

# Stadt Finsterwalde



## Bebauungsplan

### „Am Holländer“

#### - 1. Änderung -

## Begründung mit Umweltbericht

### - Vorentwurf -

**Planträger:**

Stadt Finsterwalde  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde  
Tel. 03531-783-0  
[www.finsterwalde.de](http://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](mailto: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:** 30.03.2017

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2 Übergeordnete Planungen	7
1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
1.2.2 Planfeststellung B 96 Ortsdurchfahrt Finsterwalde	9
1.2.3 Planrechtsverfahren DB Netz AG	10
1.3 Örtliche Planungen	10
1.3.1 Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde	10
1.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde	12
1.4 Rechtsgrundlagen	18
1.5 Plangrundlagen	19
<b>2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>19</b>
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	19
2.2 Beschreibung des Plangebietes	20
<b>3.0 Planziele und Beschreibung der Planänderungen</b>	<b>24</b>
3.1 Verkehrsflächen und Erschließungskonzept	24
3.2 Baugebiete und städtebauliche Ausrichtung	25
3.3 Maß der baulichen Nutzung	27
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	29
3.5 Umweltbelange und Immissionsschutz	30
<b>4.0 Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>31</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	31
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	36
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	37
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	38
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	39
4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	39
4.7 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)	40
4.8 Sonstige Planzeichen	40
4.9 Kennzeichnungen	41
4.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	42
<b>5.0 Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>44</b>
5.1 Einleitung	44
5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans	44
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	45
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
5.2.1 Bestandsbeschreibung des Standortes und des Umweltzustandes	48
5.2.1.1 Mensch	48
5.2.1.2 Flora	49
5.2.1.3 Fauna	50
5.2.1.4 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen	53

5.2.1.5	Boden	53
5.2.1.6	Wasser	54
5.2.1.7	Klima und Luft	54
5.2.1.8	Landschaftsbild	54
5.2.1.9	Kultur- und Sachgüter	55
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens	55
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	57
5.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe	57
5.2.5	Planungsalternativen	59
5.3	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	59
5.3.1	Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.	59
5.3.2	Umweltüberwachung (Monitoring)	60
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
<b>6.0</b>	<b>Kosten / Finanzierung / Durchführung</b>	<b>62</b>
<b>7.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>63</b>
<b>8.0</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>64</b>
<b>9.0</b>	<b>Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze</b>	<b>65</b>

#### Abbildungen

Abb. 1:	Übersichtsplan Luftbild mit planfestgestellter B 96	5
Abb. 2:	B-Plan „Am Holländer“ 2006	6
Abb. 3:	Auszug Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde	11
Abb. 4:	Auszug aus der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stadt Finsterwalde	12
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karte 8: Verteilung der Lbm-Betriebe	13
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	15
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Südpassage/Sängerstadtcenter	15
Abb. 8:	Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 2 Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung	20

#### Tabellen

Tab. 1:	Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Tab. 4 LEP B-B	9
Tab. 2:	Zentrenrelevante Sortimente Finsterwalde	16
Tab. 3:	Sonstige Zentrenrelevante Sortimente Finsterwalde	17
Tab. 4:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente Finsterwalde	18
Tab. 5:	Flächenversiegelungen	28
Tab. 6:	Maß der baulichen Nutzungen	29 und 37
Tab. 7:	Im Plangebiet nachgewiesene Brutvogelarten	50
Tab. 8:	Nachgewiesenes Artenvorkommen der Fledermäuse	52
Tab. 9:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	63

#### ANLAGEN

##### Karten /Pläne

162/1	Planzeichnung Bebauungsplan Vorentwurf, M 1:1.000
-------	---

## **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 wird 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“ 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 des derzeitigen Baubestandes sowie der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Die Betroffenheit der Baugebiete durch die neue Verkehrsstrasse 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 2009 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 Haupteerschließungsstraße (Umbau Genossenschaftsstraße / Zirkusplatz), nunmehr 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.

Mit der Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 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 erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei sind die aus der Planfeststellung der B 96 resultierenden Eingriffe und

Maßnahmen gesondert in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erfassen und darzustellen. 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.

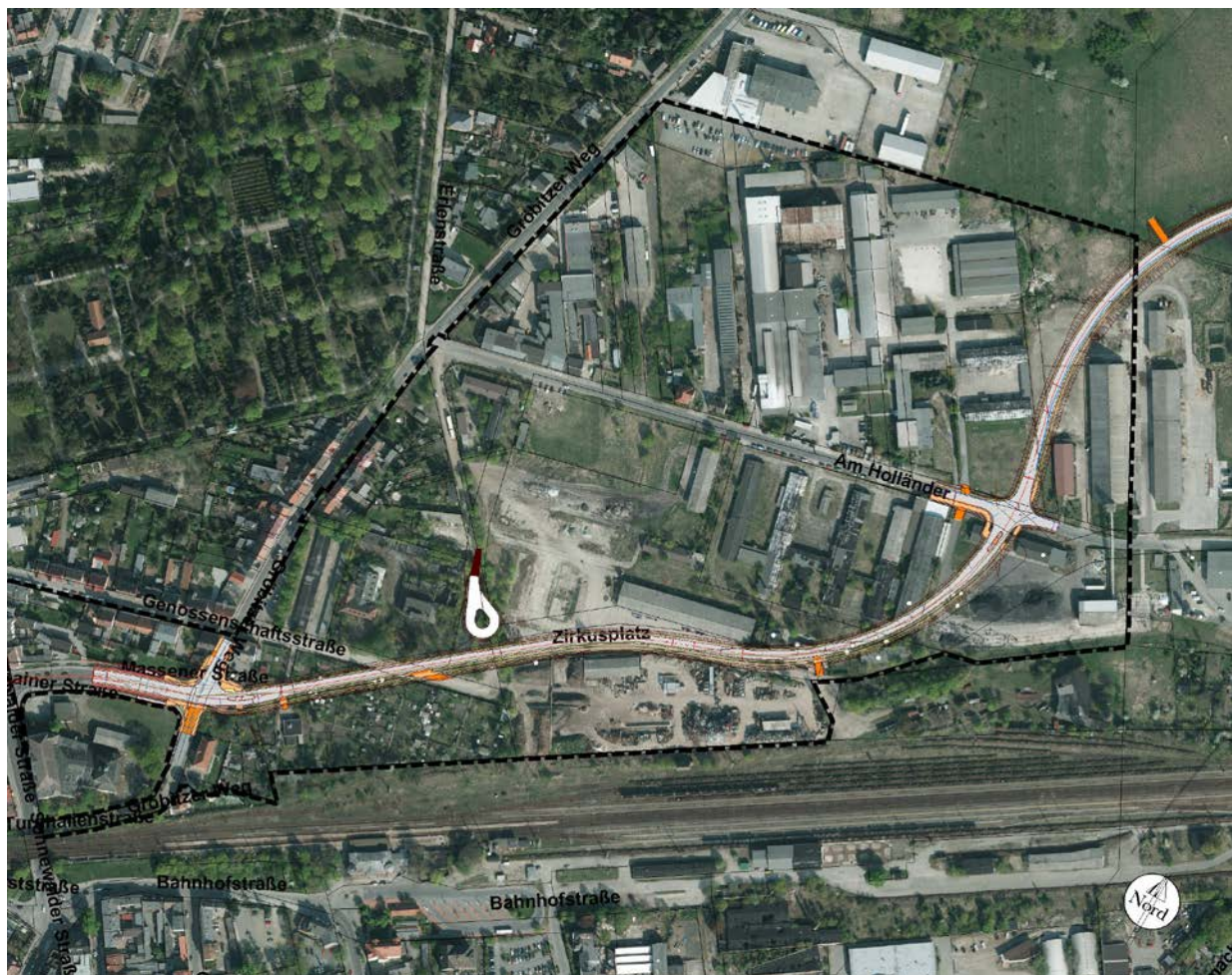


Abb. 1: Übersichtsplan Luftbild mit planfestgestellter B 96

Quelle: Stadt Finsterwalde





## 1.2 Übergeordnete Planungen

### 1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Mit dem **Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 31. März 2009, stehen dem Planvorhaben des Bebauungsplans keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Für das Plangebiet des Bebauungsplans enthält der Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die brandenburgische Rechtsverordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) besitzt die Stadt Finsterwalde in der Hierarchie der Zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.9).

Im Grundsatz 2.10 (G) ist textlich festgesetzt:

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

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

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

Nach den textlichen Festsetzungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten, die hier auszugsweise wiedergegeben werden:

#### Steuerung der Siedlungsentwicklung

LEP B-B Grundsatz 4.1 (G) Satz 1

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

LEP B-B Ziel 4.3 (Z)

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

LEP B-B Ziel 4.7 (Z)

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

(3) Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

(4) Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 Quadratmeter sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

(5) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Absatz 4 erfolgen.

#### LEP B-B Grundsatz 4.8 (G)

(1) Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).

(2) Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.

(4) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche im Sinne der Absätze 1 bis 3 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Plansatz 4.7 (Z) Absatz 4 erfolgt.

(5) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5.000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

#### LEP B-B Grundsatz 4.9 (G)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Tabelle 4 Nummer 2) sind in zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

### Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

#### LEP B-B Ziel 6.1 (Z)

Über die in der Festlegungskarte 1 festgelegten transnationalen Verkehrskorridore ist die großräumige Vernetzung der Hauptstadtregion innerhalb Europas zu sichern und zu entwickeln.

#### LEP B-B Ziel 6.2 (Z)

Großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen zwischen den Zentralen Orten sind vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln. Sie sind in der Festlegungskarte 1 dargestellt.

