten werden soll. Ebenso von Bedeutung ist der Parkplatz unmittelbar südlich der Straße Am Holländer, insbesondere für Besucher des westlich angrenzenden Friedhofs. Beide Parkplatzflächen sollen mit der Änderung des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

3.2 Baugebiete und städtebauliche Ausrichtung

Durch die neue Trassierung werden Baugebiete, die derzeit im Bebauungsplan festgesetzt sind, betroffen. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten. Betroffen sind unmittelbar die Gewerbegebiete GE 2, GE 4, GE 5 und GE 6 sowie die Sondergebiete SO 4 - Einkaufszentrum und SO 5 – großflächiger Einzelhandel.

Die Betroffenheit der Baugebiete durch die neue Verkehrstrasse zieht einen Regelungsbedarf für die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach sich. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Holländer" ist an das höherrangige Fachplanungsrecht anzupassen. Dabei sind die Belange des Verkehrs ebenso zu berücksichtigen, wie die Belange des Immissionsschutzes sowie des Wohnens und des Gewerbes.

Bezüglich der Zulässigkeiten des Einzelhandels machen sich unabhängig von der Betroffenheit durch die B 96 grundsätzlich Beschränkungen erforderlich auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2019.

Die Sondergebiete SO 4 und SO 5 können als Standorte für den großflächigen Einzelhandel nicht mehr beibehalten werden. Nach dem Einzelhandelskonzept sind die Standorte im Plangebiet nicht für ein Versorgungszentrum geeignet bzw. vorgesehen. Als zentrale Versorgungsbereiche sind die „Innenstadt Finsterwalde" als Hauptzentrum, das Stadtteilzentrum „Südpassage / Sängerstadt-Center" und das Nahversorgungszentrum „Schacksdorfer Straße" ausgewiesen. (siehe Kap. 1.3.2)

Festzustellen ist, dass seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans im Jahr 2006 keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebieten SO 4 und SO 5 erfolgte. Von der Ausübung des Bauplanungsrechts für den großflächigen Einzelhandel sowie das Einkaufszentrum nach den Bestimmungen des Bebauungsplans wurde kein Gebrauch gemacht. Nach einschlägiger Rechtsprechung können durch die Änderung des Bebauungsplans keine Haftungsansprüche gegenüber der Stadt Finsterwalde als Satzungsgeber geltend gemacht werden. Wenn innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung für den Einzelhandel keine Ansiedlung eines Einzelhandels erfolgte, besteht kein Entschädigungsanspruch.

Darüber hinaus nimmt die Sortimentsgestaltung wesentlichen Einfluss auf die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet. Es werden zentrenrelevante Sortimente bestimmt, die den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten werden sollen. Um die Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sind Einzelhandelansiedlungen am Stadtrand vor allem auf nicht zentrenrelevante Warenangebote zu begrenzen. Dem folgend werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur die nicht zentrenrelevanten Sortimente zugelassen mit Ausnahme von Einrichtungen bis 50 qm Verkaufsfläche. Es erfolgt also kein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern im Wesentlichen eine Beschränkung des Sortiments.

Die Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet mit Waren des täglichen Bedarfs ist mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Nahbereich an der Sonnewalder Straße sowie in der Innenstadt gesichert.

Erforderliche Änderungen von Festsetzungen zu den Gewerbegebieten resultieren primär aus der Planfeststellung der B 96 und im Weiteren aus den Folgen für die Verkehrserschließung (siehe Kap. 3.1) sowie der erforderlichen Beschränkung für den Einzelhandel.

Die Sondergebiete SO 4 und SO 5 entfallen. Die betreffenden Flächen werden nunmehr als Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Flächen des Sondergebietes SO 5 werden dem Gewerbegebiet GE 4 zugeschlagen, die Flächen des Sondergebietes SO 4 gehen zusammen mit den Restflächen des Gewerbegebietes GE 6 im Gewerbegebiet GE 2 auf. Das Gewerbegebiet GE 4 wird durch die B 96 geteilt. Der südliche Teil wird zum neuen Gewerbegebiet GE 5 und in der Folge wird das ursprüngliche Gewerbegebiet GE 5 nunmehr zum GE 6.

Die Mischgebiete MI 2 und MI 3 erhalten durch die geänderte Verkehrsführung (Entfall der Planstraße A und Beibehaltung eines Abschnitts der Genossenschaftsstraße) neue Zuschnitte.

An der Flächengliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen wird mit Ausnahme des Entfalls der Sondergebiete grundsätzlich festgehalten. Die allgemeinen Wohngebiete südlich der Genossenschaftsstraße unterliegen keinen Änderungen. Östlich des Gröbitzer Weges soll die Mischnutzung beibehalten werden. Danach schließt sich großflächig gewerbliche und industrielle Nutzung an. Das Industriegebiet bezieht sich auf die Flächen des Betriebes Metallguss Finsterwalde GmbH.

Durch den Entfall der Sondergebiete und die neue Flächenkonfiguration einzelner Gewerbegebiete und Mischgebiete sind auch die Zulässigkeiten von Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen anzupassen. Weitere Ausführungen dazu sind Kap. 4.1 zu entnehmen.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von Baugebieten nach Baugebietskatalog gemäß § 1 bis § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Mischgebiete (§ 6 BauNVO), Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und ein Industriegebiet (§ 9 BauNVO). Bezüglich vorgenommener bzw. erforderlicher Änderungen wird auf Kap. 3.2 verwiesen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das städtische Quartier zwischen der Genossenschaftsstraße, dem Gröbitzer Weg, der Massener Straße und der Sonnewalder Straße ist als allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich um eine traditionell gewachsene innerstädtische Bebauung, in der die Wohnnutzung überwiegt. Das Quartier gliedert sich nach der Höhe der Gebäude in zwei Teile: WA 1 mit bis zu vier Geschossen und WA 2 mit bis zu drei Geschossen.

Der Zulassungsrahmen der baulichen Nutzungen für das Wohngebiet soll auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen einschließen, aber auch bestimmte Nutzungen ausschließen, die nach städtebaulicher Zielstellung nicht gewünscht sind. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete, für die weitere textliche Festsetzungen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen werden:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 9 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 4 Abs. 2 Nm. 1 bis 3 BauNVO 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 zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 1 bis 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 4 bis 5 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

begründet sich mit der vorhandenen Kleinteiligkeit der Bebauung des Quartiers und zu befürchtenden städtebaulichen Spannungen.

Die Einschränkung auf ausnahmsweise Zulässigkeit für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie für nicht störende Handwerksbetriebe im Erdgeschoss wird mit der Änderung aufgehoben. Die Nutzungen sollen grundsätzlich zulässig sein.

Mischgebiete MI 1 bis MI 4

An der Festsetzung der Mischgebiete im Bereich östlich des Gröbitzer Weges wird festgehalten. Es handelt sich um bereits überwiegend bebaute oder baulich genutzte Flächen, die ihren Ursprung im 19. Jahrhundert haben. Traditionell besteht eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe, an der auch zukünftig festgehalten werden soll. In der Gebietsbetrachtung gilt die Mischnutzung für das gesamte Gebiet (MI), welches lediglich durch die Verkehrsflächen unterbrochen wird. In der Folge entstehen Teilgebiete (MI 1 bis MI 4). Durch die geänderte

Verkehrserschließung ergeben sich für Teilbereiche MI 2 und MI 3 neue Zuschnitte der Baugebiete. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gelten für alle Teilgebiete einheitlich.

Der Zulassungsrahmen der baulichen Nutzungen für die Mischgebiete ändert sich. Es erfolgt eine Vereinheitlichung der Zulassungen für alle Mischgebiete. Weitere Differenzierungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich bzw. gerechtfertigt. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt formuliert:

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 9 BauNVO

Mischgebiete MI 1 bis MI 4

Innerhalb der Mischgebiete sind gemäß § 6 Abs. 2 Nm. 1 bis 5 und 8 BauNVO zulässig:

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

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 3 Nm. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs und der zu erwartenden Verkehrsströme an geeignetere Standorte innerhalb von Gewerbegebieten gelenkt werden sollen. Vergnügungsstätten sollen in Bereichen mit überwiegend Wohnnutzung nicht zulässig sein, um mögliche Störwirkungen zu vermeiden.

Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6

Durch die planfestgestellte Trasse der B 96 und die damit verbundene Zerschneidung von Baugebieten entstehen neue Flächenzuschnitte und Abgrenzungen einzelner Baugebiete. Gepaart mit dem Entfall der Sondergebiete für den Einzelhandel entstehen neue Gewerbegebiete. Mit der Änderung werden insgesamt 6 Gewerbegebiete festgesetzt. Mit Ausnahme der geänderten Verkehrsflächen entspricht dies der Flächenkulisse nach dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2006.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 befinden sich an der Straße Am Holländer zwei Wohnhäuser. Diese sind der gewerblichen Nutzung untergeordnet, da sie aufgrund ihrer geringen Größe kein städtebauliches Gewicht entfalten. Das heißt, sie unterliegen auch zukünftig einem höheren Störpotenzial durch die gewerbliche Nutzung.

Für die Gewerbegebiete werden textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO getroffen, wobei Differenzierungen zwischen einzelnen Gewerbegebieten städtebaulich nicht geboten sind:

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 9 BauNVO

Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 8 Abs. 2 Nm. 1 bis 4 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nm. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Industriegebiet GI

Die Flächen des ansässigen Betriebes Metallguss Finsterwalde GmbH nördlich der Straße Am Holländer sind als Industriegebiet festgesetzt. Die Art des produzierenden Gewerbes kann mit erhöhtem Störpotenzial verbunden sein. Die benachbarten Flächen sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Insofern sind Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen.

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 9 BauNVO

Industriegebiet GI

Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 9 Abs. 2 Nm. 1 und 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wurden als nicht zulässig festgesetzt, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus Gründen des Immissionsschutzes und weil ein größtmöglicher Raum für Produktionsstätten zur Verfügung stehen soll.

Ausschluss Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Photovoltaik-Freiflächenanlagen gelten bauplanungsrechtlich als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sind demzufolge in den o.g. Baugebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig. Das Stadtgebiet Finsterwalde verfügt bereits über zahlreiche sehr große PV-Freiflächenanlagen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Holländer" sollen den klassischen baulichen Nutzungen vorbehalten sein. Deshalb wird die Zulässigkeit von PV-Freiflächenanlagen mit textlicher Festsetzung ausgeschlossen:

In allen Baugebieten sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Beschränkung für den Einzelhandel

Auf der Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2019 machen sich für den Einzelhandel Beschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Holländer" mit den darin ausgewiesenen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Standort in nicht integrierter Lage identifiziert, das heißt als ein Sondergebiet, dass nicht Bestandteil eines Wohngebietes ist. Die Charakteristik der Lagequalität entspricht daher der Kategorie 3 - der untersten Lagequalität. In der Regel befinden

sich an solchen Standorten nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsunternehmen, die aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer Kundenorientierung (Autokunden) sich nicht in integrierten Lagen entfalten können.

Zum Schutz des Einzelhandels in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen im Stadtzentrum sowie in der Südpassage mit dem Sängerstadtcenter sind generell keine neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugelassenen. Bereits vorhandene Standorte stehen unter Bestandsschutz.

Demzufolge entfallen die Sondergebiete SO 4 und SO 5 für den großflächigen Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplans. Ein Bestandsschutz ist für diese Standorte nicht mehr zu verzeichnen. Nach der Nutzungsaufgabe der Handelseinrichtungen sind mehr als 7 Jahre vergangen. Trotz des seit 2006 verankerten Bauplanungsrechts für den großflächigen Einzelhandel hat sich keine Ansiedlung an den Standorten vollzogen. Insofern bestehen auch keine Entschädigungsansprüche.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele werden auf der Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Beschränkung Einzelhandel
§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Finsterwalder Sortimentsliste" nicht zulässig mit Ausnahme kleinerer Läden bis maximal 50 qm Verkaufsfläche.

Bei bestehenden Läden und Einzelhandelsbetrieben (zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Finsterwalder Sortimentsliste" sind Erweiterungen der Verkaufsfläche nur zulässig für Sortimente, die nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind (erweiterter Bestandsschutz).

Finsterwalder Sortimentsliste

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

Mit diesen textlichen Festsetzungen ist der Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gänzlich ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch an die Definition der nicht zentrenrelevanten Sortimente gebunden. Diese Beschränkung des Einzelhandels auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde ist mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie vereinbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete in der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Baumassenzahl (BMZ) sowie mit der zulässigen Anzahl der Geschosse oder der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen sowohl die örtlichen Verhältnisse in Bezug auf vorhandene Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes als auch die städtebaulichen Zielstellungen in Abhängigkeit von der geplanten baulichen Nutzung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Der neue Flächenzuschnitt einzelner Gewerbegebiete und Mischgebiete sowie der Entfall der Sondergebiete führen für einzelne Baugebiete zur Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dies betrifft insbesondere die Grundflächenzahlen und die Baumassenzahlen, da diese für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt wurden. Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sollen nicht überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden hinsichtlich der Erfordernisse überprüft und angepasst. In den allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit der Anzahl der Vollgeschosse angegeben. Festgesetzt werden III bis IV Vollgeschosse; es überwiegen III Vollgeschosse. Für das Mischgebiet MI 1 wird die Geschossigkeit angepasst auf III Vollgeschosse.

In den Gewerbegebieten wurde die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowohl mit der Anzahl der Vollgeschosse als auch mit der absoluten Höhe über NHN festgesetzt. Diese doppelte Festsetzung ist für bauliche Anlagen in Gewerbegebieten nicht erforderlich und wird geändert. Die Anzahl der Vollgeschosse soll entfallen, da die Höhe der Geschosse für Gewerbebauten stark variieren kann. Festgesetzt werden für die Gewerbegebiete sowie das Industriegebiet nur noch die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Meter über NHN. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden in den Gewerbegebieten zwischen ca. 8 m bis 9 m über Oberkante Gelände; im Industriegebiet bei ca. 12 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Dies ist für moderne Hallenbauten mit entsprechenden gewerblichen Anforderungen zu gering bemessen. Es erfolgt eine Anhebung auf 123 m über NHN, womit Firsthöhen von 15 m über Oberkante Gelände ermöglicht werden. Diese Höhenfestsetzungen führen zu keinen gravierenden Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild. Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Wasserturm am Lokschuppen hat eine Höhe von rund 129 m ü NHN und überragt damit die festgesetzte Höhe um 6 m.

Für alle Baugebiete ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzungen orientieren sich an den Orientierungswerten für Obergrenzen für die einzelnen Baugebietstypen gemäß § 17 BauNVO. Für die allgemeinen Wohngebiete ist die GRZ 0,4 und für die Mischgebiete die GRZ 0,6 festgesetzt. Daran soll festgehalten werden. Für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet wird einheitlich die GRZ 0,8 festgesetzt. Es liegen keine städtebaulichen Gründe für weitere Differenzierungen vor.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 enthält für jedes Baugebiet die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der GFZ orientiert sich an den Orientierungswerten für

Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Für die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete beträgt die GFZ 1,2. Daran wird festgehalten.

Für die Sondergebiete, die Gewerbegebiete und das Industriegebiet wurden unterschiedliche Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Für das Industriegebiet und die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 6 wurde die GFZ 2,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert für die Obergrenze entspricht. Die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sind mit der GFZ 1,0 ausgewiesen, das Gewerbegebiet GE 5 mit der GFZ 1,8. Für das Sondergebiet SO 4 wurde die GFZ 0,5 festgelegt sowie für das Sondergebiet SO 5 die GFZ 0,6.

