

# Stadt Finsterwalde

---

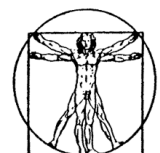
**Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“**

**Entwurf zur Begründung**

**Stand: Juni 2014**

***dr. braun & barth freie architekten dresden***

*Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden*



# Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“ Stadt Finsterwalde

Seite 2

Begründung

---

Planungshoheit: Stadt Finsterwalde  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde

Auftraggeber: Lidl Dienstleistung GmbH Co. KG  
Am Mart 9  
01561 Lampertswalde

Auftragnehmer: Dr. Braun & Barth  
Freie Architekten Dresden  
Tharandter Straße 39  
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin  
Andrea Meiburg, Dipl.-Ing.  
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
1.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	5
1.1.3	Verfahren	5
1.1.4	Plangrundlage	6
<b>1.2</b>	<b>Höherrangige und überörtliche Planungen</b>	<b>6</b>
1.2.1	Landes- und Regionalplanung	6
1.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
<b>1.3</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
1.3.1	Städtebauliche Einordnung	7
1.3.2	Naturräumliche Ausstattung	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>Bauliche Nutzung</b>	<b>8</b>
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	9
2.2.4	Nebenanlagen	9
<b>2.3</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
2.4.1	Fließender Verkehr	10
2.4.2	Innere Erschließung	10
2.4.3	Ruhender Verkehr	10
2.4.4	Geh- und Fahrrechte	10
2.4.5	Müllentsorgung	11
2.4.6	Öffentlicher Personennahverkehr	11
<b>2.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
2.5.1	Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung	11
2.5.2	Energieversorgung	11
2.5.3	Abwasserbeseitigung	12
2.5.4	Telekommunikationsanlagen	12
<b>2.6</b>	<b>Wasser / Grundwasser</b>	<b>12</b>
<b>2.7</b>	<b>Baugrund</b>	<b>12</b>
<b>2.8</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>12</b>
2.8.1	Vorprüfung nach UVPG	12

2.8.2	Schutzgebiete .....	12
2.8.3	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
2.8.4	Artenschutz .....	13
2.8.5	Orts- und Landschaftsbild .....	14
2.8.6	Immissionsschutz .....	14
2.8.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	15
2.8.8	Altlasten .....	15
<b>2.9</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>2.10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>16</b>
2.10.1	Bodenfunde.....	16
2.10.2	Vermessungsmarken.....	17
2.10.3	Altlasten .....	17
<b>2.11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften, informelle Plandarstellungen.....</b>	<b>17</b>
<b>2.12</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b>	<b>18</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>18</b>
<b>3.2</b>	<b>Betrachtung der Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter.....</b>	<b>18</b>
3.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
3.2.2	Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft .....	18
3.2.3	Schutzgut Mensch .....	19
3.2.4	Schutzgut Landschaft .....	19
3.2.5	Schutzgut biologische Vielfalt .....	19
3.2.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	19
3.2.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	19
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Anhänge</b>	<b>21</b>

## 1 Grundlagen

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes



Übersichtskarte

#### 1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Randbereich der Innenstadt von Finsterwalde. Das Areal liegt im Innenbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.100 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Finsterwalde, Flur 13 und Flur 16.

- Flurstück 146 (komplett)
- Flurstück 226 (komplett)
- Flurstück 227 (komplett)
- Flurstück 239 (komplett)
- Flurstück 240 (komplett)
- Flurstück 241 (komplett)
- Flurstück 655 (teilweise).

#### 1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, um Baurecht für die Erweiterung des vorhandenen Lidl-Marktes zu schaffen. Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan, der die Rechtsgrundlage für die Errichtung des bestehenden Marktes bildete, war auf die damalige Planungsabsicht ausgerichtet und lässt durch dass begrenzte Baufeld keine Erweiterung zu.

#### 1.1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 26. Februar 2014 gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist seit dem 14.07.2006 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches als Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetriebe dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und präzisiert diese.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (Bebauungsplan im Innenbereich) durchgeführt, dafür gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Standortes im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Dieses Verfahren des § 13 a BauGB ist anwendbar, da die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind.

Ausschlussgründe gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB liegen nicht vor. Es wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG durchgeführt. In dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Vorprüfung kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen in Bezug auf Schutzgüter des UVPG ausgehen (siehe Anlage 1).

Die Erschließung des Vorhabens ist durch die Lage des Baugrundstückes an der öffentlichen Straße (Langer Damm) gesichert. Veränderungen an der Erschließung sind nicht geplant.

Der bisher für das Gebiet rechtswirksame Bebauungsplan „Schloßstraße 6 b“ wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Erweiterung Lidl – Markt“ in dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

## 1.1.4 Plangrundlage

Plangrundlage ist die digitale Vermessungskarte der ÖbVI Strese & Rehs, Dreifertstraße 2, 03044 Cottbus mit Datum vom März 2014. Höhenangaben nach DHHN.

## 1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

### 1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Berlin-Brandenburg und Landesentwicklungsprogramm 2007

vom 31. März 2009, in Kraft getreten am 15. Mai 2009

Unter Grundsatz 2.3 wird im Landesentwicklungsplan festgelegt, dass „zentralörtliche Funktionen im Funktionsschwerpunkt der Mittelzentren räumlich konzentriert werden sollen“.

Im Ziel 2.9 wird die Stadt Finsterwalde den Mittelzentren zugeordnet.

Das Vorhaben befindet sich direkt im Innenstadtbereich und stärkt somit den Funktionsschwerpunkt der Stadt Finsterwalde.

