

# Stadt Finsterwalde



Begründung zur zweiten Teiländerung des Bebauungsplanes

**„Westlich Brandenburger Straße“  
Teil A**

Stand 11. August 2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VORHABEN / RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1	<b>Vorhaben</b>	<b>5</b>
3.2	<b>Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
3.2.1	Geltungsbereich	6
3.2.2	Verkehrsflächen	7
3.2.3	Gliederung Baugebiete	8
3.2.4	Art der Nutzung	10
3.2.5	Maß der Nutzung	16
3.2.6	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	18
3.2.7	Grünflächen	20
3.2.8	Grünordnung	23
3.2.9	Immissionsschutz	23
3.2.10	Sonstige Festsetzungen	25
<b>4</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>25</b>
4.1	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>25</b>
4.2	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>VERMERKE / HINWEISE</b>	<b>29</b>
5.1	<b>Vermerke</b>	<b>29</b>
5.2	<b>Hinweise</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>31</b>
6.1	<b>Einleitung</b>	<b>31</b>
6.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	31
6.1.2	Übergeordnete Umweltschutzziele	31
6.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung	33
6.2	<b>Umweltwirkungen</b>	<b>33</b>
6.2.1	Bestand und Auswirkungen	33
6.2.2	Prognose	37
6.2.3	Geplante Umweltschutzmaßnahmen	37
6.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
6.3	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>38</b>
6.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	38
6.3.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	38
6.3.3	Zusammenfassung	38
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN/ABWÄGUNG</b>	<b>40</b>
7.1	<b>Landesplanung</b>	<b>40</b>
7.2	<b>Entwicklung aus den Flächennutzungsplan</b>	<b>40</b>
7.3	<b>Umwelt</b>	<b>40</b>
7.4	<b>Sonstige Belange</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>ANHANG</b>	<b>44</b>
8.1	<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>44</b>
8.2	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>45</b>
8.3	<b>Flächen- und Überbauungsbilanz</b>	<b>46</b>
8.4	<b>Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit den Kontingentierungsvorgaben</b>	<b>47</b>

# 1 Planungsgegenstand

Der Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil A (in Kraft getreten am 20.10.2006, wird innerhalb eines Teilbereiches einer Revision unterzogen. Es handelt sich um die zweite Teiländerung des ursprünglichen B-Planes.

Gegenstand der 1. Teiländerung (in Kraft getreten am 18.05.2012) war lediglich das MI 4. Hier wurde ausschließlich die zulässige Zahl der Vollgeschosse erhöht. Alle übrigen im ursprünglichen verbindlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen wurden beibehalten.

*Gegenstand  
1. Änderung*

Die zweite Planänderung ist erforderlich, um die aktuellen Ziele der Stadt für das Plangebiet verwirklichen zu können.

*Aufgabe*

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

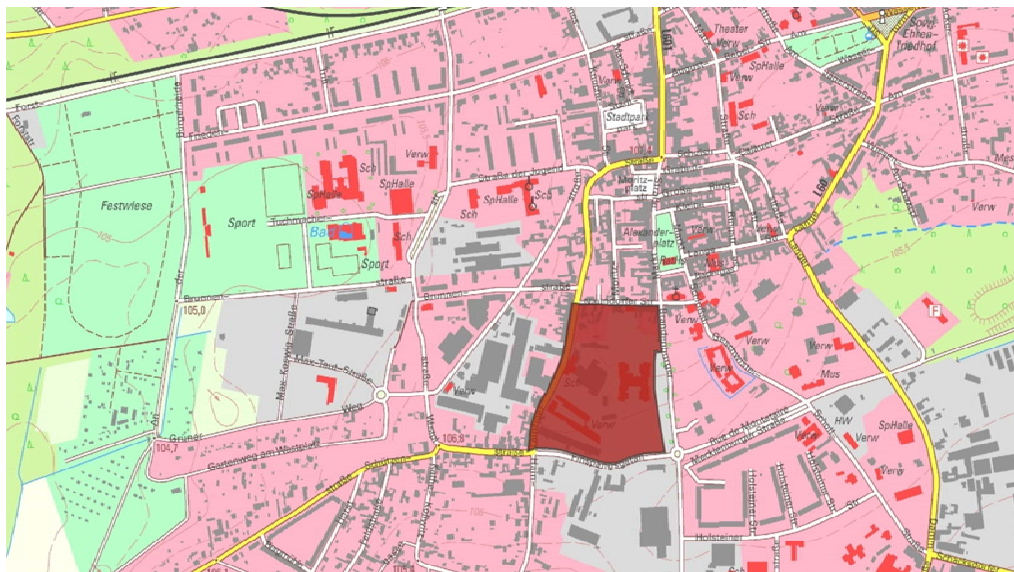
*Ziel und Zweck*

- Umkontingentierung der zulässigen Lärmwerte (Erhöhung in Teilen des Mischgebietes 2, Reduzierung im Mischgebiet 4, ggf. Reduzierung im Mischgebiet 1),
- Verkleinerung des Sondergebietes "Betreutes Wohnen" und dadurch Vergrößerung des Mischgebietes 2,
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen im neuen Mischgebiet 2),
- geringfügige Verkleinerung der Verkehrsfläche der Oscar-Kjellberg-Straße und dadurch Vergrößerung der östlich daran angrenzenden Mischgebietsflächen.