Für das Industriegebiet und die beiden Sondergebiete wurde zusätzlich die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Die Geschossflächenzahl korreliert mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse. Wie zuvor ausgeführt soll mit der Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung der Vollgeschosse für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet entfallen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die gewerblichen Bauflächen nur noch mit der absoluten Höhe über NHN festgesetzt. Damit fehlt dann ein Bezug zur Geschossfläche. Aus diesem Grund wird mit der Änderung für alle gewerblichen Bauflächen die Baumassenzahl festgesetzt, die Geschossflächenzahl entfällt.

Die Baumassenzahl korreliert mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO beträgt für Gewerbe- und Industriegebiete BMZ 10,0. Es werden geringere Baumassenzahlen festgesetzt, und zwar für alle Gewerbegebiete und das Industriegebiet einheitlich die BMZ 8,0.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet die Übersicht aller Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Anzahl Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen in m ü NHN
WA 1	0,4	1,2		IV	
WA 2	0,4	1,2		III	
MI 1	0,6	1,2		III	
MI 2	0,6	1,2		III	
MI 3	0,6	1,2		III	
MI 4	0,6	1,2		III	
GE 1	0,8		8,0		123 m
GE 2	0,8		8,0		123 m
GE 3	0,8		8,0		123 m
GE 4	0,8		8,0		123 m
GE 5	0,8		8,0		123 m
GE 6	0,8		8,0		123 m
GI	0,8		8,0		123 m

Tab. 3: Maß der baulichen Nutzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit der Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

In den Gewerbegebieten und dem Industriegebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen mit der Gebäudehöhe in Meter über NHN zeichnerisch festgesetzt. Dabei gilt als Gebäudeorberkante bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern die Oberkante des Hauptgesimses.

Über die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen hinaus, sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine und Aufzugsanlagen) sowie Funkanlagen ausnahmsweise zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone).

Es ergeben sich durch die neue Trassierung der B 96 und die daraus resultierenden neuen Flächenzuschnitte einzelner Baugebiete Erfordernisse zur Neufestlegung der Baugrenzen.

Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 sowie für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet werden die Baugrenzen zeichnerisch neu festgesetzt. Es entstehen größere zusammenhängende Baufelder, wonach die Bebaubarkeit weniger eingeschränkt wird. Insofern ist keine Schlechterstellung zu verzeichnen.

Die Konfiguration der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen für die zulässigen baulichen Nutzungen. Die Anordnung der Baukörper bzw. Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen beliebig. Für die Festsetzung von Baufluchten bzw. Baulinien ergeben sich keine zwingenden Erfordernisse aus der städtebaulichen Prägung der Baugebiete.

Die Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen der Baugebiete betragen mindestens 3 m. Damit werden die Mindestanforderungen von Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung eingehalten. In einigen Fällen werden diese unterschritten, da bereits Grenzbebauungen bestehen. Dies trifft auch für Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu. In Bereichen von Versorgungsleitungen mit Leitungsrechten rückt die Baugrenze ab.

Im Gewerbegebiet GE 4 ist die Baugrenze im Bereich der Kreuzung der Straße Am Holländer mit der Massener Straße (B 96) zurückgesetzt. Die Einsehbarkeit am Kreuzungspunkt aus der untergeordneten Straße Am Holländer soll gewährleistet sein, um Verkehrsgefährdungen zu vermeiden. Zugrunde gelegt ist ein Sichtdreieck bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Massener Straße. Die Ortstafel Finsterwalde steht nur ca. 33 m nördlich der Kreuzung.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ergeben sich keine Erfordernisse. Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 trifft zur Bauweise unterschiedliche Festsetzungen. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie das Mischgebiet MI 2 ist keine Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet MI 4 und das Gewerbegebiet GE 6 ist offene Bauweise, für alle übrigen Baugebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise soll Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglichen, was für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet vorteilhaft ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine Bauweise festgesetzt. Es sollen alle Bauweisen zulässig sein. Eine Differenzierung der Bauweise nach einzelnen Baugebieten ist entbehrlich. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Denkmale verzeichnet sind.

Weiterhin soll auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden. Es liegen keine zwingenden Anhaltspunkte für die Sicherung von stadtgestalterischen oder architektonischen Besonderheiten vor. Teilbereiche ortsbildprägender Bausubstanz finden sich allenfalls an der Genossenschaftsstraße sowie am Gröbitzer Weg. Diese

Teilbereiche entfalten jedoch nicht die erforderliche Ensemblewirkung, um sie als städtebaulichen Maßstab zu definieren.

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

Die Erschließung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen der Straße Am Holländer, der Genossenschaftsstraße, des Gröbitzer Weges, der Massener Straße, der Sonnewalder Straße sowie des Weges von der Straße am Holländer in südlicher Richtung.

Die planfestgestellte Trasse der B 96 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Der Neubau der B 96 ist bereits realisiert. Die Grenzen der Straßenverkehrsfläche verlaufen überwiegend entlang der neu gebildeten Flurstücke.

Mit der nachrichtlichen Übernahme der B 96 sind Änderungen an den Straßenverkehrsflächen verbunden, die im Kap. 3.1 beschrieben sind. Das Erschließungskonzept ist in der Folge auf die neuen Anforderungen ausgerichtet worden.

Im Plan sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, eine private Straßenverkehrsfläche sowie zwei öffentliche Parkplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen betreffen:

- die Massener Straße / B 96,
- die Straße Am Holländer (Straßenraumbreite ca. 15,00 m),
- den öffentlichen Weg vom Knoten Gröbitzer Weg / Am Holländer nach Süden, der nunmehr als Sackgasse in einer Wendeanlage mündet, (Straßenraumbreite ca. 8,5 m),
- Teilflächen des Gröbitzer Weges (Straßenraumbreite ca. 12 m),
- Teilflächen der Genossenschaftsstraße (Straßenraumbreite ca. 13 bis 16 m),
- die Massener Straße außerhalb der Planfeststellung der B 96 (Straßenraumbreite ca. 20 m).

Die Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen im Bestand folgen grundsätzlich den Liegenschaftsgrenzen der Straßen. Die Straßenräume sind so ausreichend bemessen, dass die Anlage der Verkehrsflächen entsprechend den Nutzungsanforderungen gegeben ist bzw. vorgenommen werden kann. Zur Gestaltung der Verkehrsflächen bzw. zum Regelprofil trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Dies bleibt den nachfolgenden Objektplanungen vorbehalten.

Der öffentliche Weg von der Straße Am Holländer in südliche Richtung ist derzeit unbefestigt. Bezüglich der Erschließungsfunktion hat er untergeordnete Bedeutung, zumal er als Sackgasse endet. Die Straßenraumbreite ist ausreichend für die Herstellung einer Fahrbahn mit 5,50 m Breite sowie einem einseitigen Gehweg.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche resultiert aus der Planfeststellung der B 96, wonach eine Grundstückszufahrt auf die Restfläche der Genossenschaftsstraße mündet, welche das Gewerbegebiet GE 3 erschließen soll. Diese Verkehrsfläche dient demnach einem eingeschränkten Nutzerkreis des Gewerbebetriebes (Schrottplatz) sowie der Kleingartenanlage südlich. Öffentliche Erschließungsfunktionen sind nicht mehr zu erfüllen.

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze erfüllen wichtige Funktionen des ruhenden Verkehrs innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere auch für den benachbarten Friedhof.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Plan sind Versorgungsflächen mit den Zweckbestimmungen: Elektrizität, Gas und Löschwasser zeichnerisch festgesetzt. Bei den Zweckbestimmungen Elektrizität und Gas handelt es sich um bestehende Versorgungsanlagen der Stadtwerke Finsterwalde GmbH:

- Trafo-Station südlich der Straße am Holländer (Flurstück 248),
- Gasreglerstation nördlich der Straße Am Holländer (Flurstück 317).

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz machen sich Maßnahmen erforderlich, da die Löschwasserversorgung im Plangebiet derzeit nicht ausreichend ist. Nach dem Regelwerk Arbeitsblatt W 405 DVGW beträgt der Löschwasserbedarf für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr für die Brandausbreitung 96 m³/h mit einer Vorhaltung für 2 Stunden (erster Löschangriff). Demzufolge sind mindestens 192 m³ Löschwasser zu sichern. Das Trinkwassernetz ist nicht auf die Löschwasserversorgung ausgerichtet. Es steht zwar grundsätzlich für Löschangriffe zur Verfügung, kann jedoch nur einen Teil der benötigten Löschwassermenge decken.

Der vorhandene Löschwasserbrunnen der den westlichen Planteil abdeckt hat nicht die Leistung die zur Sicherstellung des Grundschutzes entsprechend der planungsrechtlichen Ausweisungen (Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiet) erforderlich wäre. Der mit dem Nachbaramt geplante Brunnen, deckt nur den östlichen Planbereich ab.

Vorgesehen ist deshalb die Errichtung einer Löschwasserzisterne, vorzugsweise als unterirdische Tankanlage, innerhalb des städtischen Flurstücks 221 an der Straße Am Holländer. Der Standort liegt zentral und ist für die Feuerwehr gut erreichbar. Festgesetzt wird hier eine Versorgungsfläche für Löschwasser. Die Fläche ist für die Herstellung der Löschwasserzisterne ausreichend groß bemessen.

4.6 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plan sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen im Bestand außerhalb von öffentlichen Flächen nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um eine Erdgasleitung nördlich der Straße Am Holländer sowie um Stromkabel des Mittelspannungsnetzes im Gewerbegebiet GE 2, in den Baugebieten GE 4 und GI und im Gewerbegebiet GE 6. Ergänzend sind für diese Hauptversorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke Finsterwalde GmbH festgesetzt.

4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plan sind eine öffentliche und private Grünflächen zeichnerisch festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist eine nachrichtliche Übernahme aus der Planfeststellung der B 96. Sie betrifft eine Vegetationsfläche zwischen der Verkehrsfläche der Massener Straße / B 96 und der nördlichen Wendeanlage.

Als private Grünflächen sind die Kleingartenanlage auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn AG sowie eine weitere Fläche an der Massener Straße / B 96 festgesetzt.

Die Kleingartenanlage ist eine Dauerkleingartenanlage im Bestand. Sie wird durch die neugebaute Trasse der B 96 im nördlichen Bereich geschnitten. In der Folge sind die betroffenen Parzellen nicht mehr als Garten nutzbar. Die verbliebenen Flächen auf den Flurstücken 300 und 303 werden dem Mischgebiet MI 3 zugeordnet.

Mit dem Neubau der B 96 entsteht unmittelbar südlich der Trasse eine Restfläche (Flurstück 268), die aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Zuschnittes nicht als Baufläche entwickelt werden kann. Hinzu kommt die Querung des Kabels der DB Netz AG mit dem dafür festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Fläche steht weder nutzungsrechtlich noch eigentumsrechtlich mit dem benachbarten Gewerbebetrieb des Schrottplatzes in Verbindung. Nördlich und südlich wird das Flurstück von Verkehrsflächen begrenzt. Die Fläche war im Verbund mit der südlichen Verkehrsfläche als Ausgleichsfläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahme ist jedoch nicht mehr erforderlich und entfällt. Die Fläche ist im Plan als private Grünfläche festgesetzt. Sie steht weitestgehend im Kontext zu den Grünflächen der Kleingartenanlage.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Gewerbegebiete sowie ein Industriegebiet festgesetzt, die als Emissionsquellen von **Gewerbelärm** gelten. Zur Einhaltung und Sicherung der schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach DIN 18005-1 in Bezug auf die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete sowie schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans macht sich die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet erforderlich.

Die im Bebauungsplan 2006 festgesetzten Emissionskontingentierungen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) für die Gewerbe- und Industriegebiete wurden evaluiert durch ein aktuelles Fachgutachten:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Am Holländer" 1. Änderung, Akustische Kontingentierung, Verkehrslärmschutz, 16.12.2019, GMJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus.

Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen und Empfehlungen werden die ursprünglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch neue Emissionskontingente ersetzt und im Plan festgesetzt. Mit der Neukontingentierung wird nur unwesentlich eingegriffen. Das bedeutet, dass die Anspruchsrechte von Eigentümern und Anlagenbetreibern nicht berührt werden.

Nachstehende Tabelle 7 aus dem Schallgutachten stellt die Gesamt-Immissionskontingente IKges aus der Kontingentierung des Bestands-Bebauungsplanes und aus der Planänderung an den bisher festgesetzten Bezugs-Immissionsorten IO vergleichsweise dar.

Teilfläche TF	IKges [dB] Tag / Nacht				
	IO1	IO5	IO6	IO7	IO8
alle TF Bestand	58 / 53	55 / 44	59 / 45	60 / 45	65 / 50
alle TF Planung	58 / 53	56 / 45	59 / 45	59 / 44	66 / 51

Tabelle Gesamt-Immissionskontingente im Vergleich

Die Übersicht zeigt, dass mit der planangepassten Flächengliederung und der eingeführten Emissionskontingente keine maßgebliche Verringerung an den bisherigen Bezugs-Immissionsorten eintritt, d.h. für die Flächennutzungen ist eine zum Bestand gleichwertige Gewerbelärmemission möglich.

Die Emissionskontingentierung ist so ausgelegt, dass die Gesamtimmission aus allen gewerblichen Anlagen an den Bezugs-Immissionsorten den Gesamt-Immissionswert LGI für die jeweilige Gebietslage nicht überschreitet.

Eine Ausnahme bildet dabei der Immissionsort IO2 in östlicher Randlage der Gartenanlage am Bahnhof. Für diesen Immissionsort wurde die Kontingentierung so optimiert, dass bei vollem zugestandenen gewerblichen Betrieb aller Baugebiete der Immissionsrichtwert um 3 dB überschritten ist.

Die Entscheidung wird wie folgt begründet:

a) Die Geräuschkontingentierungsvorgaben müssen eine Gewerbeentwicklung in Nachbarschaft mit der Kleingartenanlage zulassen. Dabei ist die Bestandssituation der gewerblichen Anlage zu berücksichtigen.

Aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes GE3 zur Gartenanlage wird die Lärmimmission am Immissionsort IO2 primär durch das Gewerbegebiet 3 bestimmt. Auf dem Gewerbegebiet GE3 wird eine Schrott-Recyclinganlage betrieben. Die Geräuschkontingentierung muss zur Wahrung von Bestandsrechten mindestens ein Kontingent berücksichtigen, welches der Bestandssituation entspricht.

b) Aus schalltechnischer Sicht ist die Kontingentverteilung mit Folge einer 3 dB-Überschreitung zum Tagesorientierungswert sachgerecht abgewogen. Auch mit dem gegebenen Überschreitungsrahmen ist sichergestellt, dass das explizite Schutzziel nach BImSchG hinsichtlich der Vermeidung erheblicher Nachteile und

erheblicher Belästigungen für den Bereich der Kleingärten nicht verletzt wird. Gesundheitliche Nachteile sind nicht zu erwarten, enteignungsrechtliche Schwellen sind ebenfalls nicht erreicht.

Das Plangebiet unterliegt dem **Verkehrslärm** der neu errichteten Bundesstraße B 96 sowie der weiteren maßgeblichen Straßen: Sonnewalder Straße, Kirchhainer Straße und Gröbitzer Weg. Die Eingangsdaten der Berechnungen sind der verkehrstechnischen Untersuchung zur Bebauungsplanänderung sowie der Planfeststellung der B 96 entnommen. Darüber hinaus unterliegen die Plangebietsflächen dem Schienenverkehrslärm auf den unmittelbar südlich verlaufenden Bahnanlagen. Als Eingangsdaten sind die betriebstechnischen Planungsdaten der Deutschen Bahn eingeführt. Die Berechnungsergebnisse des Schienenverkehrs sind im Ergebnis des Gesamtverkehrs integriert.