Im Ziel 4.7 des Landesentwicklungsplanes wird festgelegt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten unter Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes zulässig sind

Durch die Stadt Finsterwalde wurde die höhere Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 10.März 2014 über die geplante Änderung des Bebauungsplanes informiert.

Im Rahmen ihrer Zuständigkeit teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 14.04.2014 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit. Es wird festgestellt, dass die Planungsabsicht der Stadt Finsterwalde zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

„Mit der Planung wird dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 des LEP entsprochen, wonach innerhalb zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen (Integrationsgebot). Zugleich wird der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 gesichert.“ [3]

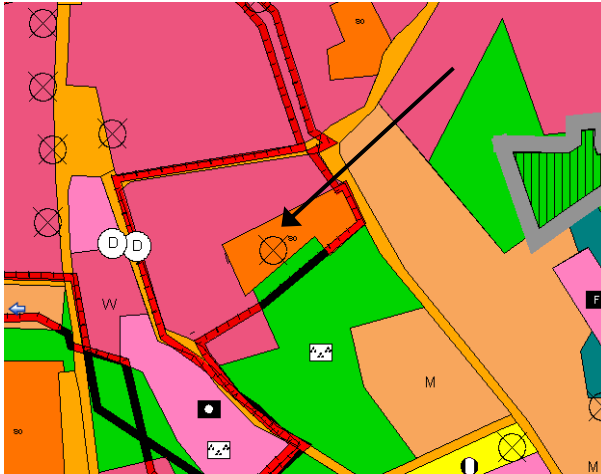
### Regionalplan

Finsterwalde gehört zur Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Es bestehen keine Widersprüche zu den übergeordneten Planungen. Finsterwalde ist als Mittelzentrum ausgewiesen und hat somit entsprechende Versorgungsaufgaben wahrzunehmen.

## 1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan [1]

Die nördlich und westlich angrenzenden Baugebiete sind als Wohnbaufläche (W) ohne nähere Charakterisierung dargestellt. Südlich schließen Grünflächen an. Östlich des im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellten Bereiches sind Gemischte Bauflächen dargestellt.

## 1.3 Bestandsbeschreibung

### 1.3.1 Städtebauliche Einordnung

Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Finsterwalde. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 200 m. Die in nördlicher Richtung anschließende Bebauung ist kleinteilig und geschlossen. In südlicher und östlicher Richtung schließt sich offene Bebauung mit großzügigen Grünflächen an. Südwestlich der Fläche befindet sich das Schlossareal.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt im Übergangsbereich zwischen dem dicht bebauten mittelalterlichen Stadtkern und locker bebauten Stadterweiterungen. Sie ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb und den zugeordneten Stellplätzen bebaut und wird durch die Straße Langer Damm und mehrere fußläufige Verbindungen erschlossen.

In nördlicher Richtung schließt das Grundstück an die rückwärtigen Gärten und Nebengebäude der Wohnbebauung „Lange Straße“ an.

### 1.3.2 Naturräumliche Ausstattung

Im Bereich sind einzelne kleine Grünflächen vorhanden, die der Gestaltung des Areals dienen. Diese Flächen sind vorrangig mit Ziergehölzen bepflanzt. Der überwiegende Teil des Grundstückes ist versiegelt und hat damit nur eine geringe Bedeutung für die naturräumliche Ausstattung. In südlicher Richtung grenzt das Grundstück an verwilderte Gärten und parkähnliche Anlagen an.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Am vorhandenen Standort soll das bestehende Gebäude geringfügig erweitert werden, um die Verkaufsfläche den geänderten Bedürfnissen des Einzelhandels anzupassen. Eine städtebauliche Neuordnung ist nicht notwendig, da die prägende Baustruktur unverändert erhalten bleibt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vielmehr den vorhandenen Standort sichern und damit das Stadtzentrum der Stadt Finsterwalde in seiner Funktion stärken.

Der Standort ist mit seiner direkten Innenstadtlage gut in die Stadtstruktur integriert und erfüllt wichtige Versorgungsaufgaben. Durch seine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer (aus vier verschiedenen Richtungen von der Innenstadt aus) ist diese Handelseinrichtung vor allem für die im demographischen Wandel begriffene Bevölkerung wichtig.

Eine kurze fußläufige Erreichbarkeit wirkt sich positiv auf soziale Aspekte des Alltagslebens aus. Der Markt wird zum Treffpunkt und wirkt auch als Frequenzbringer für die spezialisierten Geschäfte der nahen Innenstadt.

Durch eine zeitgemäße Warenpräsentation sollen die weiterentwickelten Kundenansprüche befriedigt werden. Im Markt sollen breitere Gänge und niedrigere Regale den Einkaufskomfort erhöhen. Großzügige Stellplatzanlagen vervollständigen die Attraktivität des Standortes.

### **2.2 Bauliche Nutzung**

#### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Sämtliche Bauflächen wurden bereits im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes Handel wird dem bestehenden Charakter des Areals am besten Rechnung getragen.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung wird deshalb nicht vorgenommen. Damit wird auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterhin entsprochen.

Die geplante bzw. bereits vorhandene Nutzung (Einzelhandelsunternehmen) kann uneingeschränkt durchgeführt werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes für die Nutzung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb wurde analog zum geltenden Bebauungsplan beibehalten. Die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> ist der aktuellen Entwicklung im Einzelhandel geschuldet. Durch neue Verkaufsstrategien und Anpassung der Innenausstattung der Verkaufseinrichtungen an die veränderte demographische Situation (größere Gangbreiten, veränderte Warenpräsentation, geringere Regalhöhen usw.) wird eine größere Verkaufsfläche benötigt, als im Jahr 2001 (zur Zeit der Aufstellung des geltenden Bebauungsplanes) üblich war.

#### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die geplante Erweiterung des Marktes wird durch die Errichtung der Hochbauten eine tatsächliche GRZ von 0,3 erreicht. Nutzungsgemäß sind für die Einzelhandelsnutzung jedoch großzügig bemessene Zufahrten und Stellplätze erforderlich.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der Grundflächen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Bei Beibehaltung der bereits vorhandenen Stellflächen wird dieser Grenzwert überschritten.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von maximal 0,86 festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl die Fläche der Stellplätze nur mit 80 % angerechnet wird, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Auswahl der Befestigungsmaterialien eine Versickerung von 20 % gewährleistet werden kann.



Für das Sondergebiet ist gemäß § 17 BauNVO die 0,8 die Obergrenze der Grundflächenzahl, so dass Satz 2 nicht zutreffend ist. Aus diesem Grund wird auf die weiterführende Bestimmung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO zurückgegriffen, nach welchem im Bebauungsplan städtebaulich begründete abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Die festgesetzte höhere Überbauung ist erforderlich, um den zentrennahen Handelsbetrieb am bisherigen Standort zu erhalten und an die notwendigen geänderten Verkaufsstrategien anzupassen. Sie ermöglicht die Errichtung des konzentrierten Einzelhandelsstandortes unter optimaler Ausnutzung der Flächen. Damit kann die Realisierung des Entwicklungszieles von 1.100 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, welches durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bestätigt ist, entsprechend den technischen und funktionalen Erfordernissen abgesichert werden. Die Festlegung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und an der geplanten Erweiterung. Es muss nicht auf benachbarte Grundstücke zurückgegriffen werden, um eine GRZ von 0,8 nachzuweisen.

Die geplante Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Da durch die geplante Überschreitung der GRZ der vorhandene Baumbestand und die Grünflächen nicht reduziert werden, die ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke weiterhin gegeben ist und insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des innenstadtnahen Marktes aus dem Stadtzentrum heraus gesichert werden kann, sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt erkennbar.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe (nach DHHN) festgelegt, um den geplanten Baukörper im innerstädtischen Bereich gut in die vorhandene Bebauung einzupassen. Die festgesetzte Höhe entspricht etwa einer Höhe von ca. 9 m über derzeitigem Geländeniveau vor dem Gebäude. Eine höhenmäßige Dominanz des Baukörpers soll vermieden werden. Diesem Ziel der möglichst guten städtebaulichen Einordnung dient auch die Begrenzung der höhenmäßigen Entwicklung der freistehenden Werbeträger sowie der am Gebäude angebrachten Werbung. Der Einzelhandelsstandort liegt sehr nah an der historischen Innenstadt und hat das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

## 2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, da die bisherige Bebauung bereits rechtmäßig ohne Grenzabstand errichtet wurde und weiterhin Bebauung ohne Grenzabstand zum Flurstück 194 zulässig sein soll. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und der Planungsabsicht. Die Festsetzung von Baulinien sowie eine Festsetzung zur Gebäudeausrichtung sind aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass der Baukörper eine Länge von mehr als 50 m bis zu 71,50 m haben darf. Damit kann die Fläche innerhalb des vorgegebenen Baufensters voll genutzt werden. Eine Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes ist nur vorrangig in Längsrichtung möglich, da durch den Zuschnitt des Baugrundstückes eine Erweiterung in Querrichtung des Gebäudes nicht möglich ist.

## 2.2.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schrankenanlage, Einhausung für Einkaufswagen, eingehauste Standorte für Müllbehältnisse und Werbeanlagen) sind auf dem Baugrundstück zulässig. Gemäß Kommentar zur Bauordnung wird bei Bauflächen von 10 -15 %, bezogen auf die Grundfläche des Hauptgebäudes, bereits eine Unterordnung anerkannt. Durch die getroffene Festsetzung werden diese Nebenanlagen auf maximal 30 m<sup>2</sup> begrenzt, um die deutliche städtebauliche Unterordnung zur Hauptnutzung zu gewährleisten.

## 2.3 Grünflächen

Die Lage des Bebauungsplanbereiches im Innenstadtbereich erfordert besondere Sorgfalt bei den Begrünungsmaßnahmen. Der bereits vorhandene Baumbestand soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt und ergänzt werden. Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung

werden aus dem bereits geltenden Bebauungsplan übernommen und ergänzt.

Zusätzlich zu diesen textlichen Festsetzungen werden die bereits vorhandenen begrünten Flächen als Maßnahmeflächen (M1) innerhalb des Gebietes festgesetzt. Die Maßnahme M1 berücksichtigt die tatsächlich gegebenen Möglichkeiten und sichert die Flächen dauerhaft.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Straße „Langer Damm“ erschlossen. Eine Zufahrt mit ausreichender Breite ist vorhanden. Veränderungen an der Erschließung für den fließenden Verkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

### **2.4.2 Innere Erschließung**

Der Innenbereich des Plangebietes wird insgesamt verkehrsberuhigt gestaltet. Durchgangsverkehr für PKW oder LKW wird nicht zugelassen. Eine Zufahrt erfolgt nur über den Langen Damm. Alle anderen Anbindungen an öffentliche Verkehrsräume sind ausschließlich durch Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Der im Innenbereich des Bebauungsplangebietes zulässige motorisierte Verkehr dient nur der Ver- und Entsorgung des Plangebietes, sowie der An- und Abfahrt zu den Stellplätzen.

### **2.4.3 Ruhender Verkehr**

Festsetzungen von Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht getroffen. Die Stellplätze werden auf den Flächen des Sondergebietes angeordnet und sind teilversiegelt herzustellen (z.B. aus Ökopflaster, Schotterrasen), dabei sollte eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 20% erreicht werden.