#### LEP B-B Grundsatz 6.4 (G)

Bei der Weiterentwicklung des Straßenverkehrsnetzes soll neben einer verbesserten Erreichbarkeit eine Minderung der Umweltbelastungen, insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrten erfolgen. Bei der Planung von Ortsumgehungen sollen besonders die Minimierung des Flächenverbrauches, die Zerschneidungswirkungen sowie Potenziale und Belange anderer Verkehrsarten berücksichtigt werden.



Tabelle 4: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 <sup>3</sup>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
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 (einschließlich Campingmöbel)
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 und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
2	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölzeugnisse

Tab. 1: Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Tab. 4 LEP B-B

Einen **Regionalplan** für die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz- Spreewalde gibt es nicht. Der sachliche Teilregionalplan I "Zentralörtliche Gliederung" aus dem Jahr 1997 hat mit der Verabschiedung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg seine Gültigkeit verloren. Gegenwärtig rechtskräftig ist der sachliche Teilregionalplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" aus dem Jahr 1998 sowie der sachliche Teilregionalplan "Windenergienutzung" aus dem Jahr 2016. Beide Teilpläne besitzen keine planrechtliche Relevanz für das Plangebiet "Am Holländer".

### 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.

Der neue Trassenverlauf ist der Abb. 1- Übersichtsplan Luftbild mit B 96 zu entnehmen.

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.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wurde bereits begonnen. Der Knotenpunkt Massener Straße /Gröbitzer Weg ist bereits fertiggestellt. Der Bereich zwischen Gröbitzer Weg und Straße Am Holländer steht vor seiner Fertigstellung.

### 1.2.3 Planrechtsverfahren DB Netz AG

Die DB Netz AG, Regionalbereich Ost (Vorhabenträger) beabsichtigt im Bahnhof Finsterwalde (Niederlausitz)

- den Neubau der Weiche 11 ca. km 127,910 – km 127,951
- den Neubau des Gleises 8 (alt 15) ca. km 127,951 – km 128,118
- die Verschwenkung des Gleises 8 (alt 15) ca. km 128,118 – km 128,288
- den Neubau des Gleises 16 im Bereich ca. km 127,951 – km 128,198 (inklusive Verschiebung Weiche 15)
- den Neubau des Gleises 8a ca. km 128,760 – km 128,813.

Diese Planvorhaben stehen im Zusammenhang mit der Stellwerkszentralisierung Bahnhof Finsterwalde (Niederlausitz), Auffassung Stellwerk W3, sowie der Errichtung neuer Regionalbahnsteige durch die DB Station & Service AG.

Die Vorhaben der DB Netz AG betreffen die vorhandenen Bahnflächen, welche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Holländer“ liegen. Die geplanten Vorhaben haben Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmission auf benachbarte Wohnhäuser nördlich Gröbitzer Weg 2 und 4, sowie südlich Bahnhofstraße 3 und Gartenstraße 14. Die Gebäude Gröbitzer Weg 2 und 4 liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Holländer“.

Die benannten Wohngebäude haben dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz. Für einen wirksamen aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) zum Schutz dieser Gebäude kann eine Wandlänge zwischen 50 m und 100 m und eine Wandhöhe von mindestens 2 m sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite der Bahnstrecke veranschlagt werden. Für diese 4 Gebäude ist daher aus Gründen der Verhältnismäßigkeit an den betroffenen Gebäudefassaden passiver Schallschutz vorzusehen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen beinhalten voraussichtlich den Einbau von Lärmschutzfenstern sowie von Lüftungseinrichtungen (Schlafzimmer).

## 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. 3: 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. 4: 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

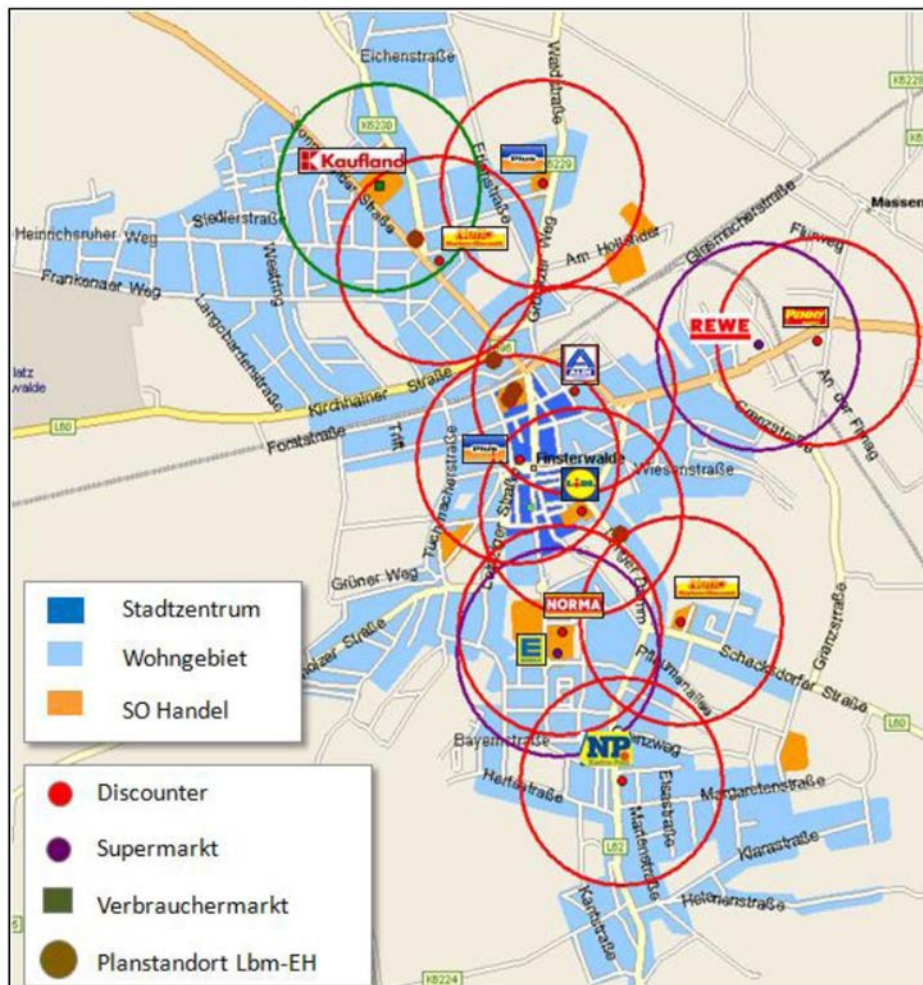
Im Flächennutzungsplan wird darüber hinaus auf den Bebauungsplan "Am Holländer" aus dem Jahr 2006 Bezug genommen. Unter anderem werden im Plangebiet Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

- 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 Grünstreifen (Landschaftsraden Bodendecker, Bäume alleeartig und einreihig) entlang von Straßen
- E 16 alle 5 PKW-Stellplätze 1 Baum (Baumscheibe 6 m<sup>2</sup>)

### 1.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Finsterwalde

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat am 22.04.2009 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde“ in der Fassung vom März 2009 (CIMA Beratung und Management GmbH, Leipzig) beschlossen. Dieses Konzept ist als informeller Rahmenplan auf den Schutz der Nahversorgung sowie auf die Sicherung und Entwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ausgerichtet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung (LEP B-B), insbesondere zur Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Auszugsweise werden wesentliche Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wiedergegeben:



Karte 8: Verteilung der Lbm-Betriebe mit fußläufigem Einzugsgebiet (Stand: 08/2008)  
Quelle: MapPoint Deutschland, Bearbeitung: CIMA 2008

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karte 8: Verteilung der Lbm-Betriebe

Seit der Bestandsaufnahme 08/2008 haben sich bis heute bereits nachfolgende Änderungen der Einzelhandelseinrichtungen ergeben:

Nutzungsaufgabe folgender Einrichtungen (Discounter)

- Plus-Markt Gröbitzer Weg
- Plus-Markt Leipziger Straße
- Aldi-Markt Gartenstraße

Neueröffnungen folgender Einrichtungen (Discounter)

- Schwarzer Netto-Markt Lange Straße
- Aldi-Markt Berliner Straße
- Edeka-Markt Berliner Straße

Durch die aufgeführten Änderungen wird nicht das Erfordernis induziert, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortzuschreiben, zumal die neuen Handelseinrichtungen bereits mit ihrer Planung im Konzept Berücksichtigung fanden. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Discounter mit Nahversorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes. Weder durch die Größe und die Lage der Einrichtungen noch durch ihr Sortiment wird eine neue Qualität der Versorgung begründet. Es sind auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Finsterwalde feststellbar.

Quantitativ und qualitativ erfolgte praktisch eine Substitution der geschlossenen durch die neueröffneten Märkte. Hinsichtlich ihrer Lage und Einzugsbereiche ist festzustellen, dass der Plus-Markt Leipziger Straße und der Aldi-Markt Gartenstraße standörtlich im Einzugsbereich der Innenstadt liegen und durch die Eröffnung der Märkte Aldi und Edeka in der Berliner Straße im Einzugsbereich ein Äquivalent gefunden haben. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt wird dadurch nicht geschwächt, sondern eher gestärkt.