Im Ergebnis der Untersuchung zum Verkehrslärm wird festgestellt, dass Verkehrslärmüberschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 in einzelnen Plangebietsflächen der Wohn- und Mischgebiete vorhanden sind. Es machen sich Festsetzungen gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 2018 für passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die im gekennzeichneten Lärmpegelbereich liegen, erforderlich. Zugrunde gelegt werden die ermittelten Lärmpegelbereiche, die im Plan gekennzeichnet sind. Die Festsetzungen gelten für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen. Die Gebäude im Bestand sind davon ausgenommen. Die Anspruchsprüfung auf passiven Lärmschutz erfolgte mit dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Bundesstraße 96 nach der 16. BImSchV. Die Ansprüche wurden bereits abgegolten.

Nach den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Gewerbe- und Industriegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen in die Teiflächen GE 1 bis GE 6 und GI gegliedert.

In den GE/GI sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

Baugebiet	Emissionskontingent LEK [dB/m^2] Tag / Nacht
GE 1	57 / 42
GE 2	53 / 46
GE 3	59 / 55
GE 4	68 / 53
GE 5	68 / 53
GE 6	68 / 53
GI	66 / 51

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018 sind in Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen nachstehende Anforderungen an die Luftschalldämmung R'w,ges von Außenbauteilen raumartabhängig auszuführen:

R'w,ges = La - KRaumart

Dabei ist
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01 entsprechend nachstehender Tabelle

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
3	III	65
4	IV	70
5	V	75

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung oder veränderter Grundlagen) nachgewiesen wird.

4.9 Sonstige Planzeichen

Die **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt. Sie wurde gegenüber der Planfassung aus dem Jahr 2006 geändert. Der Geltungsbereich ist kleiner geworden (siehe Kap. 2.1).

Die Legende der Planzeichnung erklärt die **Festsetzungsschlüssel** für die Baugebiete (Nutzungsschablonen).

Die Planzeichnung enthält die Festsetzung von **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. GFL-Rechte zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH sind zeichnerisch festgesetzt für unterirdische Hauptversorgungsleitungen im Bestand außerhalb von öffentlichen Flächen. Das betrifft die Erdgasleitung nördlich der Straße Am Holländer sowie Mittelspannungskabel der Stromversorgung in den Gewerbegebieten GE 2, GE 4 und GE 6 sowie im Mischgebiet MI 1. Darüber hinaus wurden Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bahn Netz AG nachrichtlich festgesetzt für unterirdische Leitungen im Bereich der Massener Straße / B 96 zum Betriebsgebäude DB Netz (BASA).

Die **Abgrenzung** des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Baugebieten (WA 1 und WA 2) sowie die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen (GE und GI) sind mit dem Planzeichen 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält **Maßangaben**, welche die Lesbarkeit verbessern und die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

4.10 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Zugrundegelegt sind die Angaben des Umweltamtes des Landkreises Elbe-Elster über die Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

1.	Ehemaliges agrochemisches Zentrum	Standort: Straße Am Holländer

1/1 Lagerung von Düngemitteln
1/2 Umschlag, Lagerung und Verkauf von Düngemittel

Aus der orientierenden Altlastensanierungsuntersuchung für das Gelände des ehemaligen agrochemischen Zentrums vom 07.07.1998 geht hervor, dass "territorial starke Verunreinigungen des Bodenhorizontes (0,2 - 3,0

m) durch Fluorid, Nitrat und Phosphat nachgewiesen" wurden. "Des Weiteren wurden in GC/MS-Screenings auf der Freilagerfläche/Umschlagplatz des ACZ Dimethylnaphtaline, der Gruppe PAK zugehörig, qualitativ nachgewiesen. Da Ursache und Quelle unbekannt sind, sollte diese Auffälligkeit weiter verfolgt werden. Bodenhorizonte mit einer Endteufe von über 4,0 m wurden nicht untersucht. Eine Sicherung der Altlastenverdachtsflächen ist momentan nicht dringend notwendig, eine Sanierung sollte allerdings angestrebt werden".

2.	Metallguss - Metall verarbeitende Industrie	Standort: Straße Am Holländer

2/1 Bereich des ehemaligen Heizhauses
2/2 Bereich der Gussnachbehandlung
2/3 Bereich der Gussnachbehandlung/Putzerei
2/4 Bereich der Formerei
2/5 Bereich einer Trafostation
2/6 Bereich der Formerei/Kernmacherei

Für die Aussagen über vorhandene Kontaminationen wurde die "Abschätzung des Altlastenrisikos auf dem Gelände der Metallgussfabrik Finsterwalde -Gefährdungsabschätzung- " auf der Grundlage von Analysenergebnissen vom 21.08.1991 herangezogen.

Danach "... besteht kein akuter Sanierungsbedarf. Die Überbauung (gemeint ist hier die vorhandene Überbauung; der Planer) der Oberfläche ist als Sicherungsmaßnahme aus gutachterlicher Sicht ausreichend".

In allen Bodenproben waren erhöhte Schwermetallkonzentrationen festgestellt worden, die jedoch die Grenzwerte nach der "Brandenburgischen Liste" nicht erreichten.

Für den Bereich der Formerei (ALV 2/4) wird gefordert, dass Bodenaushub zu einer geschützten Deponie zu entsorgen ist. Die erhöhten Nickelgehalte, die im Grundwasser festgestellt wurden, stammen gem. Abschätzung nicht aus dem Gelände des Metallgusswerkes.

3.	Ehemaliges Glaswerk Finsterwalde - Glasveredelung	Standort: Straße Am Holländer

In der orientierenden Altlastensanierungsuntersuchung vom 07.07.1998 wird über den Standort folgendes gesagt:

"Laut der chemischen Untersuchungen erfolgte hier hauptsächlich eine Bodenkontamination mit wenig mobilem Blei (3, 4) und mobilen Stoffen wie Nitrat, Phosphat und Fluorid. Eine Gefährdung anderer Bereiche und Personen durch den belasteten Boden ist derzeitig wenig wahrscheinlich.

Die Sanierung der kontaminierten Bodenbereiche sollte während durchzuführender Baumaßnahmen durch den Abtrag der verunreinigten Bodenschicht erfolgen (Bodenwäsche bzw. Deponierung). Anschließend müssten diese ausgekofferten Bereiche mit unkontaminierten Materialien z. B. Recyclingmaterial (von Abrissarbeiten auf den Geländen) aber auch Boden (evtl. Rekultivierung) verfüllt werden".

4.	Ehemalige Tankstelle, Waschrampe, Presse	Standort: Verkehrsfläche Massener Straße

Ein Gutachten von TerraPlan aus dem Jahre 1996 hat in Bodenproben im Bereich der ehemaligen Presse sehr geringe Mengen Blei und gering über den zulässigen Grenzwerten liegende Mengen Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Der Bodenaushub aus diesem Bereich ist einer geeigneten Deponie zuzuführen.

5.	Ehemalige Tankstelle, Konsumbäckerei	Standort: Genossenschaftsstraße

Es handelt sich um einen bestätigten Altstandort mit der Erforderlichkeit weiterführender Untersuchungen. Aufgrund eines Altlastenverdachts wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde für den Standort der ehemaligen Betriebstankstelle der Konsumbäckerei am Standort Genossenschaftsstraße ein Gutachten durch die Stadt Finsterwalde beauftragt (siehe Anlage: Altlastengutachten bebautes Grundstück in 03238 Finsterwalde, Am Holländer / Genossenschaftsstraße vom 17.01.2019, Dipl.-Ing. U. Möckel, Elsterwerda).

Die ehemalige Betriebstankstelle wurde nicht vollständig entfernt. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich die 2 Tanks noch im Erdreich befinden. Mit 3 Rammkernsondierungen wurden Bodenproben entnommen und analysiert. Weiter wird vom Gutachter zusammenfassend ausgeführt:

„Da in den Proben aus dem grundwassergesättigten Bodenhorizont hohe Konzentrationen an mobilen MKW festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass auch im Grundwasser eine MKW-Kontamination vorliegt. Der Boden war unterhalb des Grundwasserspiegels als kiesiger Sand ausgebildet, dieser weist eine hohe hydraulische Durchlässigkeit auf, so dass es auch wahrscheinlich ist, dass sich die MKW mit der Grundwasserfließrichtung (laut Grundwasserisohypsenkarte des LfU wahrscheinlich nach Nordwesten) ausbreiten können.

Ich empfehle daher, im unmittelbaren Tankstellenbereich und in dessen mutmaßlicher Abstromrichtung insgesamt 3 Grundwassermessstellen als Rammpegel zu errichten und zu beproben.

Die Wasserproben sollten auf dieselben Parameter untersucht werden, wie die Bodenproben (MKW, PAK, BTEX). Außerdem sollten die Rohroberkanten der GWMS nach Lage und Höhe vermessen werden (Nivellement unter Einbeziehung eines Höhenfestpunktes an der Genossenschaftsstraße, Lagevermessung mit Baustellengenauigkeit in Bezug auf vorhandene Bebauung), um die lokale Fließrichtung bestimmen zu können. Im Ergebnis dessen kann beurteilt werden, ob eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vorliegt.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Installationen der Tankstelle fachgerecht zurück zu bauen sind (Bergen der Tanks und Rohrleitungen). Falls dabei festgestellt wird, dass der Boden an der Sohle oder den Stößen der Baugrube Hinweise auf eine Kontamination mit nutzungstypischen Schadstoffen ergibt, sollte ein begrenzter Bodenaustausch (ungesättigte Bodenzone) vorgenommen werden. Falls sich durch die Grundwasseruntersuchungen ein erheblicher Verdacht auf eine Grundwasserkontamination durch die untersuchten Schadstoffe ergibt, kann es zusätzlich erforderlich werden, einen etwas umfangreicheren Bodenaustausch bis in die gesättigte Bodenzone vorzunehmen. Der Ausbau der Tankinstallation sollte ingenieurtechnisch begleitet werden, dabei sollte die Kontaminationsfreiheit der Baugrubenstöße und —sohle durch Proben nachgewiesen werden."

Für die Altlaststandorte gilt:

Bau- und Rückbaumaßnahmen auf den als kontaminiert gekennzeichneten Flächen sind analytisch zu begleiten. Der anfallende Bodenaushub ist zu untersuchen und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Deklarationsanalyse einer geeigneten Entsorgungs- bzw. Behandlungsanlage zu übergeben. Der Wiedereinbau von Bodenaushub hat unter Zugrundelegung des § 6 Bundes-Bodenschutzgesetz und §§ 5 und 12 der Bundesbodenschutz- und Altlasten-verordnung zu erfolgen.

Für kontaminierte Böden und kontaminiertes Abbruchmaterial, das den besonders überwachungspflichtigen Abfällen zuzuordnen ist, besteht Andienungspflicht an die Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Anlagen Deutsche Bahn

Innerhalb des Flurstücks 263 südlich der B 96 befindet sich ein Betriebsgebäude der DB Netz AG. Das Gebäude sowie die genutzte Grundstücksfläche gelten als planfestgestellte Anlagen der DB Netz AG. In der Planzeichnung ist diese Fläche als planfestgestellte Bahnanlage nachrichtlich übernommen und festgesetzt. Die Erschließung ist über eine Grundstückszufahrt zur B 96 gesichert.

Geschützte Gehölze

Im Plan sind diejenigen Bäume als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet, die unter den Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster vom 12.02.2013 (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO EE) fallen. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm sowie bestimmte Arten wie Stiel- und Trauben-Eiche ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberkante, geschützt. Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage der Vermessungsdaten des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Schweitzer (ÖBVI) aus Bad Liebenwerda.

Nachfolgende **Hinweise** sind bei der Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Hinweis zum Immissionsschutz:

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109-1: 2018-01 kann auch bei der Stadtverwaltung Finsterwalde, SB Stadtplanung, Schloßstraße 7/8, in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.

Belange der Denkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes sind bislang keine Denkmale bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten durch unterschiedliche Gewerbe- bzw. Industriebetriebe genutzt. Dadurch sind an einzelnen Standorten Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers nicht auszuschließen. Von der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Elbe-Elster wurden Altlastenverdachtsflächen benannt, die in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Für diese Flächen gilt:

Bau- und Rückbaumaßnahmen auf den als kontaminiert gekennzeichneten Flächen sind analytisch zu begleiten. Der anfallende Bodenaushub ist zu untersuchen und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Deklarationsanalyse einer geeigneten Entsorgungs- bzw. Behandlungsanlage zu übergeben. Der Wiedereinbau von Bodenaushub hat unter Zugrundelegung des § 6 Bundes-Bodenschutzgesetz und §§ 5 und 12 der Bundesbodenschutz- und Altlasten-verordnung zu erfolgen.

Für kontaminierte Böden und kontaminiertes Abbruchmaterial, das den besonders überwachungspflichtigen Abfällen zuzuordnen ist, besteht Andienungspflicht an die Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH.

Belange der Kampfmittelbeseitigung

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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und auseichende 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 bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie im Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle" festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinie.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnenen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse.

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 20 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittsplan, Bauablaufplan).

Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

5.0 Umweltprüfung / Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen, in der die wesentlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben und bewertet. Die Gliederung orientiert sich an Anlage 1 zum BauGB.

5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. I/8 „Am Holländer" liegt im Nordosten der Stadt Finsterwalde, an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Massen, nördlich der Bahnlinie Cottbus - Leipzig. Der für die 1. Änderung des Bebauungsplans festgelegte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23,27 ha.

Das Plangebiet wird von mehreren Verkehrsflächen durchzogen - der Sonnewalder Straße, der Genossenschaftsstraße und dem Gröbitzer Weg im Westen, der Straße Am Holländer im nördlichen Bereich sowie der Massener Straße im Süden. Die Massener Straße ist die Bundesstraße 96, welche durch die Planfeststellung vom 28.04.2014 in nordöstlicher Richtung eine neue Trassenführung erhalten hat.

Die Plangebietsflächen umfassen größtenteils baulich genutzte Flächen bzw. Flächen, die baulich bzw. gewerblich genutzt wurden (Brachen). Ausgedehnte Gewerbe- und Industrieansiedlungen erstrecken sich vornehmlich beidseitig der Straße „Am Holländer". Brachliegende Gewerbeflächen sind insbesondere südlich der Straße vorhanden. Die Flächen sind überwiegend durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Südlich der Massener Straße befinden sich eine Kleingartenanlage und der Schrottplatz der Schrott-Recycling Finsterwalde GmbH. Diese Flächen werden durch die Trasse der B 96 geschnitten. Die Flächen zwischen der Genossenschaftsstraße und der Massener Straße sind durch Wohnbebauung mit einem geringen Anteil gewerblicher Nutzung gekennzeichnet. Entlang des Gröbitzer Weges ist neben der Wohnbebauung im südlichen Abschnitt auch gewerbliche Nutzung im nördlichen Abschnitt vorhanden. Bei der Wohnbebauung überwiegen zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern, die in Teilbereichen geschlossene Bebauungen aufweisen.

Die Umgebung des Plangebiets wird bestimmt durch die Bahnanlagen im Süden, Wohngebiete mit einem hohen Grünanteil im Westen, Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden sowie Gewerbeflächen im Osten. Südwestlich, zwischen Massener Straße und Gröbitzer Weg, grenzt das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Viktoria" an das Plangebiet, welcher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Die Planung ist auf die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Holländer" vom Jahr 2006 an die Planfeststellung für die Bundesstraße 96 OD Finsterwalde (2014) ausgerichtet, die eine höherrangige Fachplanung darstellt. Durch die neue Trassierung werden Baugebiete, die derzeit im Bebauungsplan festgesetzt sind, betroffen.