Gemäß bisher geltendem Bebauungsplan wurden innerhalb des Geltungsbereiches auch Gemeinschaftsparkplätze für Vorhaben auf dem Grundstück außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Mit Datum vom 13.05.2014 bestätigte der Grundstückseigentümer, dass diese Stellplätze nicht mehr vollumfänglich benötigt werden.

Um durch die Fahrbewegungen der Kundenfahrzeuge die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar zu stören, wird für die am nächsten gelegenen Stellplätze („A“) festgesetzt, dass dort ausschließlich nur die Marktangestellten parken dürfen. Somit sind die Fahrbewegungen pro Tag auf diesen Stellplätzen auf ein Minimum reduziert, die Nutzung des Parkplatzes wird jedoch nur geringfügig eingeschränkt, da die betroffenen Stellplätze relativ weit vom Eingang entfernt und somit für die normalen Marktbesucher nicht attraktiv sind.

Ein Defizit an Stellplätzen entsteht durch diese Festsetzungen nicht, da der Markt sehr großzügig mit Stellplätzen ausgestattet ist (insgesamt 113 Stellplätze entspricht 10,3 Stellplätze / 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Viele Marktbesucher in Finsterwalde kaufen auf Grund der zentralen Lage mit dem Fahrrad ein oder kommen zu Fuß. Für die Fahrräder stehen Stellplätze unmittelbar am Markteingang zur Verfügung. Diese werden durch den Betreiber bereitgestellt und sind nicht explizit im Rechtsplan festgesetzt.

### **2.4.4 Geh- und Fahrrechte**

Im Innenbereich des Plangebietes wurden bereits im seit 2001 bestehenden Bebauungsplan Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgelegt. Diese Rechte betreffen nur den Fuß- und Radverkehr. Die gekennzeichneten Flächen bezeichnen diese vorhandenen Gehrechte auf den Flurstücken 240, 241 und 655. Sie dienen der Allgemeinheit zur fußläufigen Durchquerung des Geländes und werden in ihren Grundsätzen in den neuen Bebauungsplan übernommen. In einigen Teilen dieser Rechte wird die Breite des Rechtes von ursprünglich ca. 7 m auf ca. 3 m verringert. Diese Breite ist für einen untergeordneten Fußgänger- und

Radfahrerverkehr völlig ausreichend. Auf diese Weise können die bestehenden begrünten Maßnahme­flächen erhalten werden, die sich teilweise in den ursprünglich festgesetzten Flächen mit Gehrechten entwickelt haben.

Die Reduzierung des Gehrechtes auf die im vorliegenden Bebauungsplan eingetragene Ausdehnung wurde durch den Grundstückseigentümer notariell bestätigt. Die Eintragung der Änderung des Gehrechtes in das Grundbuch wurde im Mai 2014 beantragt.

## 2.4.5 Müllentsorgung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Müllentsorgung angeschlossen. Nach erfolgter Entleerung sind die Behälter unverzüglich auf ihren Standplatz am Gebäude zurückzubringen.

## 2.4.6 Öffentlicher Personennahverkehr

In einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Ausreichend dimensionierte Elektro-, Erdgas-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen liegen im Bereich des Langen Dammes an der Grundstücksgrenze an. Das bestehende Einkaufszentrum ist über diese Leitungen bereits voll erschlossen. Änderungen an der Erschließung (Umverlegung, Erhöhung der Kapazität) sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

### 2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

#### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes wird aus dem vorhandenen Netz gesichert. Es sind keine Veränderungen an der Haupterschließung der Trinkwasserversorgung geplant.

Die Mindestabstände zwischen Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

#### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung galt bereits bei der Erstellung des bisher geltenden Bebauungsplanes als gesichert.

Der Standort ist derzeit über das städtische Netz von Hydranten und Löschbrunnen wie folgt gesichert:

• FLB Geschw.-Scholl-Straße / Rue de Montataire	ca. 1675 l	ca. 300 m entfernt
• FLB Brandenburger Str. Höhe Pflegeheim	ca. 1600 l	ca. 280 m entfernt
• FLB Reschkes Ecke – Langer Damm	ca. 350 l	ca. 130 m entfernt
• FLB Langer Damm vor der Feuerwehr	ca. 1840 l	ca. 300 m entfernt

### 2.5.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Versorgungseinrichtungen für das bestehende Gebäude gesichert. Entsprechend dem Bedarf sind Neuerschließungen an diese Versorgung anzuschließen. Der entsprechende Auftrag an das Versorgungsunternehmen ist durch den Verursacher zu erteilen.

Vorgeschriebene Abstände zu Kabeln sind einzuhalten. Auf Versorgungsflächen dürfen keine Bauwerke errichtet bzw. keine Pflanzungen durchgeführt werden. Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

## 2.5.3 Abwasserbeseitigung

### Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird vor Ort gesammelt und dem Mischwasserkanalsystem der Stadt Finsterwalde zugeführt.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über einen Anschluss an das Mischwasserkanalsystem der Stadt Finsterwalde. Das Abwasser wird in der zentralen Kläranlage behandelt.

## 2.5.4 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Erforderliche Umverlegungen oder Änderungen am Leitungsbestand sind rechtzeitig (6 Monate vor Baubeginn) bei der zuständigen Technikniederlassung der Deutschen Telekom anzumelden. Derzeit ist keine Änderung geplant.