Der Standort des geschlossenen Plus-Marktes im Gröbitzer Weg hat offensichtlich einen zu kleinen Einzugsbereich hinsichtlich der Anwohner und eine zu schwache Frequentierung durch Auto-Kunden. Der Wegfall dieser Einrichtung wirkt sich nicht wesentlich auf die Nahversorgung aus, da hier die Märkte an der Sonnenwalder Straße zentraler liegen innerhalb des nördlichen Stadtgebietes. Diese Märkte decken den täglichen Bedarf der dortigen Anwohner und darüber hinaus für Auto-Kunden an der nördlichen Ausfallstraße.

Der schwarze Netto-Markt in der Lange Straße ist quasi ein Äquivalent zum geschlossenen Aldi in der Gartenstraße. Der Einzugsbereich erstreckt sich unmittelbar östlich der Innenstadt. Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind nicht zu verzeichnen, da dieses östliche Stadtgebiet relativ viele Einwohner hat und der Netto-Markt vorwiegend Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs übernimmt.

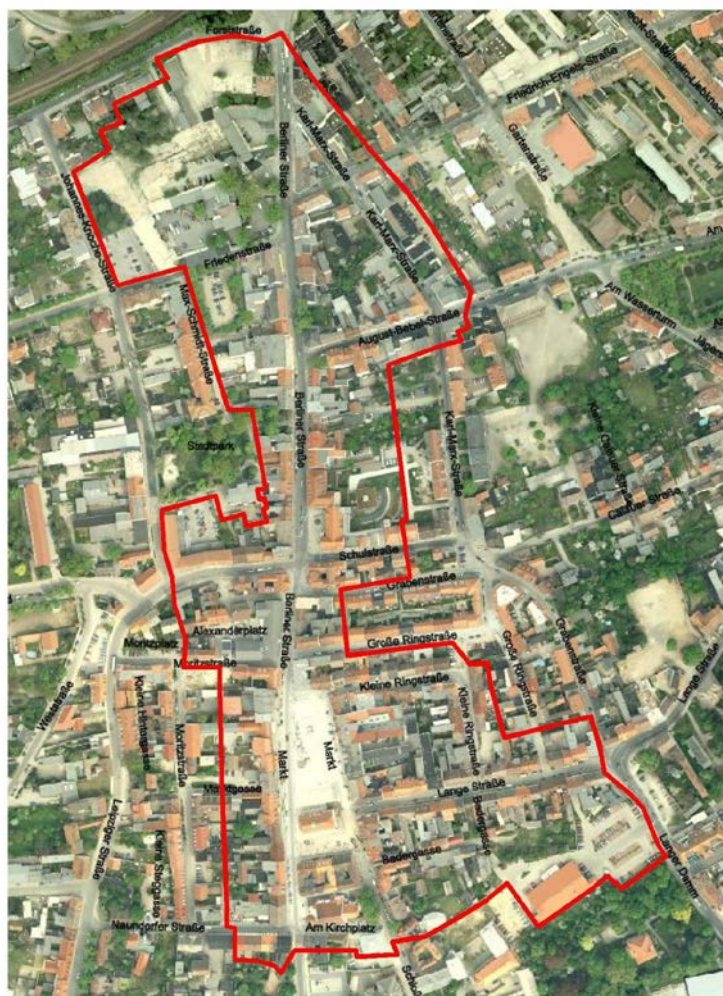
Eine weitere Änderung betrifft die Südpassage. Der hier etablierte Edeka-Markt hat mit der Neueröffnung am Standort Berliner Straße geschlossen. Stattdessen firmiert nunmehr in den Räumlichkeiten ein zweiter NP-Markt als Discounter. Auch diese Substitution führt zu keinen Beeinflussungen der Handelslandschaft in Finsterwalde.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist zwei Zentrale Versorgungsbereiche aus, die bei der künftigen Siedlungsentwicklung zu sichern sind:

- das Stadtzentrum (Altstadt mit Berliner Straße) und
- die Südpassage mit dem Sängerstadtcener.

Das Stadtzentrum von Finsterwalde versorgt ein größeres Marktgebiet, das nicht nur die gesamte Stadt, sondern auch darüber hinaus ein Einzugsgebiet umfasst. Die Südpassage zusammen mit dem Sängerstadtcener besitzen die Merkmale eines Nebenzentrums bzw. Stadtteilzentrums. Ihre Versorgungsfunktion geht über die Versorgung der lokalen Bevölkerung hinaus. Sie besitzen eine überregionale Ausstrahlung und verfügen über ein breites Angebot des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.





Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Stadtzentrum)  
Quelle: Stadt Finsterwalde, eigene Bearbeitung

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich „Südpassage/Sängerstadtcenter“  
(Stadtteil- bzw. Nebenzentrum)  
Quelle: Stadt Finsterwalde, eigene Bearbeitung

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Südpassage/Sängerstadtcenter

Für die weitere Planung und Beurteilung von Einzelhandelseinrichtungen sind neben Standortkriterien die Sortimente maßgebend. Um die Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sind Einzelhandelsansiedlungen am Stadtrand vor allem auf nicht-zentrenrelevante Warenangebote zu begrenzen.

Für die Stadt Finsterwalde gelten folgende spezifische Sortimentslisten:

### Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Nahversorgungsrelevante Sortimente haben den Charakter täglicher bzw. periodischer Bedarfsdeckung. Nahversorgungsrelevante Sortimente können auch eine zentrenrelevante Funktion haben.

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Zeitungen, Zeitschriften

Tab. 2: Zentrenrelevante Sortimente Finsterwalde

### Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente lassen sich dadurch charakterisieren, dass sie verhältnismäßig viele Besucher in die Stadtzentren ziehen, zumeist kleinere Flächen beanspruchen, oft zusammen mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Zentrenrelevante Sortimente verfügen dementsprechend über Produkte, die eine höhere „Zentralität“ aufweisen, d.h. diese Produkte sind nicht in anderen Ortschaften mit einer geringeren Zentralität zu erwerben. Dazu gehören Produkte des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Feinkost, Fachparfümerie, Bücher, Schmuck, Elektroware u. v. m.) für das Kunden bereit sind auch längere Wege in Kauf zu nehmen.

<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchsgüter	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, opt. Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren *	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinklein)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

\*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

Tab. 3: Sonstige Zentrenrelevante Sortimente Finsterwalde

### **Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Autotransportware)**

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich auch dort in der Regel nicht verträglich unterbringen. Sie beschränken sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Gütern, besitzen einen hohen Flächenbedarf für die Präsentation und Lagerung der Waren. Weil sie nicht ohne weiteres problemlos zu transportieren sind erzeugen sie erheblichen Verkehr.

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Autos, Autozubehör, - teile, -reifen	Gitter
Badeinrichtung	Herde, Kamine und Öfen
Bauelemente	Holz, Holzmaterialien
Baustoffe	Installationsmaterial
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Brennstoffe	Möbel
Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)	Rasenmäher
Campingmöbel	Rollläden, Rollos
Düngemittel	Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik
Eisenwaren	Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Farben, Lacke, Tapeten	Teppichboden, Teppiche
Fenster	Türen
Fliesen	Werkzeuge
Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen	Wohnwagen
	Zäune

Tab. 4: Nicht-zentrenrelevante Sortimente Finsterwalde

Das Plangebiet „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, das 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 im Stadtzentrum sind generell keine neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugelassen. 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 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, Stand 21.10.2016, Lagebezug UTM-Koordinatensystem ETRS 89, GRS 80-Ellipsoid (LS 489), Höhenbezug DHHN 92 (NHN), Amsterdamer Pegel (HS 160). Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster.

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

## 2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.2 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flurstücke in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 6 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. 237.048 m<sup>2</sup>. Das entspricht ca. 23,7 ha.