Die Verkehrsplanung der B 96 bzw. deren bereits vollzogener Neubau führt zu Änderungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Straßenführungen im Geltungsbereich. Betroffen sind die Flächen im Verlauf der neuen Trasse der B 96, einschließlich der Knotenausbildungen am Gröbitzer Weg und an der Straße Am Holländer. Weiterhin ist die Verbindungsstraße von der Straße Am Holländer nach Süden zur neuen B 96 (Planstraße A) abgehängt. Anstelle der Planstraße A wird der vorhandene Weg vom Gröbitzer Weg / Straße Am Holländer nach Süden als Erschließungsweg in den Plan eingestellt; er endet mit einer Wendeanlage vor der B 96. Knotenausbildungen erfolgen mit dem Gröbitzer Weg sowie mit der Straße Am Holländer. Die Planstraße B entfällt, da sie zur inneren Erschließung nicht mehr erforderlich ist; die Erschließung der südlich der Straße Am Holländer gelegenen Gewerbeflächen soll nunmehr ausschließlich über die Straße Am Holländer erfolgen. Der an der Ostseite des Gröbitzer Weges, nördlich der Genossenschaftsstraße befindliche, unbefestigte öffentliche Parkplatz soll erhalten werden, ebenso der Parkplatz unmittelbar südlich der Straße Am Holländer.

Die mit dem B-Plan von 2006 getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel werden beschränkt, da die Standorte nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Finsterwalde nicht für ein Versorgungszentrum geeignet bzw. vorgesehen

sind. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben erfolgten seit 2006 nicht.

Die vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen zu den Gewerbegebieten resultieren insbesondere aus der Planfeststellung der B 96 und im Weiteren aus den Folgen für die Verkehrserschließung sowie der erforderlichen Beschränkung für den Einzelhandel. Die ursprünglich als Sondergebiete für den Einzelhandel ausgewiesenen Sondergebiete werden nunmehr als Gewerbegebiete ausgewiesen. An der Flächengliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen wird mit Ausnahme des Entfalls der Sondergebiete für den Einzelhandel grundsätzlich festgehalten. Die allgemeinen Wohngebiete südlich der Genossenschaftsstraße unterliegen keinen Änderungen. Östlich des Gröbitzer Weges soll die Mischnutzung beibehalten werden. Danach schließt sich großflächig gewerbliche und industrielle Nutzung an.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich für einzelne Baugebiete Änderungen infolge des neuen Flächenzuschnitts einzelner Gewerbegebiete und Mischgebiete sowie des Entfalls der Sondergebiete. Für die Baugebietstypen werden die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung vereinheitlicht. Zugrunde gelegt werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Die Bebauungsdichte im Plangebiet erhöht sich damit nicht.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden geändert. Die bislang zulässigen Gebäudehöhen liegen in den Gewerbegebieten zwischen ca. 8 m bis 9 m über Oberkante Gelände; im Industriegebiet bei ca. 12 m über Oberkante Gelände. Für diese Baugebiete wird die zulässige Gebäudehöhe angehoben auf ca. 15 m, um den gewachsenen Anforderungen an Gewerbebauten nachzukommen.

5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Zielvorgaben aus den Fachgesetzen des Umweltschutzes, insbesondere aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ziele und Grundsätze aus der Landes- und Regionalplanung (überörtliche Planungen) sowie die Fachplanungen auf der örtlichen Ebene zu beachten:

- Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, 2001,
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Elbe-Elster, Fortschreibung 2009,
- Landschaftsplan der Stadt Finsterwalde 2006, Fortschreibung 7. Änderung FNP.

5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter

Aus den Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben sich folgende Zielvorgaben der Umweltqualität für die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wie folgt:

Schutzgut Mensch

Für den Menschen gilt als allgemeines bzw. übergeordnetes Ziel die Vorbeugung bzw. der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Dies beinhaltet insbesondere den Schutz von Wohn- und Erholungsnutzungen.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander innerhalb des Plangebiets bzw. mit den benachbarten Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung,
- Eingrünung von Bau- und Verkehrsflächen zur Aufwertung des Siedlungsraumes.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel dieser Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen. Gesetzlich verankert ist das Schutzgut Fläche im § 1 Abs. 7 a) BauGB.

Die „Fläche" stellt eigentlich kein eigenes Schutzgut dar, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen. Der Gesetzgeber stellt die Fläche als Schutzgut vor das Schutzgut Boden, um die Bedeutung des Flächenverbrauchs als eine Ursache für die nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt hervorzuheben.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und für Eingriffe in den Boden,
- Versiegelungen den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering wie möglich halten.

Schutzgut Boden

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „…Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; ..." (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2). Ziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten, wozu biologisch funktionsfähige unbelastete Böden angestrebt werden.

Die Gemeinden sind durch die Bodenschutzklausel des § 1a (1) BauGB zum Bodenschutz besonders verpflichtet: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Die spezifischen Funktionen des Schutzgutes Boden sind nach § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und
  - Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als
  - Rohstofflagerstätte,
  - Fläche für Siedlung und Erholung,
  - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die Böden im Plangebiet sind bereits größtenteils stark anthropogen überformt. Dennoch sind folgende grundsätzliche Ziele zu beachten:

- Überbauung und Versiegelung den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering wie möglich halten,
- Entsiegelung und Rückbau nicht mehr benötigter Verkehrs- und Bauflächen,
- Sanierung kontaminierter Böden, insbesondere im Bereich von Altlastenverdachtsflächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,
- Vermeidung der Befahrung von Flächen mit schweren Maschinen, auf denen Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind,
- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub.

Schutzgut Wasser

„...für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen, …" (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3).

Funktionen des Schutzgutes Wasser insgesamt sind:

- Grundwasserneubildung (Infiltrationsfunktion des Bodens),
- Grundwasserschutzfunktion (z.B. vor Verschmutzung),
- Oberflächenwasserschutzfunktion (Wasserqualität, Wassermenge),
- Abflussregulations- und Retentionsfunktion (Verringerung des Direktabflusses nach Niederschlägen).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Gewährleistung natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Reduzierung der Versiegelungen auf das minimal erforderliche Maß,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen,
- Vermeidung von Grundwasserkontaminationen durch Schadstoffeinträge.

Schutzgüter Klima und Luft

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind „…Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; …" (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4)

Funktionen des Schutzgutes Klima/ Luft sind vor allem:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Erhalt der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Minimierung von Versiegelungen,
- Sicherung eines ausreichend hohen Grünflächenanteils zum Erhalt der lokalklimatischen Funktionen (Kaltluftproduktion, Luftaustausch etc.),
- Vermeidung von Emissionsquellen.

Schutzgüter Flora und Fauna

„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen und Gefährdungen von natürlich vorkommenden ... Arten entgegenzuwirken..." (BNatSchG § 1 Abs. 2 Nr. 1, 2). Zudem sind „…wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, …" (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 5).

Allgemeine Arten- und Lebensraumfunktionen sind:

- der Erhalt und die Sicherung von Habitatfunktionen,
- der Erhalt und die Sicherung der Population,
- der Erhalt und die Sicherung der Biotopausstattung.

Spezielle Lebensraumfunktionen sind:

- die Sicherung von Minimalhabitaten,
- Biotopvernetzungsfunktionen.

Die Beurteilung der Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna ergibt sich aus:

- dem potenziellen Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
- der zusammenfassenden Beurteilung der einzelnen Biotope,
- der Dimension (Größe) und dem Entwicklungspotenzial,
- dem Maß der Beeinträchtigung.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet besitzen infolge intensiver Nutzungen überwiegend ein geringes bis sehr geringes Lebensraumpotenzial, zudem bestehen hohe Vorbelastungen durch verkehrs- und gewerblich bedingte Immissionen. Dennoch sind für das Plangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die nachhaltige Schädigungen oder Biotopverlust zur Folge haben,
- Erhalt und Entwicklung der straßenbegleitenden Altbaumbestände,
- Begrünungsmaßnahmen entlang der Straßenzüge durch Baumreihen,
- Einhaltung der DIN 18920 und RAS-LG 4 während der Baumaßnahmen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes,
- Erhalt und Entwicklung sonstiger wertvoller Biotopstrukturen (Gehölzbestände, Gärten)
- für Ersatzpflanzungen Verwendung standorttypischer einheimischer Gehölze in Anlehnung an die pnV,
- Sicherung der Entwicklungspflege zur Minimierung der Ausfallrate,
- gleichwertiger Ersatz abgängiger Gehölze.

Schutzgut Landschaftsbild

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren" (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 1). Die Veränderung des Landschaftsbildes durch visuell störende Elemente hat in der Regel einen Verlust an Naturnähe zur Folge. Mit steigender Naturnähe steigt auch die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Störwirkung visueller Veränderungen wird immer subjektiv empfunden.

Für das stark vorbelastete Landschaftsbild im Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung bzw. Minimierung von weiteren Eingriffen mit nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes,
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen,
- Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mögliche Rückbaumaßnahmen,
- Eingrünung von gewerblich genutzten Flächen zum landschaftlichen Bereich.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Die Straßenbaumallee entlang der Massener Straße ist nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG geschützt. Ein Teil der Allee liegt innerhalb des Planfeststellungsbereiches der B 96. Die Bäume entlang des Gröbitzer Weges sind größtenteils einseitig sowie sehr lückig ausgebildet, so dass sie keinen Alleecharakter aufweisen und somit auch nicht dem Schutz des § 17 BbgNatSchAG unterliegen. Darüber hinaus unterliegen einige Bäume der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3 Methodik der Umweltprüfung

5.3.1 Untersuchungsrahmen - räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum ist von den möglichen Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut abhängig. Er umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbare Umgebung im schutzgutbezogenen Wirkbereich.

Die Bewertung des Landschafts- bzw. Umweltzustandes mit all seinen Strukturen, Prozessen und Wechselwirkungen ist die grundlegende Voraussetzung, um für die weitere Planung fundierte Schlussfolgerungen ziehen zu können. Dabei wird der Ist-Zustand mit dem angestrebten Soll-Zustand verglichen. Die erfassten Grunddaten zu den Schutzgütern und der Realnutzung im Untersuchungsraum werden mit den zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung gegenübergestellt und bewertet. Für die Natur- und Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Klima/ Luft, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird dementsprechend eine funktionsbezogene Bewertung ihrer Bedeutung für die Umweltbelange vorgenommen.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen werden auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial eingestellt. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

Die Umweltprüfung für den Straßenneubau der B 96 Ortsdurchfahrt Finsterwalde erfolgte im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens und erlangte mit dem Planfeststellungsbeschluss Verbindlichkeit. Aus formellen Gründen ist das Planvorhaben der B 96 damit nicht in die Umweltprüfung des Bebauungsplans einzubeziehen.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 24.08.2014 werden alle mit dem Bauvorhaben der B 96 OD Finsterwalde verbundenen Beeinträchtigungen der Umwelt abschließend festgestellt. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen sowie Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Auswirkungen abschließend festgelegt. Das bedeutet, dass das Bauvorhaben für sich keiner Regelungen im Bebauungsplan bedarf. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Flächen mit Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen. Temporär wirkende Festlegungen (z.B. Flächen für Baustelleneinrichtungen) bleiben im Hinblick auf die Nutzungsausweisungen im Bebauungsplan unberücksichtigt. Relevant sind die dauerhaft vorgesehenen Nutzungen.

5.3.2 Begriffsdefinitionen

Es werden nachstehend die zu unterscheidenden Untersuchungsphasen erläutert bzw. untereinander abgegrenzt. Sie sind für Bauvorhaben relevant. Für die Änderung des Bebauungsplans haben sie nur sekundäre Bedeutung, da mit der Änderung keine konkreten Bauvorhaben verbunden sind. Es handelt sich um einen Angebotsplan, wie bereits auch schon vor seiner Änderung.

Errichtung/ Bau

Zur Phase der Errichtung zählen im Allgemeinen die Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten bis hin zur fertiggestellten Anlage (Bestand der Anlage). In dieser Phase können ggf. die Lärmemissionen, insbesondere aber die Flächeninanspruchnahme und auch die Eingliederung der Anlage in die Umgebung, von Bedeutung sein.

Anlage

Relevant sind in der Anlagenphase die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die ausschließlich durch die Anwesenheit bedingt sind. Dazu zählen Auswirkungen der Versiegelung und Bebauung einschließlich der Wechselwirkungen auf Klima, Wasser, Flora und Fauna sowie Störung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Betrieb

Zu der Betriebsphase gehören alle Vorgänge des bestimmungsgemäßen Betriebes bzw. der Nutzung der innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Gebäude und Anlagen.

Besondere Betriebsvorgänge und Störungen

Unter dieser Phase werden alle Auswirkungen verstanden, die als besondere Betriebsvorgänge, Abweichungen vom bestimmungsgemäßen Betrieb und Störungen bezeichnet werden. Hierzu gehören zum Beispiel Brände.

Bei Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Anforderungen, technischen Normen und Richtlinien lassen die geplanten Baumaßnahmen einen ausreichenden Schutz der Umwelt, der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und des Personals erwarten.

Störungen können nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen, vor allem baurechtlicher Vorschriften, dürfen durch Störungen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Die Vorschriften orientieren dabei insgesamt auf eine Reduzierung der Eintrittswahrscheinlichkeit und auf ein Zurückhalten von Stoffen, die bei einer Störung frei werden.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen. Das UVPG fordert, nur solche Umweltauswirkungen zu untersuchen, die tatsächlich auch zu erwarten sind.

Stilllegung

Hierunter wäre die Stilllegung bzw. der Rückbau aller errichteten Gebäude und baulichen Anlagen zu verstehen. Inwieweit dies Gegenstand der UP sein kann, ist fraglich, da die Entscheidungsvoraussetzung des UVPG sich an Errichtung und Betrieb wendet und zudem im Rahmen der aktuellen Planung bei einer geänderten Nachnutzung eine erneute Beurteilung auf Basis der dann vorliegenden Planung erfolgt. Sofern keine geänderte Nachnutzung erfolgt, hätte der Bebauungsplan auch bei Abriss von Gebäuden weiterhin Bestand und begründet die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Eine vertiefte Beurteilungsnotwendigkeit scheint damit nicht zu bestehen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Eine Umweltauswirkung ist dann zu erwarten, wenn mit einer gewissen Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese unabhängig von ihrer Intensität oder Nachhaltigkeit tatsächlich auch eintritt.

Das Vorhandensein von bestimmten umweltrelevanten Stoffen stellt zunächst jedoch noch keine Umweltauswirkung dar. Folglich dürfen Auswirkungen nicht zu erwarten sein, auch wenn sie bei Einhaltung der Sicherheitsvorkehrungen nie ganz auszuschließen sind.

Es handelt sich also bei diesen nicht bis ins Letzte auszuschließenden Wirkungen nicht um zu erwartende Auswirkungen im Sinne des § 6 (3) Nr. 3 UVPG. Somit ist auch eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung nicht notwendig.

Beurteilung

Ziel der Beurteilung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Auswirkungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Bedeutung sind. Diese Beurteilung des Gutachters anhand eines Wertmaßstabes, ob eine "erhebliche" Auswirkung vorliegt, stellt faktisch schon eine Bewertung dar. Sie soll jedoch nicht die behördliche Bewertung in dem Genehmigungsverfahren vorwegnehmen, sondern vorbereiten.

Als Beurteilungsmaßstäbe werden im Allgemeinen Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte in den bestehenden Vorschriften oder Gesetzen und ggf. Orientierungswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV) herangezogen. Durch diese Beurteilungsmaßstäbe werden die Auswirkungen erfasst, die für die behördliche Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens erforderlich sind. Die Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte stellen Ausschlusskriterien und das oberste Ende des Beurteilungsmaßstabes dar. Für einige Schutzgüter gibt es keine an Grenz- oder Orientierungswerten festzumachende Beurteilung. In diesen Fällen wird die Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation vorgenommen.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Allgemein werden unter Berücksichtigung emissionsmindernder Maßnahmen oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sofern erforderlich) die Einflüsse unter Zuhilfenahme von Gutachten, Emissionsdaten, Prognosen oder Abschätzungen quantifiziert und beurteilt. Gegebenenfalls werden hierbei gehandhabte Mengen, Dauer oder Häufigkeit der Einwirkung und z.B. das grundsätzliche Gefährdungspotenzial von Stoffen berücksichtigt.