## 2.6 Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Planes nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei etwa 3,2 m unter Flur. Messungen aus dem Jahr 1978 lassen jedoch darauf schließen, dass auch höhere Stände, im Bereich von 1,38-2,69 m auftreten können.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist von Süden nach Norden, wobei der Zustrom von Südwesten und Südosten erfolgt. Der Abfluss geht bis in den Bereich der nördlich von Finsterwalde gelegenen Grundwasserscheide und verläuft danach in SW-Richtung.

## 2.7 Baugrund

Das gesamte Gelände wurde jahrzehntelang anthropogen geprägt. Ungestörte Bodenprofile sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu ermitteln.

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes bei Lasteintragungen werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

## 2.8 Umweltschutz

### 2.8.1 Vorprüfung nach UVPG

Es wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage (Anhang 1) beigefügt.

Gemäß der Beurteilung der nach Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Kriterien und Merkmale werden keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen durch das Vorhaben in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG erwartet.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### 2.8.2 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete direkt betroffen.

## 2.8.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden Maßnahmen innerhalb des Gebietes festgesetzt, um trotz der sehr hohen Versiegelung eine Mindestausstattung mit Gehölzen und Grünflächen zu erreichen.

### Erhaltung der gestaltenden Grünflächen

Die für die Gestaltung des Areals angelegten Grünflächen sollen langfristig erhalten werden. Abgängige Pflanzen sind möglichst gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahme dient der Sicherung des bereits im Gebiet vorhandenen Bestandes an Bäumen und Sträuchern.

### Ausführung der Stellplätze

Die Stellplätze sollen bei guter Befahrbarkeit dennoch eine Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser gewährleisten. Durch das Befestigen der Stellplätze mit Ökopflaster, breitfugigem Pflaster, Schotterrasen usw. wird eine gewisse Versickerungsfähigkeit des Bodens aufrechterhalten. Das versickerte Niederschlagswasser dient unter anderem den gepflanzten Bäumen als Lebensgrundlage, die Kläranlage wird entlastet.

### Einzelbäume

Die für die Begrünung des Standortes und die Verschattung der Stellflächen gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Durch diese Maßnahme wird ein positiver Einfluss auf das Kleinklima des Standortes ausgeübt. Die Verschattung der Parkplätze verhindert eine übermäßige Aufheizung der Flächen in den Sommermonaten. Die Bäume sind in der Lage, Feinstaubpartikel aus der Luft zu filtern und somit die Luftqualität im Bereich der Stellflächen zu verbessern.

## 2.8.4 Artenschutz

### 2.8.4.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage bildet der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes – „Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind erhebliche Störungen zu unterlassen. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten dürfen nicht aus der Natur entnommen werden. Ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Der § 44 (5) BNatSchG präzisiert, dass es sich trotz des Eintretens einer der oben genannten Störungen bei baurechtlich zulässigen Vorhaben nicht um einen Verbotstatbestand handelt, wenn sichergestellt ist, dass *„die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“*. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten sind auf jeden Fall dennoch zu unterlassen.

### 2.8.4.2 Beschreibung des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet befindet sich am Rand der historischen Altstadt der Stadt Finsterwalde. Das Gelände ist seit Jahrzehnten anthropogen überformt und besitzt nur einen sehr geringen Habitatwert. In den Randbereichen des Gebietes bestehen verschiedene Kleinsthabitate (mit Ziergehölzen bepflanzte Grünflächen geringer Breite). Das Vorkommen besonders geschützter Arten ist auf Grund der Innenstadtlage des Standortes und der geringen Größe der vorhandenen Grünflächen sehr wenig wahrscheinlich.

### 2.8.4.3 Bewertung der relevanten Daten

Im Interesse einer einfachen und kostengünstigen Bewertung, welche auf Grund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes und des geringen Umfangs der geplanten Maßnahmen zu vertreten ist, wird die Untersuchung des Plangebietes auf geschützte Arten im Sinne einer „worst-case-Unterstellung“ durchgeführt, da begründete Verdachtsmomente aufgrund einer Potentialabschätzung der Lebensraumgestaltung des Gebietes und der Verbreitung der Arten in Brandenburg angenommen werden können.

**2.8.4.4 Relevanzprüfung**

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der großräumliche Zusammenhang der Habitatstrukturen für geschützte Arten auch bei Umsetzung der baulichen Maßnahmen weiter erhalten bleibt und damit erhebliche Auswirkungen und Gefährdungen ausgeschlossen werden können.

Für geschützte Säugetiere ist das von der Maßnahme betroffene Untersuchungsgebiet durch die vorhandene intensive anthropogene Nutzung und die innerstädtische Lage nicht als Habitat geeignet. Die vorhandenen Gebäude sind nicht leerstehend oder offen (keine Fledermausquartiere). Für geschützte Reptilien oder Amphibien sind die Habitatstrukturen durch die vorhandene Nutzungsstruktur des Untersuchungsraumes als Lebensraum ungeeignet. Amseln, Meisenarten und Hausrotschwanz kommen mit hoher Wahrscheinlichkeit in den Randbereichen des Untersuchungsraumes vor, gelten aber artspezifisch als relativ unempfindlich gegenüber Störungen und unterliegen keinem Gefährdungsstatus nach der Roten Liste. Sie werden deshalb im Sinne der artenschutzrechtlichen Abschichtung als artenschutzrechtlich nicht relevant angesehen, da der gute Erhaltungszustand der Populationen dieser Arten trotz möglicher geringfügiger Auswirkungen des Vorhabens im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sein wird.