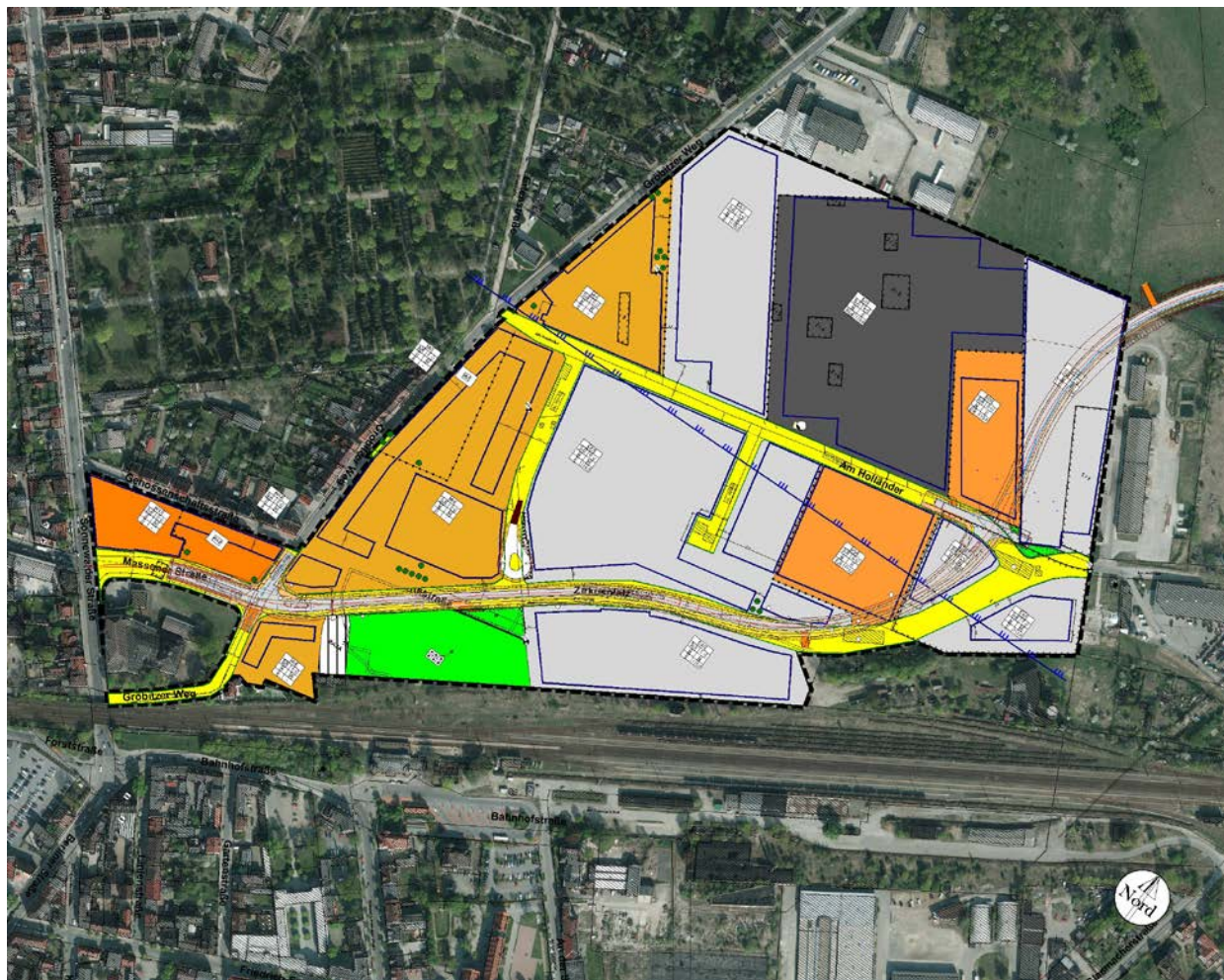


Abb. 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 2 Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung

Quelle: Stadt Finsterwalde

## 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 (siehe Abb. 8).

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.

Nördlich der Straße Am Holländer sind Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig. Dazu zählen die Frösche FILA GmbH Transport und Landhandelsgesellschaft, die MGF Metallguss Finsterwalde GmbH sowie der KFZ-Dienst Walter als freie Autowerkstatt.

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.





Am Holländer – westlich Bereich



und östlicher Bereich



Gewerbliche Potenzialflächen südlich der Straße Am Holländer



geschotterter Weg - von Straße Am Holländer



- südlicher Abschnitt mit Garagen

Das Baugebiet zwischen der Genossenschaftsstraße und der Massener Straße ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Hier ist ein Handwerksbetrieb für Sanitär und Heizungsanlagen ansässig; und an der Sonnewalder Straße eine Fleischerei.

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.



Genossenschaftsstraße – westlicher Abschnitt



und östlicher Abschnitt



Genossenschaftsstraße – Garagen im östlichen Teil



und Ruinen ehem. Konsum-Bäckerei



Gröbitzer Weg – Parkplatz Ecke Genossenschaftsstraße



und Wohnhäuser in geschlossener Bauweise





Gröbitzer Weg – nördlicher Abschnitt



und Stellplätze am Autohaus Mercedes



Gröbitzer Weg – südlicher Abschnitt



Kreuzungsbereich mit Massener Straße

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. Neue Gebäude wurden nicht errichtet. Das bestehende Bauplanungsrecht wurde insofern nicht für neue Bauvorhaben genutzt. 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 sind umfangreiche Änderungen verbunden. Die neue Trassierung schneidet bestehende Nutzungen, verbunden mit Nutzungsänderungen von Grundstücksflächen sowie dem Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen. Diese betreffen überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke. Der Bauabschnitt Massener Straße, Knotenpunkt mit dem Gröbitzer Weg bis Höhe Genossenschaftsstraße ist bereits fertig gestellt. Der weitere Abschnitt bis zur Gemarkungsgrenze Massen einschließlich Knotenpunkt mit der Straße Am Holländer befindet sich im Bau.

### 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.

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 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.

In der Planzeichnung der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist die Planfeststellung der B 96 nachrichtlich übernommen. Dargestellt sind die Verkehrsflächen sowie die Planfeststellungsgrenze.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an der B 96 insgesamt nur 3 Grundstückszufahrten geplant:

- zum Betriebsgebäude der Deutschen Bahn südlich (Flurstück 263),

- zum abgeschnittenen Rest der Genossenschaftsstraße (Flurstück 265) in südöstlicher Richtung als Zufahrt zum Schrottplatzes und
- im Bereich östlich des Schrottplatzes nach Süden (Flurstücke 309 und 310).

Festzustellen ist, dass durch die Trassenführung der B 96 Flurstücke (= Baugrundstücke) geschnitten werden mit der Folge, dass die verbleibenden Restflächen der geschnittenen Baugrundstücke mangels Zufahrt zur B 96 von der Erschließung abgekoppelt sind. Alternative Zufahrten sind nicht vorhanden. Dies betrifft explizit die Flurstücke 231, 304, 305, 310, 281 (nördliche Teilfläche) und 55/1.

Die Stadt Finsterwalde hatte diese ungeklärten Erschließungen als Problemstellung in das Planverfahren zur B 96 eingebracht, jedoch ohne Erfolg. Durch die Grundstückskonfigurationen und die örtlichen Gegebenheiten ist eine Erschließung dieser Grundstücke bzw. Grundstücksteile über das kommunale Straßennetz nicht zu sichern. Infolge dessen weist die Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der Erschließung an der Verkehrsfläche der B 96 drei zusätzliche Grundstückszufahrten aus (Flurstücke 304, 305 und 281).

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 künftig 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. 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 aufrecht erhalten.

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 geplante 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 des derzeitigen Baubestandes sowie der derzeitigen 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 Verkehrsstrasse 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.

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 2009.

Die Sondergebiete SO 4 und SO 5 können als Standorte für den großflächigen Einzelhandel nicht mehr aufrecht erhalten werden. Nach dem Einzelhandelskonzept sind die Standorte im Plangebiet nicht für ein Versorgungszentrum geeignet bzw. vorgesehen. Als zentrale Versorgungsbereiche sind das Stadtzentrum (Altstadt mit Berliner Straße) sowie die Südpassage/Sängerstadtcenter 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. Einrichtungen im Bestand sind davon ausgenommen. Es erfolgt also kein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern 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 im Stadtzentrum 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 neue Zuschnitte. Durch die Beibehaltung eines Abschnitts der Genossenschaftsstraße entsteht ein separates Mischgebiet, welches mit MI 4 bezeichnet wird. In der Folge erhält das Mischgebiet südlich die Bezeichnung MI 5.

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.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

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 zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sollen nicht überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden grundsätzlich beibehalten. In den allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit der Anzahl der Vollgeschosse angegeben. Für das Mischgebiet MI 1 wird die Geschossigkeit angepasst auf 3 Vollgeschosse.

In den Gewerbegebieten ist 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 absoluten Höhen über NHN. Diese Höhenangaben unterliegen keinen Änderungen. Die 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 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 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, ebenso wie an der GRZ 0,7 für das Industriegebiet.

Für die Sondergebiete ist die GRZ 0,6 festgesetzt, in den Gewerbegebieten variiert die GRZ zwischen 0,5 und 0,8. Hier machen sich Änderungen erforderlich durch den Entfall der Sondergebiete sowie den neuen Flächenzuschnitt einzelner Gewerbegebiete. Der Grad der Überbauung soll insgesamt nicht wesentlich erhöht werden. Demzufolge gilt die GRZ 0,8 als Obergrenze.

Beibehalten wird die GRZ 0,8 für das Gewerbegebiet GE 1 und die GRZ 0,5 für das Gewerbegebiet GE 3. Das Gewerbegebiet GE 2 (GRZ 0,8) verschmilzt mit dem Sondergebiet SO 4 (GRZ 0,6) und dem Gewerbegebiet GE 6 (GRZ 0,8) zum Gewerbegebiet GE 2 mit einer GRZ von 0,7.

Das Sondergebiet SO 5 (GRZ 0,6) geht in der westlichen Restfläche des Gewerbegebietes GE 4 (GRZ 0,5) auf und erhält die GRZ 0,6.

Der östliche Teil des Gewerbegebietes GE 4 (GRZ 0,5) wird zum Gewerbegebiet GE 5 mit einer GRZ 0,8. Die Erhöhung der GRZ ist die Folge der Zerschneidung durch die B 96 und dem bereits vorhandenen Grad der Überbauung.

Das Gewerbegebiet GE 5 wird zum Gewerbegebiet GE 6 unter Beibehaltung der GRZ 0,6.