Medienübergreifende Bewertung (Gesamtbeurteilung)

Über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus wird eine medienübergreifende Betrachtung der Umweltauswirkungen und damit eine Gesamtbeurteilung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen erstellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß § 2 a BauGB wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes

In der vorliegenden Umweltprüfung wird der Ist-Zustand der Umwelt bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter entsprechend § 6 (3) Nr. 4 UVPG in dem Umfang dargestellt, soweit es zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens erforderlich ist.

Die Erfassung und Beurteilung des Ist-Zustandes erfolgt auf der Grundlage von überörtlichen und örtlichen Planungen, soweit vorhanden und zugänglich. Darüber hinaus erfolgten gutachterliche und eigene Erhebungen zur Erfassung des aktuellen Zustandes, insbesondere zur Erfassung von Arten und Biotoptypen.

5.3.4 Wirkanalyse

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, in welchem Maße eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die getroffenen Planausweisungen voraussichtlich zu erwarten ist und durch welche Maßnahmen eine Vermeidung und Minimierung gesichert wird sowie Ausgleich und Ersatz geschaffen werden kann. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Beurteilung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Soll-Ist-Vergleich des Landschaftszustandes im Beurteilungsgebiet vor und nach der Durchführung des Plans vorgenommen. Zu untersuchen sind alle erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und sonstige Kultur- und Sachgüter. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet.

5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen

Bei der Recherche der Grundlagen aus örtlichen und übergeordneten Planungen traten keine Schwierigkeiten auf.

Die Unterlagen und Ergebnisse der Planfeststellung zum Neubau der Bundesstraße B 96 sind nur bedingt für die städtebaulichen Belange des Bebauungsplans „Am Holländer" verwendbar. Sie sind teilweise veraltet, nicht vollständig oder betreffen nur einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Zur Erfassung der Biotopausstattung des Plangebietes wurden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie der Vegetation durchgeführt. Mit der Erfassung und Bewertung der für den besonderen Artenschutz relevanten Tierarten wurde ein externer Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse sind als Anlage beigefügt.

5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens

5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen

Bei der Beurteilung der Belastungsfaktoren wird unterschieden in:

- baubedingte Wirkfaktoren,
- anlagebedingte Wirkfaktoren sowie
- betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Baubedingte Auswirkungen
Zur Phase der Errichtung zählen die Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten bis zur Fertigstellung der Anlage bzw. des Gebäudes.

Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden im Zusammenhang mit dem Baustellenbetrieb und der eventuellen Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe.

Die Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter von Natur und Landschaft und sind temporärer Art.

Anlagebedingte Auswirkungen
Die anlagebedingten Auswirkungen werden durch den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans als Angebotsplan begrenzt. Ob und in welchem Umfang davon Gebrauch gemacht wird, ist unbestimmt. Konkrete Bauvorhaben sind derzeit nicht bekannt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Als betriebsbedingte Auswirkungen können Emissionen von Lärm und Schadstoffen bei Gewerbebetrieben auftreten. Eine Qualifizierung und Quantifizierung ist jedoch ohne konkrete Vorhaben nicht möglich.

5.4.2 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen sind die im Wirkraum vorhandenen Wohnnutzungen und Erholungsnutzungen als Indikator heranzuziehen.

Wohnbauliche Nutzungen sind innerhalb des Plangebiets auf den westlichen Teil beschränkt. Wohngebäude erstrecken sich entlang des Gröbitzer Weges, der Genossenschaftsstraße sowie der Massener Straße. Diese sind als nächstgelegene Wohnbebauung für die mit dem Planvorhaben vorgesehene Etablierung emissionsverursachender Nutzungen zu berücksichtigen. Die zwei einzelnen Wohnhäuser nördlich der Straße Am Holländer befinden sich in der Gebietskulisse der Gewerbe- und Industriebetriebe und sind diesen untergeordnet.

Für den Tourismus und die Erholung besitzen die Flächen des Plangebiets aufgrund mittlerer Attraktivität und geringem Erlebnispotenzial keine nennenswerte Bedeutung. Erholungsrelevante Strukturen stellen die Gärten dar, insbesondere die Kleingartenanlage im Süden.

Für das Plangebiet sind geringe bis mäßige Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm zu verzeichnen, die von der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung sowie dem Straßen- und Bahnverkehr ausgehen. Der nutzbare Grünflächenanteil innerhalb der Baugebiete ist eher gering.

Für das Schutzgut Mensch besteht insbesondere hinsichtlich wohnbaulicher Nutzungen grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Da im Plangebiet sowie in westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet

Wohnnutzungen im Bestand zu verzeichnen sind, besteht entsprechend eine mittlere bis hohe Eingriffsempfindlichkeit.

Bezüglich der Erholungsnutzung besteht eine geringe Eingriffsempfindlichkeit, da nur wenige Flächen auch dem Zweck der Erholung dienen.
Mit der Änderung des Bebauungsplans und dem Zulässigkeitsrahmen für gewerbliche und industrielle Nutzungen ergeben sich Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, insbesondere des Lärmschutzes. Die im Bebauungsplan 2006 festgesetzten Emissionskontingentierungen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) für die Gewerbe- und Industriegebiete wurden gutachterlich überprüft und neu berechnet (siehe Anlage). Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen und Empfehlungen werden die ursprünglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch neue Emissionskontingente ersetzt und im Plan festgesetzt. Mit der Neukontingentierung wird nur unwesentlich eingegriffen. Das bedeutet, dass die Anspruchsrechte von Eigentümern und Anlagenbetreibern nicht berührt werden.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der planangepassten Flächengliederung und der eingeführten Emissionskontingente keine maßgebliche Verringerung an den bisherigen Bezugs-Immissionsorten eintritt, d.h. für die Flächennutzungen ist eine zum Bestand gleichwertige Gewerbelärmemission möglich. Damit wird den Belangen der gewerblichen Nutzungen und Entwicklungen das erforderliche Gewicht beigemessen, ohne die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen zu vernachlässigen.

Die Emissionskontingentierung ist so ausgelegt, dass die Gesamtimmission aus allen gewerblichen Anlagen an den Bezugs-Immissionsorten den Gesamt-Immissionswert LGI für die jeweilige Gebietslage nicht überschreitet. Eine Ausnahme bildet dabei der Immissionsort IO2 in östlicher Randlage der Gartenanlage am Bahnhof. Für diesen Immissionsort wurde die Kontingentierung so optimiert, dass bei vollem zugestandenen gewerblichen Betrieb aller Baugebiete der Immissionsrichtwert um 3 dB überschritten ist. Im Weiteren wird auf Kap. 4.8 verwiesen.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen aus der Planfeststellung für die B 96 sowie aus dem Planrechtsverfahren der DB Netz AG im Bereich Bahnhof Finsterwalde haben nach geltender Rechtslage auf die Berechnungen der Emissionskontingentierungen keine Auswirkungen. Die daraus resultierenden Festlegungen über Lärmschutzmaßnahmen gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Ergebnis der Untersuchung zum Verkehrslärm wird vom Fachgutachter festgestellt, dass Verkehrslärmüberschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 in einzelnen Plangebietsflächen der Wohn- und Mischgebiete vorhanden sind. Es machen sich Festsetzungen gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 2018 für passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die im gekennzeichneten Lärmpegelbereich liegen, erforderlich. Zugrunde gelegt werden die ermittelten Lärmpegelbereiche, die im Plan gekennzeichnet sind. Die Festsetzungen gelten für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen. Die Gebäude im Bestand sind davon ausgenommen. Die Anspruchsprüfung auf passiven Lärmschutz erfolgte mit dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Bundesstraße 96 nach der 16. BImSchV. Die Ansprüche wurden bereits abgegolten.

Mit den immissionsschutzwirksamen Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere der Schutz der Wohnnutzungen in den Wohn- und Mischgebieten gewährleistet. Eine Schlechterstellung ist nicht zu verzeichnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch verbunden sind.

5.4.3 Schutzgut Flora

Potenzielle natürliche Vegetation
Die potenzielle natürliche Vegetation wird aus der aktuellen Vegetation unter Berücksichtigung abiotischer Faktoren abgeleitet und ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Beeinflussung im Klimaxstadium einstellen würde, gewissermaßen ein Spiegel des Standortpotenzials.
Unter natürlicher Dynamik würde sich im Bereich des Plangebiets Kiefern-Stieleichen-Birkenwald herausbilden.

Aktuelle Vegetation

Das Plangebiet weist insgesamt einen relativ geringen Grünflächenanteil auf, was insbesondere durch die ausgedehnten Gewerbe- und Industrieflächen bedingt wird. Die vorzufindende Vegetation verfügt größtenteils über einen innerstädtischen Charakter. Größere Vegetationsflächen bestehen innerhalb der Kleingartenanlage, der Gartenflächen der Wohnbebauung am Gröbitzer Weg sowie teilweise auf brachliegenden Gewerbeflächen - insbesondere auf dem Gelände der ehemaligen Konsum-Bäckerei an der Genossenschaftsstraße sowie südlich der Straße „Am Holländer".

Die unbebauten Freiflächen im Plangebiet werden überwiegend durch Ruderalfluren geprägt, die sich vor allem in den Randbereichen der Gewerbeflächen sowie auf den brachliegenden Flächen angesiedelt haben. Sie sind teilweise sehr lückig und relativ artenarm, teilweise werden sie von Dominanzbeständen bestimmt. Es sind charakteristische Arten brachliegender Bauflächen vorzufinden wie Kanadische Goldrute, Gemeiner Rainfarn, Gemeiner Beifuß, Weiße Taubnessel, Große Brennessel, Gemeine Quecke, Ackerkratzdistel und verschiedenen Gräsern. Die Flächen innerhalb der genutzten Gewerbeflächen sowie im Straßenraum werden größtenteils von artenarmen Rasenflächen, Rabatten und Ziergehölzen gekennzeichnet, die für die Fauna von geringer Bedeutung sind.

Ruderalfluren im Gewerbegebiet, nördlich der Straße „Am Holländer" (links), Ahorn-Reihe am Gröbitzer Weg (rechts)

Bedeutende Gehölzbestände stellen vor allem die straßenbegleitenden Bäume am Gröbitzer Weg (Rosskastanie, Berg-Ahorn) sowie die heckenartigen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern im Bereich nördlich der Genossenschaftsstraße, östlich des Gröbitzer Weges dar. Auf den Bracheflächen sind durch Sukzession in mehr oder weniger starkem Ausmaß Gehölze aufgekommen, bei denen es sich hauptsächlich um typische Pionierarten (Birke, Pappel, Robinie, Ahorn u.a.) handelt. Die Kleingärten am südlichen Plangebietsrand werden meist durch intensive Gartennutzungen geprägt. Sie sind insgesamt mäßig struktur- und artenreich, gehören aber innerhalb des Plangebiets aufgrund des geringen Versiegelungsgrades zu den bedeutenderen Flächen.

Die Flora im Plangebiet unterliegt damit einer hohen anthropogenen Überprägung. Diese bedingt eine herabgesetzte Empfindlichkeit des Pflanzenbestandes im Plangebiet gegenüber weiteren Beeinträchtigungen sowie nachteilige Auswirkungen auf das Entwicklungspotenzial der Vegetation.

Seltene, geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Straßenbaumallee entlang der Massener Straße ist nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG geschützt. Ein Teil der Allee liegt innerhalb des Planfeststellungsbereiches der B 96. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes unterliegen 36 Bäume der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (2013), da diese einen Stammumfang > 100 cm aufweisen. Es handelt sich überwiegend um Ahorn, Linde, Walnuss, vereinzelt um Birke, Pappel und Kastanie.

Mit der Planfeststellung zur Verlegung der B 96 OD Finsterwalde wurden innerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festgelegt. Diese umfassen u.a. die Pflanzung von insgesamt 103 Bäumen (Tilia

cordata) entlang der B 96 zwischen dem Knotenpunkt „Gröbitzer Weg" und „Am Holländer" sowie die Ansaat neu ausgeformter Böschungen und des technologischen Streifens. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch jahrzehntelange Bebauung und insbesondere die gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Neben den Baugebieten, Industrie- und Gewerbebrachen haben Straßenverkehrsflächen einen Flächenanteil von 15 %. Dazu trägt auch der Neubau der Bundestraße B 96 bei. Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet durch die menschlichen Einflüsse in der Vergangenheit vollständig überprägt worden. Grünflächen und unbebaute Bereiche sind kaum vertreten.

Das bedeutendste Kriterium für die Einstufung der Empfindlichkeit der Flora/ Biotoptypen ist die Regenerierbarkeit, d.h. der Zeitraum, bis sich der jeweilige Biotoptyp bzw. die Pflanzengesellschaft wieder eingestellt hat. Allerdings ist dabei auch die Eingriffsart entscheidend. Wird der ursprüngliche Boden überbaut bzw. abgetragen, sind für die Entwicklung des jeweiligen Biotoptyps nach einer späteren Entsiegelung bzw. einem Bodenauftrag nicht mehr die Bedingungen der Ausgangssituation gegeben. Dies spielt insbesondere bei natürlichen/ naturnahen bzw. ungenutzten oder extensiv genutzten Biotoptypen eine Rolle. An sehr spezifische Standortbedingungen gebundene Biotoptypen (z.B. Wälder mit alten Bodenprofilen) sind zeitlich (in einem Zeitraum von 250 bis 10.000 Jahren) und räumlich kaum oder nicht wiederherstellbar.

Für die Vegetation im Plangebiet besteht aufgrund der Vorbelastung insgesamt eine geringe Eingriffsempfindlichkeit. Lediglich die Gehölzstrukturen sind als empfindlich einzustufen. Eine sehr geringe Empfindlichkeit besitzen Biotoptypen, deren Wiederherstellung zeitlich und räumlich kurzfristig in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren möglich ist. Dies trifft im Eingriffsraum auf die anthropogenen Rohbodenstandorte und Ruderalfluren zu.

Mit den Planfestsetzungen der Änderung des Bebauungsplans werden weiterhin Bebauungen rechtlich ermöglicht. Der Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans 2006 wird dabei nicht erweitert. Die Flächenanteile von Baugebieten und Verkehrsflächen betragen insgesamt ca. 95 % innerhalb des Geltungsbereiches; nur etwa 5 % der Flächen sind als Grünflächen festgesetzt, wovon die Kleingartenanlage im Süden des Plangebietes den größten Anteil hat.

Die potenzielle Eingriffswirkung auf das Schutzgut Flora ist insgesamt als gering einzustufen. Das Ausmaß des potenziellen Verlustes an Vegetationsflächen ist nicht höher als vor der Änderung des Bebauungsplans. Betroffen sind überwiegend geringwertige Biotopflächen mit anthropogenen Vorbelastungen. Der Altbaumbestand ist dem Schutz durch die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster unterstellt.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora sind nicht erheblich.

5.4.4 Schutzgut Fauna

Zur Untersuchung der Fauna im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden durch einen Gutachter Erfassungen durchgeführt im Zeitraum vom März 2020 bis Februar 2021. Gegenstand der Untersuchungen waren Kartierungen der Brutvögel, der Reptilien und der Fledermäuse, da diese Arten eine Relevanz für den besonderen Artenschutz haben. Der Untersuchungsbericht ist als Anlage beigefügt:

- 1. Änderung B-Plan „Am Holländer" Brutvogel-, Reptilien- und Fledermauskartierung Bearbeitungsjahr 2020/21, GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin

Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen wurden vom Gutachter als Grundlagen für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwendet, der ebenso der Anlage zu entnehmen ist:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Holländer" Finsterwalde, 14.12.2021, GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin

Die vorliegenden faunistischen Daten aus der Planfeststellung zum Straßenbau der Bundesstraße B 96 in der Ortslage Finsterwalde aus dem Zeitraum 1996 bis 2011 sind nur bedingt verwendbar, da sie nicht mehr aktuell sind und nur einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans betreffen.