Der Haussperling als in Siedlungen verbreiteter Jahresvogel ist ein häufiger Brutvogel in der Region. Er nutzt zum Nisten meist Mauerlöcher oder –spalten, sowie Dächer oder andere Höhlungen. Auf Grund des in den letzten Jahrzehnten beobachteten Rückganges der Population wurde der Haussperling auf die Vorwarnliste der gefährdeten Arten aufgenommen. Der Erhaltungszustand der ortsansässigen Population dieses Kulturfolgers ist durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet, da keine Lebensräume verlorengehen.

**2.8.4.5 Betroffenheitsabschätzung**

Im Bereich der vorhandenen Grünflächen des Plangebietes sind keine baulichen Maßnahmen sowie keine Nutzungsintensivierungen geplant, auf diese Weise kann eine Gefährdung dieser Habitate und damit eine erhebliche Störung der geschützten Arten in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist nicht zu erwarten, wenn Störungen durch geeignete Maßnahmen während möglicher Bauphasen minimiert werden und bauliche Eingriffe sowie Schadstoffeinträge in diesem Bereich unterbleiben.

**2.8.4.6 Zusammenfassende Beurteilung zum Artenschutz**

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der festgesetzten Beibehaltung von vorhandenen Grünflächen keine erheblichen Störungen, Schädigungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Arten im Falle der Umsetzung von baulichen Maßnahmen zu erwarten sind.

**2.8.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Ausmaß eines Eingriffs in das Landschaftsbild ergibt sich aus dem simulierten Vergleich zweier Zustände: vor dem Eingriff- nach dem Eingriff.

Auf Grund der vorhandenen Situation (Einkaufszentrum besteht bereits) ist der Eingriff in das Landschaftsbild als untergeordnet zu betrachten.

**2.8.6 Immissionsschutz**

Durch den Bebauungsplan und seine Durchführung werden geringfügige Erhöhungen in Bezug auf Immissionswerte erzeugt. Da es nicht zu erwarten ist, dass diese Erhöhungen (geringfügig zusätzlicher Verkehr, Sozialgeräusche) über das normale Maß im Innenbereich hinausgehen und zu Konflikten führen werden, werden für diese geringfügigen Erhöhungen keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Erstellung der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die bereits vorhandenen Stellplätze im Bereich der Grundstücksgrenze zum Grundstück 149 in Bezug auf die im Gebäude vorhandene Wohnnutzung die zulässigen Immissionswerte um möglicherweise bis zu 3 dB überschreiten können (bei den der Berechnung zugrunde gelegten angenommenen Anzahl von Fahrzeugbewegungen). Aus diesem Grund wird festgesetzt, diese Stellplätze zur Verringerung der Belegungsfrequenz nur als Mitarbeiterstellplätze freizugeben.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes wird die Anlieferungszone um ca. 10 m in Richtung Südwesten verlagert. Der Abstand zu dem (ebenfalls auf dem Flurstück 655 befindlichen) südwestlich gelegenen Wohn- und Geschäftshaus verringert sich dadurch auf ca. 15 m. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wird festgestellt, dass die zulässigen Grenzwerte während der Nachtzeit um 17 dB überschritten werden könnten, wenn während dieses Zeitraumes angeliefert wird.

Für eine möglicherweise beabsichtigte Anlieferung während der Nachtzeit ist aus diesem Grund eine Einhausung der Anlieferzone erforderlich. Diese Einhausung senkt die entstehenden Immissionswerte um 20 dB. Solange keine Nachtanlieferung geplant ist, ist diese Einhausung nicht notwendig.

Die Anordnung von Kühlaggregaten hat so zu erfolgen, dass für Wohnzwecke genutzte Gebäude keinen unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt werden.

Der Geräusch- und Körperschallübertragung innerhalb des Gebäudes ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, da es sich um eine Grenzbebauung handelt. (vgl. Festsetzungen zum Immissionsschutz Nr. 2.8.3 Seite 13)

## 2.8.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Gemäß der vom Ingenieurbüro Seckel, Leipzig erstellten Schallimmissionsprognose für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes (siehe Anhang 3) sind in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte möglich. Deshalb werden im Bebauungsplan zwei Bereiche festgesetzt, in welchen Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig sind. Auf diesen Flächen werden folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgesehen:

- Im mit „A“ gekennzeichneten Bereich dürfen ausschließlich Stellplätze für die Fahrzeuge der Mitarbeiter angeordnet werden. Mit dieser Festlegung wird erreicht, dass auf diesen Stellplätzen im Vergleich zu den Kundenstellplätzen nur sehr wenige Fahrzeugbewegungen stattfinden. Die Festlegung dient dem Schutz der auf dem Flurstück 149 vorhandenen Wohnnutzung.
- Im mit „B“ gekennzeichneten Bereich befindet sich die Anlieferzone des Lidl-Marktes. Bei einer Anlieferung zur Tageszeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr entstehen keine unzulässigen Lärmimmissionen. Bei einer Anlieferung außerhalb dieser Zeiten würde eine unzulässige Lärmbelastung für die Wohnungen im benachbarten Gebäude auf dem Flurstück 655 entstehen. Aus diesem Grund ist eine vollständige Einhausung der Anlieferzone notwendig, wenn eine Anlieferung während der Nachtzeit geplant wird.

## 2.8.8 Altlasten

Im Plangebiet sind Altlastenstandorte bekannt. Das Gelände wurde im 19. und 20. Jahrhundert für die industrielle Herstellung von Reinigungsmitteln und Kunststoffherzeugnissen genutzt. Im Jahr 1992 wurde von der UWEX-Ingenieurgesellschaft ein Altlastengutachten erstellt. Folgende relevante Schadstoffe wurden benannt: Zink, Blei, Methylenchlorid, Mineralölkohlenwasserstoffe.