Mit den vorgenommenen Änderungen ergibt sich gegenüber dem Bebauungsplan von 2006 folgende Bilanz der zulässigen Überbauungen und Versiegelungen:

Baugebiete nach Änderung		Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	versiegelte Fläche m <sup>2</sup>
Wohngebiete	WA 1	3.705	0,4	1.482
	WA 2	3.060	0,4	1.224
<b>Wohngebiete</b>	<b>Summe</b>	<b>6.765</b>	<b>0,4</b>	<b>2.706</b>
Mischgebiete	MI 1	10.171	0,6	6.103
	MI 2	3.038	0,6	1.823
	MI 3	16.944	0,6	10.166
	MI 4	1.190	0,6	714
	MI 5	2.602	0,6	1.561
<b>Mischgebiete</b>	<b>Summe</b>	<b>33.945</b>	<b>0,6</b>	<b>20.367</b>
Gewerbegebiete	GE 1	16.498	0,8	13.198
	GE 2	46.772	0,8	37.418
	GE 3	14.452	0,5	7.226
	GE 4	12.911	0,6	7.747
	GE 5	7.157	0,8	5.726
	GE 6	11.174	0,6	6.704
Industriegebiet	GI	37.119	0,7	25.983
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>146.083</b>	<b>0,712</b>	<b>104.002</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>186.793</b>	<b>0,680</b>	<b>127.075</b>

<b>Baugebiete B-Plan 2006</b>	<b>Summe</b>	<b>197.432</b>	<b>0,79</b>	<b>155.047</b>
-------------------------------	--------------	----------------	-------------	----------------

Tab. 5: Flächenversiegelung

Im Vergleich zu den Angaben in der Begründung zum B-Plan 2006 wird mit den Änderungen ein deutlich geringerer Grad der Überbauung und Versiegelung innerhalb aller Baugebiete erreicht. Er liegt bei 68 % gegenüber dem Plan aus 2006 mit 79 %. Mit der Änderung sind 11 % weniger Versiegelungen der Bauflächen zulässig.

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

Die Festsetzung der GFZ orientiert sich an den zulässigen 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 Geschosflächenzahlen festgesetzt. Das Industriegebiet und die Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 6 wurde die GFZ 2,4 festgesetzt, was der 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 sind.

Die Geschossflächenzahl korreliert mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse. Wie zuvor ausgeführt wird mit der Änderung des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Vollgeschosse für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet verzichtet, da die Geschosshöhen bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich ausfallen können und damit keine eindeutige Regelung für die zulässige Bauhöhe getroffen wird. 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. Die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO beträgt für Gewerbe- und Industriegebiete BMZ 10,0. Es werden folgende Baumassenzahlen festgesetzt:

- Industriegebiet GI: BMZ 8,0
- Gewerbegebiete GE 1 und GE 2: BMZ 7,0
- Gewerbegebiet GE 3: BMZ 4,0
- Gewerbegebiete GE 4 und GE 5: BMZ 5,0
- Gewerbegebiet GE 6: BMZ 4,8

In der Zusammenfassung der Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Festsetzungen für die Baugebiete:

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Anzahl Geschosse	Höhe der baulichen Anlagen in m NHN
<b>WA 1</b>	0,4	1,2		IV	
<b>WA 2</b>	0,4	1,2		III	
<b>MI 1</b>	0,6	1,2		III	
<b>MI 2</b>	0,6	1,2		III	
<b>MI 3</b>	0,6	1,2		III	
<b>MI 4</b>	0,6	1,2		III	
<b>MI 5</b>	0,6	1,2		III	
<b>GE 1</b>	0,8		7,0		116,5
<b>GE 2</b>	0,8		7,0		116,5
<b>GE 3</b>	0,5		4,0		115,0
<b>GE 4</b>	0,6		5,0		116,4
<b>GE 5</b>	0,8		5,0		116,4
<b>GE 6</b>	0,6		4,8		115,0
<b>GI</b>	0,7		8,0		119,2

Tab. 6: Maß der baulichen Nutzungen

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Abgrenzungen einzelner Baufelder orientieren sich überwiegend am baulichen Bestand. In Teilbereichen wurde die Abgrenzung relativ willkürlich vorgenommen; eine Begründung dazu liegt nicht vor.

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

Für das Mischgebiet MI 3 und das neue Mischgebiet MI 4 sowie für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet werden die Baugrenzen zeichnerisch neu festgesetzt. Die Grenzen orientieren sich am Mindestabstand von 3 m zu benachbarten Baugebieten; in einigen Bereichen sind aufgrund örtlicher Gegebenheiten größere Abstände vorgesehen. Es entstehen größere zusammenhängende Baufelder, wonach die Bebaubarkeit weniger eingeschränkt wird. Insofern ist keine Schlechterstellung zu verzeichnen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird weiterhin verzichtet. Aus der bestehenden Baustruktur und der Anordnung von Gebäuden lassen sich nicht zwingende Gründe für Baulinien ableiten. Hinsichtlich der Stadtgestalt ergeben sich insofern keine Erfordernisse, wenngleich entlang der Genossenschaftsstraße und des Gröbitzer Weges gewisse Vorprägungen gegeben sind.

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. Einerseits sind die Baugebiete durch die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen weitestgehend vorgeprägt, andererseits ergeben sich keine zwingenden Gründe aus der Vorprägung für bestimmte Bauweisen und deren Fixierung für die weitere bauliche Entwicklung. 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.

### **3.5 Umweltbelange und Immissionsschutz**

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.

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. Hupterschließungsstraße (Teil Durchstich Kirchhainer Straße),
2. Hupterschließungsstraße (ohne Teil Durchstich, bis Straße Am Holländer),
3. Planstraße A,
4. Planstraße B.

Alle im Bebauungsplan 2006 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die prognostizierten Eingriffe durch diese Straßenneubauvorhaben. Durch deren Entfall mit der Änderung des Bebauungsplans besteht nunmehr kein Erfordernis für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone 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 ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert.

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. Die Stadt Finsterwalde lässt dazu ein Fachgutachten erstellen, welches für den Vorentwurf des Bebauungsplans noch nicht vorliegt. Die Ergebnisse finden Berücksichtigung in der Entwurfsplanung.

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.

Für die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Grundschutz hinsichtlich der Löschwassersicherung nicht gewährleistet. Es machen sich Maßnahmen der Löschwassersicherung erforderlich. Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt.

#### **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 der vorgenommenen Änderungen wird auf die Erläuterungen im Kap. 3 verwiesen. Entfallen sind die Beschränkungen für Tankstellen wegen der zwischenzeitlich erfolgten Aufhebung der Trinkwasserschutzzone. Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde werden zum Einzelhandel generelle Festsetzungen getroffen, welche sich auf die Sortimentsgestaltung beziehen. Grundsätzlich sind die Sondergebiete Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel städtebaulich nicht mehr vertretbar und entfallen.

###### **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.

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

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

basiert auf der Absicht, die vorhandene Kleinteiligkeit der Bebauung zu erhalten. Sonstiges nicht störendes Gewerbe soll in verkehrsgünstigere Zonen des Plangebietes gelenkt werden.

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 5**

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 5). Durch die geänderte Verkehrserschließung ergeben sich neue Zuschnitte der Baugebiete. Statt der ursprünglich 4 Mischgebiete sind es mit der Änderung 5 Mischgebiete. 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 5**

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 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.

### **Beschränkung für den Einzelhandel**

Auf der Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2009 machen sich für den Einzelhandel Beschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich (siehe Kap. 1.3.2).

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, das 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 zugelassen. 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 Liste“ nicht zulässig.

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

#### **„Finsterwalder Liste“ der zentrenrelevanten Sortimente**

*gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde, CIMA, 2009*

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

**Nahversorgungsrelevante Sortimente** haben den Charakter täglicher bzw. periodischer Bedarfsdeckung. Gleichzeitig können sie auch **zentrenrelevante Funktion** haben:

<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Zeitungen, Zeitschriften

**Sonstige zentrenrelevante Sortimente** sind dadurch charakterisiert, dass sie verhältnismäßig viele Besucher in die Stadtzentren ziehen, zumeist kleinere Flächen beanspruchen, oft zusammen mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können. Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten weisen eine höhere Zentralität auf, da sie in Orten mit geringer oder fehlender Zentralität regelmäßig nicht im Angebot sind. Dazu gehören Artikel des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchsgüter	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Parfümeriewaren *	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinklein)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

\*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

**„Finsterwalder Liste“ der nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente** sind für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich in der Regel in Innenstadtlagen auch nicht verträglich unterbringen. Sie beschränken sich auf die Versorgung mit langfristigen Gütern und benötigen einen hohen Flächenbedarf für die Präsentation und Lagerung. Sie sind nicht problemlos zu transportieren und erzeugen deshalb erheblichen Verkehr. Als nicht-zentrenrelevant wurden für Finsterwalde folgende Sortimente festgestellt:

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Autos, Autozubehör, -teile, -reifen	Gitter

Badeinrichtung	Herde, Kamine und Öfen
Bauelemente	Holz, Holzmaterialien
Baustoffe	Installationsmaterial
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Brennstoffe	Möbel
Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)	Rasenmäher
Campingmöbel	Rollläden, Rollos
Düngemittel	Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik
Eisenwaren	Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Farben, Lacke, Tapeten	Teppichboden, Teppiche
Fenster	Türen
Fliesen	Werkzeuge
Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen	Wohnwagen
	Zäune

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.

#### **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 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.

Bezüglich erforderlicher bzw. vorgenommener Änderungen des Bebauungsplans wird auf Kap. 3.3 verwiesen.

Die Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten ist durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse begrenzt. Festgesetzt werden III bis IV Geschosse; es überwiegen III Geschosse. Für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen mit der absoluten Höhe über NHN festgesetzt. Die festgesetzten Höhen erlauben Gebäudehöhen von ca. 8 bis 9 m in den Gewerbegebieten und ca. 12 m im Industriegebiet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Festgesetzt ist die GRZ 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete und die GRZ 0,6 für die Mischgebiete, was den Obergrenzen nach § 17 BauNVO entspricht. Für die Gewerbegebiete wurden differenzierte Festsetzungen mit der GRZ von 0,5 bis 0,8 getroffen. Das Industriegebiet hat die GRZ 0,7.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist in Korrelation zu den zulässigen Geschossen und der Grundflächenzahl die GFZ 1,2 für die Wohn- und Mischgebiete, was den Obergrenzen nach § 17 BauNVO entspricht.