Die nachfolgenden Angaben zur Fauna im Plangebiet wurden den o.g. Untersuchungsberichten entnommen.

Avifauna

Im Rahmen der erfolgten Brutvogelkartierung wurden insgesamt 40 Arten erfasst. Davon wurden 20 Arten auch innerhalb des Plangebiets nachgewiesen.

Tab. 4: Im Plangebiet nachgewiesene Brutvogelarten

Vorkommende Arten			Vorkommen als							
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Art-Kürzel	BV/Rev	NG	DZ	Anzahl Reviere	RL D	RL BB	BNatSchG	Anhang I
Amsel	Turdus merula	A	x			2				
Bachstelze	Motacilla alba	Ba	x			1				
Blaumeise	Cyanistes caeruleus	Bm	x			2				
Dorngrasmücke	Sylvia communis	Dg	x			3				
Elster	Pica pica	E	x			2				
Erlenzeisig	Spinus spinus	Ez	x			1		3		
Feldsperling	Passer montanus	Fe	x			1	V	V		
Gartengrasmücke	Sylvia borin	Gg	x			1				
Girlitz	Serinus serinus	Gi	x			1		V		
Grünfink	Carduelis chloris	Gf	x			1				
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Hr	x			9				
Haussperling	Passer domesticus	H	x			6	V			
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	Kg	x			1				
Kohlmeise	Parus major	K	x			2				
Mönchgrasmücke	Sylvia atricapilla	Mg	x			2				
Mauersegler	Apus apus	Ms	x			1				
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	N	x			2				
Ringeltaube	Columba palumbus	Rt	x			3				
Star	Sturnus vulgaris	S	x			1	3			
Stieglitz	Carduelis carduelis	Sti	x			1				
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	Su	x			1				
Summe der Nachweise			21			44	1	1		

Legende:

Vorkommen:
BV/R = Brutnachweis /Revier, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler

RL D: Rote Liste Deutschland (Grüneberg et al. 2015)
RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavy et al. 2019)
Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,
R = extrem selten, V = Vorwarnliste
BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz, s = streng geschützt
Anhang I = europarechtlich geschützt nach EU-Vodelschutzrichtlinie, (79/409/EWG)
BV mit einem Schutzstatus sind hellgrün hinterlegt

Im Untersuchungsgebiet konnten 21 Vogelarten mit Brutstatus/-revier und unterschiedlicher Arthäufigkeit für den Vorhabenbereich nachgewiesen werden. Von den ermittelten Brutvogelarten sind zwei Arten in der Vorwarnliste und eine Art in Kategorie 3 der Roten Liste Brandenburgs sowie zwei Arten in der Vorwarnliste und eine Art in der Kategorie 3 der Roten Liste Deutschlands aufgeführt (Tab. 3). Der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG; Anhang I) unterliegen keine Arten und sind auch nicht nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Die geschützten und wertgebenden Arten Erlenzeisig und Star wurden mit jeweils einem Revier erfasst, der Star am westlichen Rand des Plangebietes (Straße Am Holländer) und der Erlenzeisig außerhalb des Plangebietes im Bereich des westlich angrenzenden Friedhofs. Die Standorte sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht gefährdet.

Das Inventar rekrutiert sich aus regional weit verbreiteten, häufigen Arten. Zum Brutvogelbestand gehören Leitarten von Siedlungsgebieten einschließlich derjenigen, die in Parks, Kleingärten und innerstädtischem Grün geeignete Habitate finden und das dort herrschende Störungspotenzial tolerieren. Gebäudebrüter sind mit Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze vertreten.

Das Konfliktpotenzial für die Brutvögel wird als gering eingeschätzt. Dies ist auf die hohen Vorbelastungen wie Störungspotenzial und eingeschränktes Habitatangebot zurückzuführen, was ein Fehlen regional seltener bzw. gefährdeter Arten zur Folge hat.

Reptilien

Zur Erfassung der Zauneidechsenvorkommen wurden alle potentiell als Habitate geeigneten Flächen untersucht. Ausgesprochene Zauneidechsenhabitate bilden Flächen mit Trockenrasen und Offenstellen. Die Zauneidechse bewohnt aber auch weitere, relativ trockene Lebensräume wie Brachflächen, Weg- und Heckenränder, Straßenböschungen, Bahndämme, Obstwiesen, Steinbrüche, Geröllhalden, auch Felder und Gärten.

Bei den durchgeführten Untersuchungen konnten 4 Standorte mit Nachweisen der Zauneidechse erbrachten werden (siehe nachstehende Abb. 9).

Abb. 9: Lageplan Fundstellen Zauneidechsen

Als Schwerpunkt wurde der Bereich südlich des westlichen leerstehenden Gebäudes auf der Gewerbebrache südlich der Straße Am Holländer ermittelt, an dem 3 adulte Zauneidechsen und am 18.09. zwei Schlüpflinge der Art

nachgewiesen wurden. Die Nachweise an den Fundpunkten Nr. 2 und Nr.4 waren vermutlich Einzeltiere auf dem Weg zu geeigneten Habitaten, z. B. Fundpunkten Nr. 4 in nördliche Richtung zu weniger beschatteten Bereichen. Der Fundpunkt Nr. 2 besteht aus einem total isolierten Bereich (ca. 20 m^2) mit geringer Bodenvegetation und einem Betonfundament im Mittelpunkt. Das Umfeld dieses Standortes ist weitestgehend vegetationslos, versiegelt bzw. stark verdichtet und stellt somit kein geeignetes Habitat für Zauneidechsen dar. Das weibliche Tier ist möglicherweise der Population am alten Lokschuppen zuzuordnen (Fundstelle 1 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans). Die Entfernung der beiden Fundpunkte bzw. Habitate beträgt ca. 50 m und ist für Zauneidechsen kein unüberwindbares Hindernis.

Das Vorkommen weiterer Reptilienarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum kann aufgrund von Verbreitung und Habitatansprüchen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die Fledermauserfassung im Untersuchungsgebiet erfolgte optisch und akustisch (Detektorerfassungen). Bei den optischen Untersuchungen wurden sowohl bei den Sommerkontrollen, als auch bei den Winterkontrollen keine Aufenthaltsorte von Fledermäusen in den Gebäuden nachgewiesen. Bei den nächtlichen Detektorerfassungen (jeweils von 21:00 bis ca. 00:00) konnten akustische Nachweise von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), von der Breitflügelfledermaus *(Eptesicus serotinus)* und von Langohrfledermäusen (*Plecotus spec)* erbracht werden.

Die Zwergfledermäuse frequentierten die Straße Am Holländer und den Gröbitzer Weg im Bereich des UG mit gelegentlichen Jagdstopps, meist um den Baumbestand an den Garagen im Gröbitzer Weg. Die Straße Am Holländer wurde hauptsächlich als Leitlinie für Transferflüge von dieser Art genutzt.

Breitflügelfledermäuse wurden ausschließlich am östlichen Rand des UG bei Transferflügen in süd-nord Richtung erfasst.

Die akustischen Erfassungen der Langohrfledermaus wurden nur kurzzeitig, östlich der Genossenschaftsstraße, südlich des alten Bäckereibetriebs, registriert. Die dort vorhandenen Gehölze suchen Langohrfledermäuse vermutlich zeitweise zur Nahrungssuche auf.

Der Untersuchungsraum wird somit voraussichtlich nur als Jagdgebiet bzw. zu Transferflügen genutzt.

Tab. 5: Nachgewiesenes Artenvorkommen der Fledermäuse

Art (wiss.)	Art (deutsch)	RL D	RL BB	BNatSchG	FFH-RL
Plecotus auritus/austriacus	Langohr Braunes/Graues	3/1	3/2	s	IV
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	*	4	s	IV
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	s	IV

Legende:
RL = Rote Liste, D = Deutschland, BB = Brandenburg, BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz
Gefährdungskategorien:
0 = Art Ausgestorben, 1 = Art vom Aussterben bedroht, 2 = Art stark gefährdet,
3 = Art gefährdet, 4 = Art potentiell gefährdet (BB), G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, V = Art der Vorwarnliste, * = Ungefährdet, D = Daten unzureichend,
BNatSchG: Schutzstatus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG s = streng geschützt
FFH-RL = Schutzstatus gemäß Fauna Flora Habitat-Richtlinie (92/43/EWG), Anhang II, Anhang IV

Sonstige Arten

Das Vorkommen von Rastvögeln im Untersuchungsraum wird ausgeschlossen. Gewässer, die rastenden Arten als Schlafplatz dienen können, befinden sich nicht in der direkten Umgebung des Untersuchungsraumes. Ausgedehnte Acker- oder Grünlandareale als Äsungsflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Für Arten der Amphibien ist dem Plangebiet aufgrund seiner Ausstattung keine Bedeutung beizumessen. Gewässer als Laichhabitate sind nicht vorhanden. Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund der Habitatausstattung und der Habitatansprüche der Arten ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen weiterer Säugetierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum kann aufgrund von Verbreitung und Habitatansprüchen ausgeschlossen werden.

Die Ruderalfluren, die sich innerhalb der brachliegenden Flächen im Gewerbe-/ Industriegebiet entwickelt haben, besitzen für blütenbesuchende Insektenarten wie Tag- und Nachtfalter, Bienen und Hummeln sowie für Spinnentiere und Heuschrecken Lebensraumpotenzial. Dieses ist allerdings nur als mäßig bis mittelmäßig einzustufen, da die Ruderalfluren relativ artenarm sind. Die Gehölzstrukturen bieten vor allem potenzielle Habitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. In Abhängigkeit von ihrer Artenzusammensetzung stellen sie Habitate für einige blütenbesuchende Insektenarten dar. Die Rasenflächen und Zierbepflanzungen sind dagegen von geringem Wert; sie bieten nur sehr wenigen Arten Lebensraum. Ein Vorkommen von gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Insekten im Untersuchungsraum wird aufgrund der Habitatausstattung nicht angenommen.

Insgesamt ist unter den sonstigen im Plangebiet zu erwartenden Tierarten - wie auch bei der Avifauna festgestellt wurde -, infolge der starken anthropogenen Überprägung und der hohen Störintensität lediglich von häufigen, an menschliche Lebensräume angepasste Arten (Ubiquisten und Kulturfolger) auszugehen.

5.4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen

Neben der im vorhergehenden Kapitel erfolgten Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Fauna als einfacher Umweltbelang ist die Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:
„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Die im Plangebiet nachgewiesenen relevanten Arten (siehe Kap. 5.4.4) wurden einer weiteren Prüfung unterzogen im Hinblick auf das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Arten, für die Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden können, wurden einer Wirkprognose unterzogen. Während Vogelarten, die nach Anhang 1 der EU – Vogelschutzrichtlinie geschützt sind bzw. Arten, die nach Roter Liste Brandenburg gefährdet sind, in einer artspezifischen Prüfung behandelt wurden, wurden die ungefährdeten und ubiquitären Arten in Gruppen (ökologischen Gilden) zusammengefasst. Der Wirkprognose werden wahrscheinliche und mögliche Eingriffsszenarien durch Bauvorhaben zugrunde gelegt.

Im Ergebnis machen sich nach Angaben des Fachgutachters Maßnahmen für die europarechtlich geschützten Arten erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden:

Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung

Maßnahme S 1 (ASB): temporärer Reptilienschutz

Vor Beginn, während und nach Abschluss des Absammelns ist im Bereich des jeweils betroffenen Habitats/ Baufelds ein temporärer Reptilienschutzzaun zu errichten, um das Einwandern von Tieren in das Baufeld zu verhindern.

Maßnahmen S 2 (ASB): Umsetzen von Zauneidechsen in Ersatzhabitate

Alle Bauflächen, die geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechse aufweisen und damit potenzielle Lebensräume darstellen, sind ein Jahr vor Baufeldräumung unter fachkundiger Anleitung auf Vorkommen abzusuchen. Die vorgefundenen Tiere sind zu fangen und in die bereits vorhandenen Ersatzhabitate auf die Maßnahmenfläche A 2(CEF) zu verbringen.

Maßnahme V 1(ASB): Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 1 (baubedingte Tötung/Verletzung von Individuen) und 3 (baubedingte Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) wird eine mit den ökologischen Erfordernissen der Fauna abgestimmte Terminierung des Vorhabens festgelegt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann so wirksam verhindert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Maßnahme A 1(CEF): Anbringen von Nisthilfen

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust von Niststätten ist die Schaffung von Ersatzquartieren vorgesehen.

Im Zuge der Rodungsmaßnahmen und bei Gebäudeabrissmaßnahmen besteht die Gefahr der Zerstörung von Niststätten europäischer Vogelarten.

Um das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden bzw. die Funktionalität der Niststätte zu erhalten, sind artspezifisch Ersatzniststätten anzubringen, sobald es zur Zerstörung der vorhandenen Störung kommt. Der Ersatz erfolgt im Verhältnis 1:1 innerhalb der jeweiligen Flurstücke unter Berücksichtigung der betroffenen Arten.

Maßnahme A 2(CEF): Anlage von Zauneidechsenhabitaten

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust von Habitaten der Zauneidechsen im Geltungsbereich ist die Schaffung von Ersatzhabitaten außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen:

- Lage: Süd-Ostrand Flurstück 348, Flur 5, Länge ca. 120 m, Breite ca. 13 m

Die Fläche ist als Ersatzhabitat geeignet und bedarf der weiteren Ausstattung mit Habitatelementen für die Zauneidechse.

Die Fläche wird durch Selbstbindungsbeschluss der Stadt Finsterwalde gesichert. Die Stadt Finsterwalde stellt die Grundstücksfläche des Ersatzhabitats zur Verfügung. Die Habitatausstattung und Nutzung durch Bauherren bzw. Vorhabenträger mit Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird im Bedarfsfall vertraglich geregelt.

Das prognostizierte mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird insbesondere durch Bauvorhaben ausgelöst bzw. vermutet. Es kann jedoch auch unabhängig davon durch andere Nutzungshandlungen ausgelöst werden. Die Gefährdung der europarechtlich geschützten Arten, die im Geltungsbereich des

Bebauungsplans nachgewiesen wurden, besteht demzufolge auch unabhängig vom Baurecht. Das Baurecht auf den Flächen im Geltungsbereich besteht bereits verbindlich seit 2006 und wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht grundsätzlich verändert oder neu begründet. Darüber hinaus handelt es sich um einen sogenannten Angebotsplan ohne einen konkreten Vorhabenbezug. Konkrete Bauvorhaben sind weder anhängig noch bekannt.

Vor diesem Hintergrund sind die aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen von jedem einzelnen Grundstückseigentümer oder Bauherrn bei Vorhaben, die mit Eingriffen verbunden sind, zu berücksichtigen und umzusetzen.

Unter Maßgabe der vorhabenkonkreten Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung sowie der CEF-Maßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

5.4.6 Schutzgut Fläche

Mit der Novellierung des BauGB vom 03.11.2017 sind nunmehr auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche" zu behandeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).

Das Schutzgut Fläche steht im engen Zusammenhang/ -spiel mit dem Schutzgut Boden. Ziel ist die Schonung anthropogen noch nicht bzw. in geringem Umfang überformter Flächen.

Mit dem Planvorhaben werden Flächen beansprucht, die bereits seit Jahrzehnten mit Gebäuden und baulichen Anlagen als Wohn- und Gewerbestandort genutzt werden. Lediglich eine Randfläche im Nordosten des Plangebietes blieb bislang unbebaut. Die zulässigen baulichen Erweiterungen sind marginal.

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind als nicht erheblich zu bewerten.

5.4.7 Schutzgut Boden

Als Bodengesellschaft stehen im Plangebiet grundwasserbestimmte Beckensande an. Als Hauptbodenformen treten Sand-Rostgrundgleye mit den möglichen Nebenbodenformen Sandgraugrundgley, Sand-Anmoor, Sand-Tieflehm-Staugley und Sand-Rosterde auf. Diese Böden sind arm an Nährstoffen und Humusbestandteilen.