Daraus ergaben sich folgende Maßnahmen und Restriktionen:

- Eine Trinkwassergewinnung im Gebiet ist nicht möglich.
- Die Beregnung gärtnerischer Flächen ist nicht möglich.
- Bei baulichen Veränderungen mit Eingriffen in das Erdreich ist eine Analyse auf Mineralölkohlenwasserstoffe und Blei durchzuführen, gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch durchzuführen.

Im Jahr 1998 wurde anlässlich der in diesem Jahr erfolgten Abbruchmaßnahmen eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden neben der Beprobung der Abbruchmassen auch Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigten an, dass keine Kontamination bezüglich der untersuchten Parameter (Mineralölkohlenwasserstoffe, extrahierbare Halogene, BTEX, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) nachweisbar vorlagen.

In Vorbereitung der Realisierung des Einkaufszentrums wurde im Jahr 1998 eine Gefährdungsabschätzung des Standortes erarbeitet. Dabei ergaben die Untersuchungen, dass das Grundwasser keine Belastungen durch Blei und Zink aufweist. Es wurden Belastungen durch die Parameter AOX, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe und Sulfat analysiert. Aus der Analyse der verschiedenen Grundwassermessstellen wurde festgestellt, dass diese Belastungen von außerhalb in die Liegenschaft eingetragen werden.

Bodenuntersuchungen ergaben Werte weit unterhalb der Sanierungsrichtwerte der LAGA, so dass keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich waren.

Der Altlastenverdacht hat sich durch die vorliegenden Gutachten und Untersuchungen in geringem Umfang bestätigt. Die zwei entsprechenden Flächen wurden im bisher geltenden Bebauungsplan gekennzeichnet, sie wurden als Kennzeichnung in den vorliegenden Plan übernommen.

Diese zwei als schadstoffbelastet gekennzeichneten Flächen sind bereits mit Stellflächen und Verkehrsflächen überbaut. Die damit verbundene Teilversiegelung der Fläche ist eine ausreichende Sicherung.

Zukünftig geplante Erdarbeiten in diesen Bereichen sind analytisch zu begleiten. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Deklarationsanalyse sind die anfallenden Bodenmassen einer geeigneten Behandlungs- oder Entsorgungsanlage zu übergeben.

## **2.9 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmale bekannt. Die Altstadt von Finsterwalde ist archäologisch relevant. Deshalb wurde auf die Planausfertigung ein Hinweis zur Meldepflicht gemäß § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) übernommen. (Siehe 2.10.1)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung nach BauGB, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und innerhalb der Gestaltungssatzung nach BO.

Im Süd – westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an ein Denkmal (Haupthaus Schloßstraße 6b) und an einen Denkmalbereich, in etwas größerem Abstand befinden sich weitere Denkmale.

## **2.10 Hinweise**

In den Rechtsplan wurden folgende Hinweise übernommen, die sich auf andere gesetzliche Bestimmungen bzw. Fachgutachten beziehen:

### **2.10.1 Bodenfunde**

Auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet gibt es Hinweise. Aus diesem Grund bedürfen Tiefbaumaßnahmen der fachlichen Kontrolle und Freigabe durch die Denkmalbehörde.



Werden bei den Bau- und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend BbgDSchG meldepflichtig. Auf der Planzeichnung wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen.

## 2.10.2 Vermessungsmarken

Eine Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken ist dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt unverzüglich anzuzeigen.

## 2.10.3 Altlasten

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 31 BbgAbfBodG wird hingewiesen.

## 2.11 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften, informelle Plandarstellungen

Folgende Planinhalte werden in der Planzeichnung gekennzeichnet:

zwei Altlastenverdachtsflächen siehe Punkt 2.8.7  
(übernommen aus dem Bebauungsplan „Schloßstraße 6 b“ [2]).

## 2.12 Flächenbilanz

Fläche	Beschreibung	m <sup>2</sup>	%
<b>Bauflächen</b>	Sondergebiet	<b>7.138</b>	<b>100 %</b>
	innerhalb von Baugrenzen	2.170	30 %
davon			
<b>Maßnahmefläche M 1</b>	gestaltende Grünmaßnahmen	764	11 %
<b>belastete Flächen</b>	Altlastenverdachtsflächen	560	8 %
	Geh- und Fahrrechte	767	11 %

### **3 Belange des Umweltschutzes**

#### **3.1 Verfahren**

Die Erforderlichkeit eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs der geplanten Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes entfällt bei Bebauungsplänen, bei denen die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Die geplanten Eingriffe werden den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1 a Abs. § Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Grund wird für den vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Es erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

#### **3.2 Betrachtung der Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die umweltrelevanten Belange zu prüfen. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits von dem Einzelhandelsunternehmen genutzt, welches zukünftig erweitert werden soll. Die Kubatur des Gebäudes und die Nutzung der Freiflächen ändern sich nur geringfügig.

##### **3.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die im Gebiet angesiedelten kulturfolgenden Tiere (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) können nach Beendigung der Baumaßnahmen weiterhin wie bisher im Bereich leben. Die Voraussetzungen für die Besiedelung des Gebietes durch in der Stadt lebende Tiere werden sich durch die Erweiterung des Marktes nur unwesentlich ändern.

In der Zeit der Baumaßnahmen ist das Gebiet durch Lärm und Staubbelastungen sowie Baustellenverkehr für Tiere noch unattraktiver, da die Störwirkungen zu groß sind. Die Baumaßnahmen werden keinen langen Zeitraum in Anspruch nehmen, da die Erweiterung geringfügig ist. Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Tiere werden deshalb als unerheblich eingeschätzt.