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie korreliert mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO beträgt für Gewerbe- und Industriegebiete BMZ 10,0. Festgesetzt

werden für die Gewerbegebiete differenzierte Baumassenzahlen zwischen BMZ 4,8 und BMZ 7,0 bis BMZ 8,0 für das Industriegebiet.

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

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Anzahl Geschosse	Höhe der baulichen Anlagen in m 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	
MI 5	0,6	1,2		III	
GE 1	0,8		7,0		116,5
GE 2	0,8		7,0		116,5
GE 3	0,5		4,0		115,0
GE 4	0,6		5,0		116,4
GE 5	0,8		5,0		116,4
GE 6	0,6		4,8		115,0
GI	0,7		8,0		119,2

Tab. 6: 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 Gebäudeoberkante 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).



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 bestehen ergebnislos 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.

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. Dies wird mit folgender textlicher Festsetzung klargestellt:

**Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

In allen Baugebieten sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt sind, zulässig, sofern andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird mit der Änderung des Bebauungsplans verzichtet. Es sollen alle Bauweisen zulässig sein. Eine Differenzierung der Bauweise nach einzelnen Baugebieten ist entbehrlich. Einerseits sind die Baugebiete durch die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen weitestgehend vorgeprägt, andererseits ergeben sich keine zwingenden Gründe aus der Vorprägung für bestimmte Bauweisen und deren Fixierung für die weitere bauliche Entwicklung. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Denkmale verzeichnet sind.

#### **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. Die Grenzen der Straßenverkehrsfläche verlaufen überwiegend am Fußpunkt der Böschungen, welche die befestigten Flächen begrenzen.

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 planfestgestellte B 96 (Festsetzungen als nachrichtliche Übernahmen),
- die Straße Am Holländer (Straßenraumbreite ca. 15,00 m),
- den öffentlichen Weg nach Süden, der nunmehr als Sackgasse mit 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 mündet. 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. 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.

Ergänzend sind im Plan 5 Grundstückszufahrten an der B 96 zeichnerisch festgesetzt. Dies ist erforderlich, da mit der Planfeststellung der B 96 geschnittene Baugrundstücke von der Erschließung abgehängt wurden. Alternative Erschließungsmöglichkeiten über rückwärtige Bereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht gegeben und auch nicht herstellbar.

#### **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 m<sup>3</sup>/h mit einer Vorhaltung für 2 Stunden (erster Löschangriff). Demzufolge sind mindestens 192 m<sup>3</sup> 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.

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 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 B 96 und der nördlichen Wendeanlage.

Als private Grünflächen sind die Kleingartenanlage auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn AG sowie zwei weitere Flächen an der B 96 festgesetzt.

Die Kleingartenanlage ist eine Dauerkleingartenanlage im Bestand. Sie wird durch die Trasse der B 96 im nördlichen Bereich geschnitten. In der Folge ist die Gartenfläche auf den Flurstücken 300 und 303 separiert worden, d.h. sie hat keinen räumlichen Verbund zur verbliebenen Kleingartenanlage. Ob diese separierte Fläche noch zur Kleingartenanlage künftig zählen wird, sei dahingestellt. Die Grundstücksfläche ist jedoch zu klein, um sie als

Baugebiet festzusetzen. Eine Bebauung ist unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen und der unmittelbaren Nachbarschaft der Straßen (auf zwei Seiten) nicht sinnvoll. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Kabel der DB Netz AG. Daher wurde diese Fläche als private Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung festgesetzt. Eigentümerin dieser Fläche ist die Deutsche Bahn AG.

Durch die Planfeststellung der B 96 entsteht unmittelbar südlich der Trasse eine Restfläche (Flurstück 268), die aufgrund ihrer geringen Größe nicht als Baufläche entwickelt werden kann. Hinzu kommt die Querung des Kabels der DB Netz AG mit dem dafür festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Sie befindet sich in Privateigentum und 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.

#### **4.7 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)**

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 festgesetzten Emissionskontingentierungen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) für die Gewerbe- und Industriegebiete sind zu überprüfen und an die neuen Bedingungen anzupassen. Die Stadt Finsterwalde lässt dazu ein Fachgutachten erstellen, welches für den Vorentwurf des Bebauungsplans noch nicht vorliegt.

Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten erfolgt mit der Entwurfsplanung des Bebauungsplans. Sie wird die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) im Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 ersetzen.

#### **4.8 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.

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. Ein GFL-Recht ist zeichnerisch festgesetzt von der Straße Am Holländer in südliche Richtung zur Sicherung der Erschließung der Trafo-Station für die Stadtwerke Finsterwalde GmbH und darüber hinaus für die Erschließung der Gebäude auf dem Flurstück 90/12 zugunsten des Grundstückseigentümers – Landkreis Elbe-Elster.

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.

#### 4.9 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 Analyseergebnissen 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 derzeit 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.

Für die vier 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 Altlastenverordnung zu erfolgen.

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

#### **4.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die Planfeststellung für die Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) Finsterwalde der Bundesstraße (B) 96 von Bau-km 0+000 bis 2+520 gemäß Planfeststellungsbeschluss AZ: 40.427172/96.28 vom 28.04.2014 wurde als höherrangige Fachplanung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Planträger ist das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg.

In der Planzeichnung sind die maßgeblichen Elemente der Verkehrsanlagen einschließlich der Baumpflanzungen sowie die Planfeststellungsgrenze zeichnerisch dargestellt. Resultierend aus der Planfeststellung sind die Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie eine Grünfläche als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

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.

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

##### Belange der Bodendenkmalpflege

Aufgrund der topografischen Situation ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24.05.2004) hingewiesen.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, das sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens“ entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden § 7 Abs. 3 bleibt unberührt. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind abgelieferungspflichtig (§ 12 Abs. 1 BbgDSchG).



Die Bauausführenden sollen über diese gesetzlichen Festlegungen belehrt werden.

#### 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 Altlastenverordnung 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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine konkreten Kampfmittelbelastungen bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

## **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**

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 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. Anstelle der Planstraße A wird der vorhandene Weg vom Gröbitzer Weg / Straße Am Holländer nach Süden als Erschließungsweg in den Plan eingestellt; er endet künftig 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 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 allgemeinen Wohngebiete ist die GRZ 0,4, für die Mischgebiete die GRZ 0,6 festgesetzt sowie für das Industriegebiet die GRZ 0,7. In den Gewerbegebieten variiert die GRZ zwischen 0,5 und 0,8. Der Grad der Überbauung soll insgesamt nicht erhöht werden. Im Vergleich zu den Angaben in der Begründung zum B-Plan 2006 wird mit den Änderungen ein deutlich geringerer Grad der Überbauung und Versiegelung innerhalb aller Baugebiete erreicht. Er liegt bei 68 % gegenüber dem Plan aus 2006 mit 79 %. Mit der Änderung sind 11 % weniger Versiegelungen der Bauflächen zulässig.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden grundsätzlich beibehalten. Die 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.

Die Baudichte im Plangebiet erhöht sich damit nicht.

### 5.1.2 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490),

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. Dazu zählen insbesondere:

- Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, 2001,
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Elbe-Elster, Fortschreibung 2009.

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 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
  - Stoffumwandelungseigenschaften, 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 unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik.

#### 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,
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe, vorzugsweise auf der Fläche selbst, wenn das nicht möglich ist, Schaffung / Aufwertung von (gleichartigen) Biotopen in engem räumlichen Zusammenhang,
- 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,
- bei nicht vermeidbaren Eingriffen möglichst Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche selbst bzw. in räumlicher Nähe,
- Eingrünung von gewerblich genutzten Flächen zum landschaftlichen Bereich.

#### Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop

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.

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

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsbeschreibung des Standortes und des Umweltzustandes**

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.

Der Umweltzustand der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet wird in den folgenden Kapiteln beschrieben.

#### **5.2.1.1 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 die Erholung besitzen die Flächen des Plangebiets keine nennenswerte Bedeutung. Die Gründe hierfür liegen in der Vorbelastung durch die ausgedehnten gewerblich/ industriell genutzten Flächen und den geringen Grünflächenanteil. Hinzu kommen die Lärmimmissionen, die von Gewerbe und Industrie sowie von den sich südlich erstreckenden Bahnanlagen und zukünftig auch von der B 96 ausgehen und weite Teile des Plangebiets hinsichtlich des Erholungspotenzials beeinträchtigen. Erholungsrelevante Strukturen stellen die Gärten dar.

### 5.2.1.2 Flora

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, deren potenziell natürliche Vegetation Stieleichen-Birken-Kiefernwälder darstellen, 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.

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.

### 5.2.1.3 Fauna

Für das Plangebiet liegen weder flächendeckende noch aktuelle Erfassungen zur Fauna vor. Im Rahmen der Planung zur Verlegung der B 96, OD Finsterwalde wurden im Zeitraum 1996 bis 2011 verschiedene Erfassungen der Fauna (Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Libellen) innerhalb des Untersuchungsraumes durchgeführt. Die Untersuchungsräume zu den untersuchten Artengruppen erfassen im Kern den Bereich der geplanten Trasse der B 96 und schließen somit den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans teilweise mit ein. Die für das Bebauungsplanvorhaben relevanten Ergebnisse der Untersuchungen liegen den folgenden Ausführungen zugrunde.