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend stark anthropogen überformt und bebaut. Große Flächen wurden aufgeschüttet oder abgetragen und versiegelt. Die ursprünglichen Bodenausprägungen sind nur noch kleinflächig vorzufinden. Zudem sind die Böden teilweise stark kontaminiert. Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des ehemaligen Agrochemischen Zentrums, des metallverarbeitenden Betriebes, des ehemaligen Glaswerkes sowie der ehemaligen Tankstelle verzeichnet (siehe Kap. 4.10). Im Rahmen der Umsetzung der neuen Erschließung durch die B 96 wurden Bodensanierungen im Bereich der Verkehrsflächen durchgeführt. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber weiteren Eingriffen ist damit im Vergleich zu unbeeinträchtigten Böden deutlich herabgesetzt.

Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Mit der Planfeststellung zur Verlegung der B 96 OD Finsterwalde wurden innerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen festgelegt, welche mit der Baudurchführung umgesetzt wurden. Diese umfassen die Entsiegelung bestehender Straßenflächen (trassennah), punktuelle/ kleinflächige Entsiegelungen im Bereich von geplanten Böschungen, Mulden und Rasenbanketten sowie Entsiegelungen (trassennah) durch Gebäudeabriss.

Für das Schutzgut Boden im Plangebiet besteht eine Empfindlichkeit gegenüber weiteren:

- Überbauungen/ Versiegelungen und Bodenbeseitigung, mit der Folge des Totalverlustes der Bodenfunktionen,
- Verdichtungen sowie möglichen Schadstoffeinträgen.

Zur Beurteilung der Belange des Bodenschutzes sind die Auswirkungen von Eingriffen auf die Bodenfunktionen

1. Pflanzenstandort
   - Standort für natürliche Vegetation,

- Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung,

2. Regelung im Wasserhaushalt
   - Regelung von Oberflächenabfluss,
   - Regelung von Grundwasserneubildung,
3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
4. Schadstoffsenke,
5. Baugrund und
6. Rohstofflagerstätte

entscheidend.

Die natürlichen Funktionen des Bodens können durch weitere zulässige Bauvorhaben im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Bauvorhaben sind regelmäßig mit Versiegelungen des Bodens verbunden. Der Grad der Bebauung und Versiegelung ist jedoch bereits hoch, da es sich um jahrzehntealte Baugebiete handelt. Als Pflanzenstandort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besitzen die Flächen keine Bedeutung. Als Standort für die natürliche Vegetation sind die Flächen bereits stark eingeschränkt. Die weitere Bebauung und Versiegelung ist limitiert durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen, welche die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht übersteigen.

Ein Verlust der Funktion der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten, da die Versickerung der Niederschläge im Boden weiterhin erfolgt. Eine Abführung des Niederschlagswassers über natürliche Vorfluter ist im Plangebiet nicht gegeben.

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Grad der Beeinträchtigung der Bodenfunktion als „Schadstoffsenke" steigt grundsätzlich proportional zur Bebauungsdichte an und ist ebenfalls nicht ausgleichbar. Einen sachgemäßen Umgang mit Schadstoffen (insbesondere baubedingt) vorausgesetzt, ist keine Gefährdung des Bodens durch Schadstoffe anzunehmen.

Für die Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sind die Flächen aufgrund ihrer Lage und Vorbelastung nicht bedeutend bzw. geeignet.

Baubedingt kommt es insbesondere zu Verdichtungen des Bodens, wie bereits durch zahlreiche Bauvorhaben in der Vergangenheit, zuletzt durch den Neubau der Bundesstraße B 96.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden aufgrund der Vorbelastungen und dem bereits bestehenden Zulässigkeitsrahmen für neue Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser im Plangebiet wird von einem Grundwasserflurabstand >2-5 m gekennzeichnet. Der Grundwasserfluss erfolgt von Osten nach Westen. Aufgrund der Durchlässigkeit des obersten Grundwasserleiters und des geringen Anteils an bindigen Bildungen in den Deckschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und somit als hoch gefährdet anzusehen.

Die vorhandenen Bodenbeeinträchtigungen durch bauliche und gewerbliche Nutzungen bedeuten für das Grundwasser im Plangebiet Vorbelastungen durch eine verminderte Versickerungsrate/ Grundwasserneubildungsrate sowie durch Schadstoffeinträge.

Die im Bebauungsplan I/8 „Am Holländer" aus dem Jahr 2006 nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Gröbitzer Bauernheide" im nördlichen Plangebiet wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Die damit verbundenen Restriktionen auf die Nutzungen innerhalb der Schutzzonen entfallen. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeiten von Bauvorhaben nach den textlichen Festsetzungen. Demnach sind Tankstellen nicht mehr generell ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend geändert.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen ist davon auszugehen, dass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser erfolgt. Das trifft sowohl auf die Errichtung als auch den Betrieb von baulichen Anlagen zu.

Für das Schutzgut Wasser entstehen im Vergleich zum Zustand vor der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.9 Schutzgut Klima / Luft

Finsterwalde ist als Bestandteil der Niederlausitz dem „Ostdeutschen Binnenlandklima" zuzuordnen. Dieses wird durch den Übergang vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas geprägt, wobei das Binnenklima verstärkten Einfluss hat. Der Raum Finsterwalde weist mittlere Jahrestemperaturen von 8,5 °C sowie relativ geringe, durchschnittliche Niederschläge von 586 mm pro Jahr auf. Die vorherrschende Hauptwindrichtung ist Süd bis West.

Der hohe Versiegelungs- und Bebauungsgrad hat ebenso nachteilige Effekte auf Klima und Luft, die sich gegenüber der freien Landschaft in höheren Temperaturen durch Aufheizungen, Beeinträchtigungen des Luftaustauschs und höheren Immissionsbelastungen widerspiegeln. Mit diesen stadttypischen Klimaerscheinungen ist insbesondere während der Sommermonate zu rechnen.

Relevante Offenflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren können, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es bestehen insofern Vorbelastungen durch Bebauungen und Versiegelungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine nachrangige Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion. Siedlungsflächen stellen grundsätzlich bioklimatische Belastungsräume dar. Das Siedlungsgebiet von Finsterwalde wird durch eine starke Wärmespeicherung und einen eingeschränkten Luftaustausch geprägt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft verbunden.

5.4.10 Schutzgut Landschaft

Finsterwalde ist der naturräumlichen Einheit der Niederlausitz zuzuordnen, die durch Beckenausformungen und Heideland mit einem ebenen bis flach welligen Landschaftsbild geprägt wird. Der Stadtkern von Finsterwalde liegt im Zentrum der Talmulde dieses Beckens.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets wird durch einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad geprägt. Dies wird insbesondere durch die gewerblichen und industriellen Bebauungen bzw. Nutzungen bedingt, die etwa zwei Drittel der Plangebietsfläche einnehmen. Diese Bereiche werden vorwiegend von Hallengebäuden sowie Lager- und Abstellflächen charakterisiert, wobei insbesondere südlich der Straße „Am Holländer" leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen zu verzeichnen sind. Des Weiteren tragen die im westlichen Teil des Plangebiets bestehenden, meist zweigeschossigen Wohnbebauungen mit rückwärtig angrenzenden Nebengebäuden sowie die im Plangebiet vorhandenen Straßenzüge zur hohen anthropogenen Überformung des Landschaftsbildes bei. Es handelt sich um relativ kompakte Siedlungsbereiche. Bis auf den geschotterten Verbindungsweg vom Gröbitzer Weg /Straße Am Holländer nach Süden (mit Wendeanlage vor der B 96) sind alle Straßen vollversiegelt.

Die unbebauten bzw. gering bebauten Freiflächen stellen sich größtenteils als Gartenflächen (Kleingartenanlage und rückwärtige Gärten der Wohngebäude) sowie als Bracheflächen dar. Die innerhalb des Gewerbe-/ Industriegebietes vorzufinden Bracheflächen werden von Ruderalfluren und aufkommenden Gehölzen geprägt. Positiv auf das Landschaftsbild wirken vor allem die Gehölzbestände, insbesondere die noch vorhandenen Altbäume.

Der Planungsraum ist durch die intensive gewerbliche und industrielle Nutzung stark vorbelastet. Eine natürliche Strukturierung des Gebietes ist nicht gegeben. Darüber hinaus erfolgt eine Zerschneidung der Sichtachsen aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Gewerbebereiche und der Verkehrstrassen, insbesondere der B 96. Das Sichtfeld ist eingeschränkt und teilweise kleinräumig begrenzt. Der Planungsraum besitzt eine geringe visuelle Verletzlichkeit.

Die Bestimmungen des Bebauungsplans zielen auf eine weitere Entwicklung als Siedlungsfläche ab. Zur Wahrung

des Orts- und Landschaftsbildes werden mit der Änderung des Bebauungsplans die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für die einzelnen Baugebiete vereinheitlicht festgesetzt. In den Gewerbegebieten und dem Industriegebiet werden die zulässigen Höhen auf ca. 15 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Der bestehende Größenmaßstab wird damit nur geringfügig überschritten und sichert die Verhältnismäßigkeit gegenüber benachbarten Quartieren. Das Ortsbild wird gewahrt.

Das Schutzgut Landschaft wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht erheblich beeinträchtigt.

5.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Architektonische oder landesgeschichtlich bedeutsame Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt; es sind keine Baudenkmale verzeichnet.

Aufgrund des hohen Bebauungsgrades und der hohen Nutzungsintensität sind im Plangebiet zahlreiche wertvolle Sachgüter vorhanden. Zudem gibt es mehrere bauliche Anlagen, für die bei fehlender Nachnutzung bzw. Baufälligkeit ein Abriss zu erwarten ist. Die Beseitigung von Ruinen führt regelmäßig zur Aufwertung des betreffenden Grundstücks.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind mit der Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden.

5.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorgenommene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen schließt Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern grundsätzlich mit ein. Zu Wechselwirkungen zählen Verstärkungen oder Abschwächungen von Einzelwirkungen, Wirkungsketten, vernetzte Wirkungsbeziehungen, Belastungsverlagerungen oder Mehrfachbelastungen. Im Allgemeinen steht z.B. jede Flächeninanspruchnahme, die unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (Grundwasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild). Enge Vernetzungen bestehen z.B. auch zwischen Flora und Fauna, da mit Beeinträchtigungen der Vegetation stets auch Wirkungen auf die Fauna verbunden sind oder umgekehrt. Mehr oder weniger stehen alle Schutzgüter in engen Wechselbeziehungen zueinander. Da diese Wechselwirkungen teilweise äußerst komplex sind und häufig relativ wenige detaillierte Kenntnisse über die Verflechtungen der Schutzgüter untereinander vorliegen, sind der Ermittlung und Darstellung der Wechselwirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung jedoch Grenzen gesetzt.

Die bedeutendsten Wechselwirkungen im Plangebiet ergeben sich aus der zulässigen Überbauung von Freiflächen somit zwischen den Schutzgütern Boden und Flora/ Fauna, Wasserhaushalt, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild.

Geplante Vorhaben in der Umgebung des Plangebiets, die zu kumulativen Wirkungen mit dem Planvorhaben führen könnten, sind nicht bekannt.

Insgesamt konnten keine Wechselwirkungen ermittelt werden, die durch gegenseitige Verstärkung noch zusätzliche Schutzmaßnahmen erfordern.

5.4.13 Gesamteinschätzung der Auswirkungen

Die ermittelten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen sind nicht erheblich.

Resultierend aus der Übernahme der Planfeststellung für die B 96 ergeben sich Änderungen des Erschließungssystems für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Kap. 3.1). Damit entfallen die im Bebauungsplan 2006 enthaltenen Straßenneubauvorhaben:

1. Haupterschließungsstraße (Teil Durchstich Kirchhainer Straße),
2. Haupterschließungsstraße (ohne Teil Durchstich, bis Straße Am Holländer),

3. Planstraße A,
4. Planstraße B.

Damit ist eher von geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen. Zwar treten an die Stelle der geplanten Straßen Baugebiete, deren zulässiger Grad der Versiegelung ist jedoch geringer.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt auf einen zeitlich absehbaren Horizont von 20 - 25 Jahren.

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans impliziert, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1/8 „Am Holländer" aus dem Jahr 2006 entwickeln werden. Dies trifft allerdings nur auf die Flächen zu, die außerhalb des neuen Trassenbereiches der B 96 OD Finsterwalde liegen und trotz der Zerschneidung durch diese Verkehrsfläche entsprechend des B-Plans entwickelt werden können. Gegenüber den Festsetzungen, die mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans getroffenen werden, sind Unterschiede in der möglichen Entwicklung vor allem darin gegeben, dass bei Nichtdurchführung des Planvorhabens die Etablierung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im östlichen Teil der Plangebiets möglich wäre. Zudem sind einige Änderungen bei den Straßenverkehrsflächen gegeben. Gravierende Veränderungen des Umweltzustandes sind gegenüber dem zu erwartenden Zustand bei Durchführung des Planvorhabens nicht zu verzeichnen.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe

5.6.1 Rechtliche Grundlagen

Über die Vermeidung sowie den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB beinhalten:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

5.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1/8 „Am Holländer" von 2006 wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Diese sind überwiegend allgemeiner Art und beziehen sich im Wesentlichen auf die Einhaltung einschlägiger Normen und gesetzlicher Regelungen bei der Baudurchführung. Sie werden in die 1. Änderung des B-Plans übernommen. Die Maßnahmen zur Abfallentsorgung wurden dem aktuellen Gesetzestext angepasst. Die Vermeidungsmaßnahme V 9

wurde neu hinzugefügt. Zudem wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegt, welche dem Kap. 5.4.5 zu entnehmen sind.

V 1 Die im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

V 2 Beachtung der DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" hinsichtlich Bodenabtrag und Lagerung. Zur Vermeidung von Bodenverdichtung ist der Oberboden vor Baubeginn abzutragen, abseits der Baustelle auf Erdmieten zu lagern und nach Baufertigstellung auf den gelockerten Grund aufzubringen. Die Oberbodenmieten dürfen dabei eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Oberboden ist grundsätzlich gesondert zu lagern und mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. Bei längerer Zwischenlagerung empfiehlt sich eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

V 3 Ein Baustelleneinrichtungsplan ist aufzustellen. Lagerplätze für Baumaterialien, Maschinen und sonstige Gerätschaften sind nach Möglichkeit auf schon versiegelten Flächen einzurichten.

V 4 Alle Gehölze, die sich in unmittelbarer Nähe der Baustelle, der Materiallager und des Baustellenverkehrs befinden, sind besonderen Schutzmaßnahmen zu unterziehen. Direkt an den Baustellenbereich angrenzende Vegetationsflächen sind durch einen Bauzaun gegen Befahren und Betreten abzugrenzen. Sämtliche Einzelbäume, die im Rangierbereich der Baufahrzeuge stehen, sind mit einem Stammschutz aus Holz zu versehen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen" sowie die RAS-LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" und die Baumschutzverordnung sind zu beachten.

V 5 Die Treibstofflagerung für Baumaschinen und sonstige Gerätschaften darf nur in verschließbaren Behältern erfolgen. Die Aufstellung ist regensicher und abschließbar (Verschlag/Schuppen/Bauwagen) vorzunehmen.

V 6 Die Erschließung und Bauausführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts-und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 04. April 2016 [BGBI. I S. 569]) zu organisieren und durchzuführen. Gemäß § 5 Abs. 2 ist der Erzeuger oder Besitzer von Abfällen zu deren Verwertung verpflichtet. Dabei hat die Verwertung Vorrang vor der Beseitigung. Gemäß § 5 Abs. 3 hat die Verwertung von Abfällen ordnungsgemäß (im Einklang mit den Anforderungen des KrW-/AbfG und anderen zutreffenden öffentlichen Vorschriften) und schadlos, d.h. ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit sowie ohne Schadstoffanreicherung im Wirtschaftskreislauf, zu erfolgen. Diese Anforderungen beziehen sich sowohl auf das Verfahren, wie auch auf das Produkt. Die hierbei in Betracht zu ziehenden Schutzgüter werden in § 10 Abs. 4 KrW-/AbfG angeführt.