Es gibt im Bereich keine natürlich angesiedelte Pflanzengemeinschaft. Sämtliche Pflanzen im Gebiet sind durch den Betreiber des Marktes bzw. den Grundstückseigentümer auf diesen Standort gepflanzt worden. Durch die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist die Ansiedlung von anderen Pflanzen nahezu ausgeschlossen.

Die bestehenden Grünflächen, die der Gestaltung der Freiflächen des Standortes dienen, werden wie vorhanden in Lage und Größe in den Bebauungsplan übernommen. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren diese Freiflächen nicht festgesetzt. Durch die Festsetzungen von Maßnahmen werden diese Flächen mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtlich geschützt und müssen dauerhaft erhalten werden. Zusätzlich werden in den Festsetzungen Vorschriften zur Art und Qualität der Pflanzungen gemacht. Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Pflanzen werden deshalb als leicht positiv eingeschätzt.

##### **3.2.2 Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft**

Bei Durchführung des Bebauungsplanes wird eine Fläche überbaut, welche bisher nur teilversiegelt war. Weiterhin werden bisher gepflasterte Flächen mit Asphalt versiegelt. Dadurch wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Da diese Bodenflächen jedoch innerstädtische Verkehrsflächen sind und keine Flächen mit Mutterboden, ist die Beeinträchtigung als unerheblich einzuschätzen.

Oberflächenwasser ist im Gebiet nicht vorhanden und wird deshalb durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die weitere Versiegelung von Bodenflächen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt und somit das Schutzgut Wasser negativ beeinflusst. Diese Auswirkung wird auf Grund der geringen Größe des Bauvorhabens als unerheblich eingeschätzt.

Bedingt durch die geringfügige Größe des Bauvorhabens sind Auswirkungen auf das Klima nicht zu befürchten. Eine Zunahme der Luftverschmutzung könnte aus der geringfügigen Zunahme des Verkehrs entstehen. Da sich die Anzahl der Stellplätze aber nicht erhöht, ist eine Zunahme der Luftverschmutzung unwahrscheinlich.

Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Klima und Luft werden deshalb als unerheblich eingeschätzt.

### **3.2.3 Schutzgut Mensch**

Nach der Erweiterung des Lidl- Marktes werden sich die Bedingungen für die Versorgung der Bevölkerung verbessern. Durch die Vergrößerung des Marktes könnte es für die direkten Anwohner auf den Nachbargrundstücken zu stärkeren Belästigungen durch zunehmenden Fahrzeugverkehr kommen. Da aber die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht wird, ist eine spürbare Zunahme des Verkehrs nicht zu erwarten.

Um die vorhandene Wohnnutzung der auf dem Flurstück 149 vor einer möglicherweise erhöhten Lärmimmission zu schützen, dürfen im mit „A“ gekennzeichneten Bereich nur Stellplätze für die Fahrzeuge der Mitarbeiter angeordnet werden. Mit dieser Festlegung wird erreicht, dass auf diesen Stellplätzen im Vergleich zu den Kundenstellplätzen nur sehr wenige Fahrzeugbewegungen stattfinden. Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch werden deshalb als geringfügig positiv eingeschätzt.

### **3.2.4 Schutzgut Landschaft**

Auf das Schutzgut Landschaft hat die Durchführung des Bebauungsplanes keinen Einfluss. Der Erweiterungsbereich liegt im straßenabgewandten Teil des Gebietes und wird durch das vorhandene Gebäude verdeckt. Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Landschaft werden deshalb als unerheblich eingeschätzt.

### **3.2.5 Schutzgut biologische Vielfalt**

Im Gebiet gibt es nur eine begrenzte biologische Vielfalt, die anthropogen erzeugt ist. Diese wird sich nach Beendigung der Bauarbeiten wieder einstellen und ist nicht gefährdet. Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut biologische Vielfalt werden deshalb als geringfügig eingeschätzt.

### **3.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die durch das Vorhaben beeinflusst werden, sind im Bereich nicht vorhanden, da das Gebiet bereits als Einkaufsmarkt genutzt wird. Die Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden deshalb als nicht vorhanden eingeschätzt.

### **3.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes hat insgesamt nur geringfügige bis unerhebliche Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen erwartet. Geringe negative Auswirkungen entstehen für das Schutzgut Boden, da weitere Flächen versiegelt werden. Diese weitere Versiegelung (bedingt durch die Vergrößerung der überbauten Fläche) bewirkt eine geringe positive Auswirkung für das Schutzgut Mensch. Positive Auswirkungen in geringem Ausmaß werden ebenfalls für das Schutzgut Pflanzen vermutet. Aus diesen positiven Auswirkungen ergeben sich keine negativen Auswirkungen für

andere Schutzgüter. Es ist zu vermuten, dass bei Eintreten der positiven Auswirkungen auf die Pflanzen auch leichte positive Auswirkungen auf die Tiere und Menschen entstehen. Insgesamt werden durch die Erweiterung des Lidl-Marktes bei allen Schutzgütern nur geringe ökologische Verluste erwartet. Der Standort ist aus Sicht der Umweltbelange auf Grund der bestehenden Vorbelastung (vorhandene Nutzung) gut für die geplante Nutzung geeignet.

## **4 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I/97, [Nr.05], S. 40) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/10, [Nr.28])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg(BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Februar 2014

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 31.03.2009 (GVBl. II, S. 186)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)

## **5 Quellenverzeichnis**

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde, 2006
- [2] Bebauungsplan „Schloßstraße 6 b“, Architekturbüro Matthias Winzer, 2001
- [3] Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.04.2014

## **6 Anhänge**

- Anhang 1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG
- Anhang 2 Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA Leipzig)
- Anhang 3 Schallimmissionsprognose (Büro Seckel Leipzig)