#### Avifauna

Die im Folgenden dargestellten Ausführungen zur Avifauna wurden dem Untersuchungsbericht „Avifauna (Brutvögel, Zug- und Rastvögel)“ zum Vorhaben B 96 - Bahnübergang Finsterwalde vom Mai 2008 (Schulze - Matthes GmbH, Berlin / Natur & Text in Brandenburg GmbH, Rangsdorf) entnommen.

Für das Plangebiet liegen mit diesen Untersuchungen Daten zum Vorkommen der **Brutvögel** vor, die sich auf einen durchschnittlich 50 m breiten Korridor entlang der geplanten Trasse der B 96 erstrecken. Für die übrigen Bereiche des Plangebiets sind keine Daten zu den Brutvögeln vorhanden.

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

Name	Wissenschaftlicher Name	RL Bbg	RL D	VRL
Amsel	<i>Turdus merula</i>			
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>		V	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			
Klappergrasmücke	<i>Sylvia</i>			
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			

Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>			
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V		
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			

Tab. 7: Im Plangebiet nachgewiesene Brutvogelarten

RL Bbg Rote Liste Brandenburg (DÜRR et al. 1997)  
 RL D Rote Liste Deutschland (BAUER et al. 2002)

Kategorien der Roten Listen:  
 1 = vom Aussterben bedroht  
 2 = stark gefährdet  
 3 = gefährdet  
 V = Vorwarnliste

VRL Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG)

Für den Bereich des im Untersuchungsraum befindlichen Siedlungsgebietes mit hohem Anteil an Gewerbeflächen, Industriebrachen und Bahnanlagen wurden folgende Ausführungen gemacht (teilweise wortwörtliche Übernahme):

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, im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes kommen Rauchschnalbe, Haus- und Türkentaube hinzu. Der innerstädtische Gehölzbestand bot u.a. den Arten Amsel, Buchfink, Elster, Grünfink, Girlitz und Mönchsgrasmücke geeignete Nisthabitate. Die Höhlenbrüter Blau- und Kohlmeise, Feldsperling und Star profitieren von dem Nistkastenangebot der Kleingärten, finden aber auch in älteren Bäumen geeignete Nistplätze. Das Inventar der im nahen Trassenumfeld untersuchten Siedlungsbereiche rekrutiert sich aus regional weit verbreiteten, häufigen Arten.

Für das Vorhaben der Umverlegung der B 96 wird das Konfliktpotenzial für die Brutvögel 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.

Die Untersuchung der mit dem Straßenneubau verbundenen Abrissgebäude auf Nistplätze ergab eine sehr eingeschränkte Nutzung. Die meisten dieser Gebäude besitzen/ besaßen aufgrund kompakter Bauweisen, der geeignete Strukturen zum Anbringen von Nestern fehlen, Vandalismus sowie mangelnder Einflugöffnungen nur wenige Nistmöglichkeiten. Diesen Eindruck erwecken auch die leer stehenden Gebäude im Plangebiet, so dass das Potenzial für die Nutzung durch Gebäude- und Höhlenbrüter auch hier als überwiegend gering einzuschätzen ist. Da das Vorhandensein entsprechender Arten aber nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Festlegung einer Vermeidungsmaßnahme erforderlich (s. Abs. Artenschutz).

Hinsichtlich der **Zug- und Rastvögel** sind dem Untersuchungsbericht keine Daten zur Nutzung des Plangebiets zur Rast bzw. Überwinterung zu entnehmen. Potenzielle Bedeutung besitzen die Bereiche der Gärten bzw. der Gartenanlage für rastende Kleinvögel (z.B. Wacholderdrosseln), da die Obstbaumbestände gern als Nahrungsquelle genutzt werden. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Rastgebiet bedeutungslos, da die offenen Flächen zu geringe Größen und einen zu hohen Störungsgrad aufweisen.

### Fledermäuse

Für das Planverfahren zur Umlegung der B 96 wurde eine Fledermausuntersuchung vorgenommen (Schulze - Matthes, Berlin), die vom August 2006 datiert. Die daraus hervorgehenden, für das Planvorhaben des Bebauungsplans relevanten Daten sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die Erfassungen erfolgten in einem engen Untersuchungsraum, der sich im Bereich der Trasse der B 96 ca. 100 m beidseitig erstreckt und somit den östlichen Teil des Plangebiets erfasst. Zudem erfolgten Erfassungen in einem

erweiterten Untersuchungsraum, der den westlichen Teil des Plangebiets vollständig einschließt.

Innerhalb des engen Untersuchungsraumes wurden insgesamt 7 der insgesamt 18 im Land Brandenburg vorkommenden Fledermausarten nachgewiesen. Wochenstuben dieser Arten wurden nicht gefunden.

Artname	Wissenschaftlicher Name
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>

Tab. 8 : Nachgewiesenes Artenvorkommen der Fledermäuse

Alle einheimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und gelten nach der Bundesartenschutzordnung (BArtSchV) als besonders geschützt.

Die Fransenfledermaus sowie das Graue Langohr sind nach der Roten Liste im Land Brandenburg stark gefährdet, das Graue Langohr auch in Deutschland.

Nördlich der Straße „Am Holländer“ wurde ein Monitoring-Set (Horchbox) platziert. Hier wurden geringe bis mittlere Rufaktivitäten von Fledermäusen registriert. Im Waldbestand nördlich des Gewerbegebietes, d.h. außerhalb des Plangebiets, befindet sich einer der Teilbereiche mit den höchsten Nachweisdichten an Fledermäusen. In der alten Industriesubstanz im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze wurden Rasthabitate vom Braunen Langohr gefunden. Ein dauerhaftes Fledermausquartier konnte im Untersuchungszeitraum in den Gebäuden der Industriebranche jedoch nicht festgestellt werden.

Bis auf den Großen Abendsegler jagen alle nachgewiesenen Arten bevorzugt entlang von Baum- und Strauchreihen. Das Plangebiet weist nur wenige dieser Strukturen auf.

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (s. Abs. Artenschutz).

### Sonstige Arten

Reptilien (insbesondere Zauneidechse) wurden mit der vom Jahr 2006 vorliegenden Reptilienuntersuchung (Möckel, Spremberg) innerhalb der Plangebietsflächen nicht nachgewiesen.

Für Arten der Amphibien ist dem Plangebiet aufgrund seiner Ausstattung keine Bedeutung beizumessen.

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.

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.

#### 5.2.1.4 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.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind für die Brutvögel sowie für die Fledermäuse folgende Vermeidungsmaßnahmen festzulegen:

Zum Schutz der Brutvögel sind erforderliche Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Dazu wird die Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahme **V<sub>ASB1</sub>** festgelegt. Diese Maßnahme ist gesetzlich unterlegt im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, wonach es u.a. verboten ist, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zudem soll der Abriss von Gebäuden zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten nur außerhalb der Brutzeit stattfinden (**V<sub>ASB2</sub>**).

Hinsichtlich der Fledermäuse sind Gebäude unmittelbar vor ihrem Abriss sowie ältere Bäume vor ihrer Fällung auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise zur Entnahme und Umsetzung sowie ggf. zur Schaffung eines Ersatzquartiers mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Dazu wurde die Vermeidungsmaßnahme **V<sub>ASB3</sub>** festgelegt.

**Unter Maßgabe der Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen V<sub>ASB1</sub> bis V<sub>ASB3</sub> sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.**

#### 5.2.1.5 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. 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. Im Rahmen der Umsetzung der neuen Erschließung durch die B 96 wurden bzw. werden 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, ihr Vorhandensein ist jedoch nicht auszuschließen.

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

#### **5.2.1.6 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 bedeuten für das Grundwasser im Plangebiet ebenfalls Vorbelastungen durch eine verminderte Versickerungsrate/ Grundwasserneubildungsrate sowie durch eine hohe Gefahr von Schadstoffeinträgen.

Die im Bebauungsplan I/8 „Am Holländer“ dargestellte, nördlich der Straße „Am Holländer“ ausgewiesene Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Gröbitzer Bauernheide“ im nördlichen Plangebiet wurde aufgehoben.

#### **5.2.1.7 Klima und 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.

#### **5.2.1.8 Landschaftsbild**

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 Bauungen 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 Wohnbauungen mit rückwärtig angrenzenden Nebengebäuden sowie die im Plangebiet vorhandenen Straßenzüge zur hohen anthropogenen Überformung des Landschaftsbildes bei. Bis auf den geschotterten Verbindungsweg zwischen Gröbitzer Weg /Straße Am Holländer und Zirkusplatz 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 stellenweise noch vorhandenen Altbäume am Gröbitzer Weg sowie die heckenartigen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern im Bereich nördlich der Genossenschaftsstraße, östlich des Gröbitzer Weges. Naturnahe Vegetationsstrukturen sind somit nur geringfügig im Plangebiet anzutreffen.

#### 5.2.1.9 Kultur- und 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. Bauauffälligkeit ein Abriss zu erwarten ist.

#### 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Die Realisierung des Planvorhabens hat Auswirkungen auf den Umweltzustand. Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Bebauungen und Versiegelungen/ Teilversiegelungen durch bauliche Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen ermöglicht. Diese sind mit negativen Auswirkungen für sämtliche Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaft verbunden:

Insbesondere für den **Boden** verursachen Versiegelungen starke Beeinträchtigungen, da sie dauerhaft und insofern irreversibel sind. Vollversiegelungen führen zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen; bei Teilversiegelungen können die Bodenfunktionen zumindest noch teilweise erfüllt werden. In baulich genutzten Gebieten kommt es darüber hinaus zu Bodeneingriffen durch Verdichtung, Bodenab-/ auftrag und/ oder eventuellen Schadstoffeintrag. Die starke Vorbelastung der Böden im Plangebiet, insbesondere innerhalb der Gewerbe- Industriegebiete (Konversionsflächen) mindert die Eingriffsschwere jedoch deutlich.