V 7 Besonders überwachungsbedürftige Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

V 8 Hierbei sind die gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung - SabvEB gegenüber der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB) geregelten Andienungspflichten und die Nachweispflichten gemäß KrW-/AbfG zu berücksichtigen (NachwV). Für besonders überwachungsbedürftige Abfälle i.S.v. § 48 Abs. 1 KrW-/AbfG hat der Erzeuger/Besitzer gemäß §§ 49-55 KrW-/AbfG Angaben zu Art und Menge der Abfälle sowie Nennung von Beseitigungs- bzw. Verwertungsanlagen zur Prüfung vorzulegen.

V 9 Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sind vorzugsweise als teilversiegelte Flächen (Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitterplatten, wassergebundene Decken u. ä.) anzulegen.

Die festgelegte Vermeidungsmaßnahme V 9 ersetzt die mit dem B-Plan von 2006 festgesetzte SPE-Maßnahme:

„Die Flächen für Stellplätze, Gehwege und Zufahrten in den Mischgebieten 2, 3, 4 und in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sowie im GE 3 sind als teilversiegelte Flächen (Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitterplatten, wassergebundene Decken u. ä.) auszuführen.“

Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen geregelt. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird nunmehr als allgemeine Vermeidungsmaßnahme festgelegt.

5.6.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wenn der Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriff zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt, bedarf es damit keiner Ausgleichsregelungen. Das gleiche gilt dann, wenn der Plan die bereits bestehenden Baurechte - auch soweit sie noch nicht ausgenutzt sind - dem Grundsatz nach nur fortschreibt oder sogar reduziert.

Diese Regelung hat gleichfalls Bedeutung für nicht mehr genutzte Industriebrachen und Konversionsstandorte, weil hier ein Ausgleich dann nicht mehr erforderlich wird, wenn anstelle der alten eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2006 wurden bestehende Baurechte für die Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Misch- und allgemeinen Wohngebiete nur fest- bzw. fortgeschrieben (im Sinne der Innenentwicklung). Somit greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit ihren besonderen Anforderungen an die Bewältigung der Folgen für Natur und Landschaft aufgrund des o.g. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB bei diesen Baugebieten nicht. Schlussfolgernd ergaben sich keine Erfordernisse für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen waren allein für die Kompensation der Eingriffsfolgen der neu geplanten Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Die mit dem Neubau der B 96 verbundenen Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die bereits planfestgestellt und umgesetzt sind.

Mit den neu getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden gegenüber dem Bebauungsplan 2006 weniger Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, wobei die Straßenverkehrsflächen der B 96 außer Betracht bleiben, da sie planfestgestellt sind. Resultierend aus der Übernahme der Planfeststellung für die B 96 ergeben sich Änderungen des Erschließungssystems für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Kap. 3.1). Damit entfallen die im Bebauungsplan 2006 enthaltenen Straßenneubauvorhaben:

5. Haupterschließungsstraße (Teil Durchstich Kirchhainer Straße),
6. Haupterschließungsstraße (ohne Teil Durchstich, bis Straße Am Holländer),
7. Planstraße A,
8. Planstraße B.

Alle im Bebauungsplan 2006 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die prognostizierten Eingriffe durch diese Straßenneubauvorhaben. Mit deren Entfall sind geringere Beeinträchtigungen verbunden, da sich die zu betrachtenden Verkehrsflächen insgesamt verringern. Die mit der Änderung festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits im Bestand vorhanden, somit besteht für diese bereits Baurecht. Darüber hinaus gehende, neue Verkehrsflächen werden nicht mehr ausgewiesen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen, die einer Kompensation bedürfen. Es werden daher keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

5.7 Planungsalternativen

Für das Planvorhaben ergeben sich keine Standortalternativen, da es sich um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 1/8 „Am Holländer" handelt.

Formell und inhaltlich ist die Planfeststellung der B 96 Ortsdurchfahrt Finsterwalde maßgeblicher Anlass für die Änderung des Bebauungsplans zur Anpassung der Bauleitplanung an die höherrangige Fachplanung.

Darüber hinaus sind die baustrukturellen Vorprägungen des Plangebiets maßgeblich, die keine grundsätzlichen Alternativen der Strukturierung und städtebaulichen Ausrichtung ermöglichen. Die meisten Flächen im Geltungsbereich sind bereits bebaut bzw. unterliegen einer baulichen Nutzung.

5.8 Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger die Überwachungspflicht (Monitoring) über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplans wurden keine nicht ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt festgestellt. Insgesamt ergibt sich mit den geänderten Festsetzungen keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem Bebauungsplan 2006. Darüber hinaus sind keine Risiken erkennbar. Demzufolge ergeben sich keine Erfordernisse für über die allgemeine Monitoringpflicht hinaus gehenden Regelungen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umweltprüfung war zu ermitteln, ob und in welchem Umfang erhebliche Umweltbeeinträchtigungen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Die Prüfung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen hat zum Ergebnis, dass mit den Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1/8 „Am Holländer" 2006 insgesamt keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten. Dazu zählen insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung, die Anlage von Baustraßen, Materiallager sowie die Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden im Zusammenhang mit dem Baustellenbetrieb und die eventuelle Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe. Die Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter von Natur und Landschaft. Sie sind lediglich temporärer Art und somit nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden sich gegenüber der Planfassung 2006 nicht erhöhen, sondern eher geringer sein.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2006 wurden die bestehenden Baurechte für alle Baugebiete nur fest- bzw. fortgeschrieben (im Sinne der Innenentwicklung). Somit greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit ihren besonderen Anforderungen an die Bewältigung der Folgen für Natur und Landschaft aufgrund des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB bei diesen Baugebieten nicht. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Schlussfolgernd ergaben sich keine Erfordernisse für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen waren allein für die Kompensation der Eingriffsfolgen der neu geplanten Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Die mit dem Neubau der B 96 verbundenen Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die bereits planfestgestellt und umgesetzt sind.

Mit den neu getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden gegenüber dem Bebauungsplan 2006 weniger Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, wobei die Straßenverkehrsflächen der B 96 außer Betracht bleiben, da sie planfestgestellt sind. Die ursprünglichen neu geplanten Planstraßen A und B sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind geringere Beeinträchtigungen verbunden, da sich die zu betrachtenden Verkehrsflächen insgesamt verringern. Die mit der Änderung festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits im Bestand vorhanden, somit besteht für diese bereits Baurecht. Neue Verkehrsflächen werden nicht mehr ausgewiesen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen, die einer Kompensation bedürfen. Es werden daher keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch wurden mögliche Immissionen durch den gewerblich oder industriell induzierten Lärm neu ermittelt. Das beauftragte Fachgutachten mit der Schallimmissionsprognose ist als Anlage beigefügt. Für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet wurden Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" festgesetzt, um die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach DIN 18005-1 in Bezug auf die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete sowie schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten. Darüber hinaus machen sich für Teilbereiche der Wohn- und Mischgebiete Festsetzungen für den passiven Lärmschutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) erforderlich.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen aus der Planfeststellung für die B 96 sowie aus dem Planrechtsverfahren der DB Netz AG im Bereich Bahnhof Finsterwalde haben nach geltender Rechtslage auf die Berechnungen der Emissionskontingentierungen keine Auswirkungen. Die daraus resultierenden Festlegungen über Lärmschutzmaßnahmen gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung sind für den Menschen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten, da das Erholungspotenzial im Plangebiet bereits derzeit gering ist. Wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten, da die Flächengliederung des Plangebietes grundsätzlich beibehalten wird. Die Kleingartenanlage im Süden bleibt im Wesentlichen erhalten. Beeinträchtigungen sind hier durch die Planfeststellung der B 96 bedingt.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden - entgegen dem B-Plan von 2006 -, keine Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen getroffen. Für das Plangebiet gilt die Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013. Einige der ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Bäume sind mittlerweile nicht mehr vorhanden.

Für Kultur- und Sachgüter bedingt das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen. Der zu erwartende Rückbau von desolater Bausubstanz bzw. befestigten Flächen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ist nicht als Beeinträchtigung zu werten, vielmehr führt er zu Aufwertungen. Denkmale sind nicht betroffen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung machen sich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Eingriffsfolgen erforderlich. Diese waren bereits Bestandteil der Planfassung 2006. Sie beziehen sich überwiegend auf die Einhaltung einschlägiger Normen bei Baudurchführungen von Vorhaben. Mit der Änderung werden Vermeidungsmaßnahmen ergänzt, welche aus dem besonderen Artenschutz resultieren, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Sie betreffen die im Geltungsbereich nachgewiesenen Brutvögel und Fledermäuse sowie Zauneidechsen.

Nach Maßgabe und Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und vorbehaltlich der noch ausstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz (Emissionskontingentierungen) können bei Umsetzung des Bebauungsplans erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden. Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. BauGB.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

An der Planung sowie deren baulicher Realisierung besteht ein hohes öffentliches Interesse. Der Bebauungsplan beinhaltet als Angebotsplanung Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und ein Industriegebiet. Die Baugebiete sind überwiegend bereits bebaut oder baulich genutzt. Es bestehen jedoch Möglichkeiten der Verdichtung und baulichen Ergänzung. Insbesondere für die gewerbliche Nutzung stehen im Bereich der Gewerbegebiete größere Brachen zur Ansiedlung von Gewerbetrieben zur Verfügung.

Die Erschließung der Baugebiete ist über vorhandene öffentliche Straßen in Baulastträgerschaft der Stadt Finsterwalde gesichert. Der Ausbaugrad sowie der Bauzustand der Verkehrsflächen stellen sich unterschiedlich dar. In Teilbereichen besteht Sanierungsbedarf. Über erforderliche Straßenbaumaßnahmen entscheidet die Stadt Finsterwalde nach eigenem Ermessen.

Die Baugebiete sind überwiegend medientechnisch erschlossen, in Teilbereichen können Erweiterungen oder Erneuerungen erforderlich werden durch gestiegene Bedarfsgrößen. Kostenträger sind die jeweiligen Bauherren.

Der Neubau der B 96 im Zuge der Ortsdurchfahrt Finsterwalde erfolgte gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 28.04.2014. Das Bauvorhaben wurde durch den Landesbetrieb Straßenwesen umgesetzt. Kostenträger ist der Bund.

Der Grundschutz ist für das Plangebiet unabhängig vom Bebauungsplan derzeit nicht gesichert. Zur Sicherung des Grundschutzes macht sich die Errichtung einer Löschwasserzisterne erforderlich. Der Standort ist im Bebauungsplan an der Straße Am Holländer festgesetzt. Kostenträger ist die Stadt Finsterwalde.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegungsverfahren) werden durch den Bebauungsplan nicht zwingend begründet. Die Änderungen des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Verkehrserschließung ziehen Anpassungen der Bodenordnung nach sich. Diese werden einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorgenommen bzw. wurden bereits überwiegend realisiert.

Das Bauvorhaben der B 96 ist gemäß Planfeststellung mit der Bildung neuer Flurstücke und dem Grunderwerb sowie sonstigen Grundstücksregelungen verbunden. Diese stehen in Verantwortung des Landesbetriebs für Straßenwesen des Landes Brandenburg. Davon betroffen sind auch Grundstücke des Stadt Finsterwalde.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans sowie weitere damit im Zusammenhang stehende Kosten für die Aktualisierung des amtlichen Lageplans und Fachgutachten sind durch die Stadt Finsterwalde als Planträger zu tragen. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 63.000,- EUR.

7.0 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Bauflächen				
Wohnbauflächen	Allgem. Wohngebiet 1	3.717	0,372	
	Allgem. Wohngebiet 2	3.040	0,304	
Wohnbauflächen	**Summe**	**6.757**	**0,676**	
Gemischte Bauflächen	Mischgebiet 1	10.172	1,017	
	Mischgebiet 2	3.038	0,304	
	Mischgebiet 3	17.032	1,703	
	Mischgebiet 4	1.519	0,152	
	Mischgebiet 5	2.614	0,261	
Gemischte Bauflächen	**Summe**	**34.375**	**3,437**	
Gewerbliche Bauflächen	Gewerbegebiet 1	16.496	1,650	
	Gewerbegebiet 2	46.579	4,658	
	Gewerbegebiet 3	14.458	1,445	
	Gewerbegebiet 4	13.028	1,303	
	Gewerbegebiet 5	7.161	0,716	
	Gewerbegebiet 6	10.683	1,068	
	Industriegebiet	37.119	3,712	
Gewerbliche Bauflächen	**Summe**	**145.524**	**14,552**	
Bauflächen	**Summe**	**186.656**	**18,665**	**80,2%**
überörtlicher Verkehr	Bahnanlagen	782	0,078	
überörtlicher Verkehr	**Summe**	**782**	**0,078**	**0,3%**
Öffentliche Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	32.641	3,264	
	bes. Zweckbestimmung	1.900	0,190	
Private Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	562	0,056	
Verkehrsflächen	**Summe**	**35.103**	**3,510**	**15,1%**
Versorgungsflächen	Elektrizität	15	0,001	
	Gas	72	0,007	
	Löschwasser	479	0,048	
Versorgungsflächen	**Summe**	**566**	**0,056**	**0,2%**
Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	614	0,061	
Private Grünflächen	Private Grünflächen	9.032	0,903	
Grünflächen	**Summe**	**9.646**	**0,964**	**4,1%**
Plangebiet gesamt	**Summe**	**232.753**	**23,273**	**100,0%**

Tab. 6: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen

8.0 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Am Holländer" wurde durch Beschluss Nr. BV-2016-026 der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 27.04.2016 eingeleitet.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.08.2017 bis einschließlich 31.08.2017 durch Auslegung und Erörterung der Vorentwurfsplanung sowie ergänzend im Internet.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2017.
4. Die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte mit Beschluss Nr. BV-2017-119 der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde vom 25.10.2017 sowie ergänzend am 28.10.2020 (BV-2017-119-1). Die Abwägung wurde in den Planentwurf eingearbeitet.
5. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde billigte mit Beschluss Nr. BV-2022-…. vom …….. den Entwurf des Bebauungsplans und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslage.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom …….. bis einschließlich …… während folgender Zeiten
   montags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
   dienstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
   mittwochs von 8.00 – 12.00 Uhr
   donnerstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr sowie
   freitags von 8.00 – 12.00 Uhr
   im Zimmer 136 (Beratungs- und Auslegungsraum) im Erdgeschoss des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8 in 03238 Finsterwalde (Eingang M) öffentlich ausgelegen und war zusätzlich auf der Homepage der Stadt Finsterwalde http://www.finsterwalde.de/rathaus/laufende-planverfahren und auf dem Landesportal unter https://bb.bauleitplanung-online.de einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …….. zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum …….. aufgefordert worden.
8. Die Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan „Am Holländer" – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am …… von der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom …….. gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung „Am Holländer" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Am Holländer" – 1. Änderung sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Landesumweltamt Brandenburg

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)

- Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde 2004, 4. Berichtigung 2010 und 7. Änderung

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465)

- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])

- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009

- Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, Potsdam, 2001

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Elbe-Elster, Fortschreibung 2009

- Landschaftsplan Stadt Finsterwalde 2006, Fortschreibung 7. Änderung FNP

- Planfeststellungsbeschluss AZ: 40.42 7172/96.28 für die Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) Finsterwalde der Bundesstraße (B) 96 von Bau-km 0+000 bis 2+520 vom 28.04.2014, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]), in Kraft getreten am 1. Juli 2019

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)