Mit dem Bodenfunktionsverlust durch Versiegelung gehen zudem anlagebedingte Auswirkungen für die Schutzgüter **Wasser und Klima/ Luft** einher. Dies sind vor allem Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und die Minderung der Kalt- und Frischluftproduktion durch den Verlust von Freiflächen.

Für das Schutzgut **Flora** sind mit Bebauungen bzw. Flächenbefestigungen bau- und anlagebedingte Verluste von Vegetationsbeständen mit überwiegend geringer bis mittlerer Wertigkeit verbunden. Der damit einhergehende Lebensraumverlust für Arten der Fauna ist infolge des überwiegend geringen Lebensraumpotenzials der Biotopstrukturen von geringer bis mittlerer Intensität.

Die anthropogene Überprägung des **Landschaftsbildes** wird durch Bebauungen und Flächenbefestigungen verstärkt, insbesondere, wenn für diese Gehölzbestände beseitigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Baugebiete mit einer Gesamtfläche von 186.793 m<sup>2</sup> fest. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglicht er innerhalb der Baugebiete eine Bebauung/ Flächenbefestigung von insgesamt ca. 127.075 m<sup>2</sup>. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 ermöglicht Flächenversiegelungen von max. 155.047 m<sup>2</sup>. Damit ergibt sich für die vorliegende Änderung des B-Plans eine um **27.972 m<sup>2</sup> verminderte zulässige Versiegelungsfläche** innerhalb der Baugebiete, was ca. 11 % entspricht. Dies begründet sich in der Vergrößerung der Verkehrsfläche infolge des Straßenneubaus der B 96 sowie in den vorgenommenen Änderungen der einzelnen Baugebiete.

Neue, zusätzliche Bebauungen/ Versiegelungen sind in der Regel mit dem Erfordernis des Rückbaus von befestigten Flächen an anderer Stelle verbunden, so dass sich insgesamt eine Reduktion der Flächenbefestigungen ergibt. Die Veränderungen sind dabei abhängig vom jeweiligen Zustand der Flächen/ Baugebiete im Bestand, d.h. vom

jeweiligen bestehenden Versiegelungsgrad.

Für die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft verbunden. Es werden neben der Übernahme der bereits planfestgestellten B 96 nur bestehende Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen der B 96 sind für die Umweltbetrachtung des Bebauungsplans nicht relevant, da sie mit der Planfeststellung abschließend festgestellt wurden.

Bei einer Entwicklung des Plangebiets entsprechend der Festsetzungen ist somit insgesamt eine deutliche Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten, da die Funktionen der Schutzgüter durch Rückbau/ Entsiegelungen teilweise wiederhergestellt werden bzw. die bestehenden Beeinträchtigungen gemindert werden können.

Daher sind für das Plangebiet insgesamt **keine Konflikte durch Bebauungen/ Flächenbefestigungen** zu erwarten.

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. Zudem unterliegen die Bäume entlang der Massener Straße dem Schutz als Allee nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG. Darüber hinaus sind einige der zum Erhalt festgesetzten Bäume mittlerweile nicht mehr vorhanden.

Des Weiteren sind mit dem Planvorhaben Auswirkungen für **Menschen** hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange gegeben. Diese beziehen sich insbesondere auf den Lärmschutz. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch und Klima/ Luft zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Emissionskontingentierungen (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Als Grundlage für diesbezügliche Festsetzungen wurde von der Stadt Finsterwalde ein Fachgutachten beauftragt. Aktuell liegt dieses Gutachten noch nicht vor, so dass die Ergebnisse erst im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt werden können.

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. Sie gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Die mit den Planfeststellungen getroffenen Festlegungen zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden als nachrichtliche Übernahmen behandelt.

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.

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.

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 Staubeentwicklung 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.

**Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass mit dem Planvorhaben weder für die Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaft, noch für den Menschen und Kultur- und Sachgüter erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.**

### **5.2.3 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“ 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 sind gegenüber dem zu erwartenden Zustand bei Durchführung des Planvorhabens nicht zu verzeichnen.

### **5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

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 (V<sub>ASB</sub>-Maßnahmen).

- 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 [BGBl. 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.
- V<sub>ASB1</sub> Zum Schutz von Brutvögeln sind Baumfällungen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- V<sub>ASB2</sub> Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten hat der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- V<sub>ASB3</sub> Zum Schutz von Fledermäusen sind rückzubauende Gebäude unmittelbar vor dem Abriss sowie zu fällende Altbäume auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise zur Entnahme und Umsetzung sowie ggf. zur Schaffung eines Ersatzquartiers mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

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 Förderung von wasserdurchlässigen Belägen zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll nunmehr als allgemeine Vermeidungsmaßnahme festgelegt werden.

### **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 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.

### **5.2.5 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.

## **5.3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

### **5.3.1 Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.**

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, 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.

Bei der Recherche der Grundlagen aus örtlichen und übergeordneten Planungen traten keine Schwierigkeiten auf. Zur Erfassung der Biotopausstattung des Plangebietes wurden aktuelle eigene Erhebungen durchgeführt. Zur Behandlung des besonderen Artenschutzes liegen Untersuchungen zu den relevanten Tierarten vor, die im Rahmen der Planfeststellung zur Umverlegung der B 96 OD Finsterwalde durchgeführt wurden und daher bereits mehrere Jahre alt sind. Da sich die Bestandssituation und die Nutzungsintensität im Plangebiet seither nicht wesentlich verändert haben, sind Veränderungen des Artenbestandes als sehr unwahrscheinlich einzuschätzen, zumal für das Gebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für die Fauna festgestellt wurde.

### **5.3.2 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.

### **5.3.3 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 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 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 konnten mögliche Immissionen durch den gewerblich oder industriell induzierten Lärm noch nicht abschließen beurteilt werden. Ein beauftragtes Fachgutachten für die Belange der Schallimmissionen liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor. Mit der Entwurfsplanung werden für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet 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.

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.

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 Brutvögel und Fledermäuse, die durch nicht auszuschließende baubedingte Eingriffe in den Gehölz- und Gebäudebestand beeinträchtigt werden könnten.

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. Kostenträger sind die jeweiligen Bauherren.

Der Neubau der B 96 im Zuge der Ortsdurchfahrt Finsterwalde erfolgt gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 28.04.2014. Das Bauvorhaben wird durch den Landesbetrieb Straßenwesen umgesetzt. Teile der Verkehrsanlage sind bereits realisiert. 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 Löschwasserkisterne erforderlich. Der Standort ist im Bebauungsplan festgesetzt. Kostenträger ist die Stadt Finsterwalde.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegungsverfahren) werden durch den Bebauungsplan nicht zwingend begründet. Die vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Verkehrserschließung ziehen Anpassungen der Bodenordnung nach sich. Diese sollen einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorgenommen werden. Eine Kostenermittlung liegt derzeit noch nicht vor.

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 m <sup>2</sup>	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
<b>Bauflächen</b>				
Wohnbauflächen	Allgem. Wohngebiet 1	3.705	0,371	
	Allgem. Wohngebiet 2	3.060	0,306	
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>6.765</b>	<b>0,677</b>	
Gemischte Bauflächen	Mischgebiet 1	10.171	1,017	
	Mischgebiet 2	3.038	0,304	
	Mischgebiet 3	16.944	1,695	
	Mischgebiet 4	1.190	0,119	
	Mischgebiet 5	2.602	0,260	
<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>33.945</b>	<b>3,395</b>	
Gewerbliche Bauflächen	Gewerbegebiet 1	16.498	1,650	
	Gewerbegebiet 2	46.772	4,677	
	Gewerbegebiet 3	14.452	1,445	
	Gewerbegebiet 4	12.911	1,291	
	Gewerbegebiet 5	7.157	0,716	
	Gewerbegebiet 6	11.174	1,117	
	Industriegebiet	37.119	3,712	
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>146.083</b>	<b>14,608</b>	
<b>Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>186.793</b>	<b>18,680</b>	<b>80,3%</b>
überörtlicher Verkehr	Bahnanlagen	753	0,075	
<b>überörtlicher Verkehr</b>	<b>Summe</b>	<b>753</b>	<b>0,075</b>	<b>0,3%</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	32.105 1.898	3,211 0,190	
Private Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	541	0,054	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>34.544</b>	<b>3,455</b>	<b>14,8%</b>
Versorgungsflächen	Elektrizität	15	0,001	
	Gas	72	0,007	
	Löschwasser	479	0,048	
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>566</b>	<b>0,056</b>	<b>0,2%</b>
Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	311	0,031	
Private Grünflächen	Private Grünflächen	9.782	0,978	
<b>Grünflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>10.093</b>	<b>1,009</b>	<b>4,3%</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>Summe</b>	<b>232.749</b>	<b>23,275</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 9: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen

## 8.0 Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Stand Planunterlage Oktober 2016)
2. Der Bebauungsplan „Am Holländer“ – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.
3. 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.
4. Der Beschluss über den Bebauungsplan „Rosa-Luxemburg-Straße und Dresdener Straße“ 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 - Finsterwalder Stadtanzeiger“ 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Landesumweltamt Brandenburg
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- Flächennutzungsplan Stadt Finsterwalde, 4. Berichtigung 2010
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)
- 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
- 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 Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. Bbg. II Nr. 24), in Kraft getreten am 15.05.2009
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)