Insbesondere soll die Immissionsempfindlichkeit des SO-Gebietes beachtet und die Emissionskontingentverteilung den verfestigten Planungen im Umfeld primär zugeordnet werden. Die vorhandenen und die geplanten Nutzungen sowie noch freie gewerbliche Teilflächen sind dabei hinsichtlich ihrer möglichen Geräuschemission zu berücksichtigen.

Der Änderungsbeschluss für die zweite Teiländerung vom September 2016 wurde nachträglich mit folgenden Zielen erweitert.

- Anpassung der Straßenraumbreite und damit Vergrößerung der Baugebietsfläche MI 1 im Norden des Plangebietes an der Oscar-Kjellberg-Straße unter Beachtung der laufenden Umbaumaßnahmen an dieser Straße
- Entfall der im nordwestlichen Planbereich (nördlicher Teil der Oscar-Kjellberg-Straße, westlicher Teil der Naundorfer Straße) festgesetzten Baulinie zugunsten einer Baugrenze



*Übersichtskarte  
Lage im Stadtgebiet*

Der Geltungsbereich liegt südlich des Stadtzentrums von Finsterwalde. Das Änderungs-Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6,2 ha. Vom ursprünglichen Geltungsbereich wird nur eine Teilfläche überarbeitet.

*Plangebiet*

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang). *Rechtsgrundlagen*

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach dem BauGB geändert. *Verfahren*

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der PlanzV. *Vermessungsgrundlage*

Das Lagesystem ist ETRS 89. Das Höhensystem ist DHHN 92 *Lage- und Höhensystem*

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Für die Begründung der 2. Planänderung wird ein so genanntes „Deckblatt“ erstellt, welches nur die Änderungen behandelt, die sich für den Geltungsbereich ergeben.

Die nachfolgenden Erläuterungen sind nur im Zusammenhang mit der Begründung zum ursprüngliche rechtsverbindlichen B-Plan einschließlich der ersten Änderung gültig.

## 2 Ausgangslage

Die Stadt Finsterwalde besitzt einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). *Flächennutzungsplan*

Im FNP ist für das betreffende Änderungsgebiet eine „Mischbaufläche“ bzw. ein „Sondergebiet Betreutes Wohnen/Pflegeeinrichtung“ dargestellt.

Bei der Planung sind folgende kommunale Satzungen zu beachten. *kommunale Satzungen*

- Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen
- Sanierungssatzung
- Erhaltungssatzung Innenstadt

Im Punkt 4 der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine ausführliche städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse enthalten. Diese betrifft alle wesentlichen Aspekte, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben relevant waren. *städtebauliche Bestandsanalyse*  
*ursprünglicher rechtsverbindlicher B-Plan*

Das sind die Punkte

- Bestehende Nutzungen
- Geologie und Topografie

Nachfolgend werden nur die notwendigen Änderungen und Ergänzungen aufgeführt. Die übrigen ursprünglichen Ausführungen behalten soweit ihre Gültigkeit. *aktuelle Situation*

Hinsichtlich der sonstigen Randbedingungen, die sich seit dem Erlass der Satzung geändert haben, sind folgende von Belang.

Seit der Beschlussfassung zum B-Plan haben sich umfangreiche Änderungen im Geltungsbereich des Änderungsplanes ergeben. Ein Teil der im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen ist bereits realisiert.

Innerhalb der Teilflächen MI 1, MI 2 und MI 4 sowie im SO-Gebiet wurde ein Teil der vorhandenen Bebauung beseitigt.

Die Teilfläche MI 4 ist nunmehr unbebaut.

Zwischenzeitlich wurde im SO-Gebiet im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes ein Heim für Senioren errichtet und betrieben, welches als Pflegeheim beantragt wurde. Das entsprechende Vorhaben beansprucht aktuell das gesamte Sondergebiet.

Im südlichen Teil des MI 2 wurde ein Parkplatz gebaut. Der an der Brandenburger Straße bestehende Parkplatz ist weiter in Betrieb.



Im Nordteil des Plangebietes wurde der im B-Plan vorgesehene Grünzug hergestellt. Innerhalb dieser Grünfläche wurde eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung realisiert.

Im Süden wurde die Straße „Finspangsgatan“ fertig gestellt.

Im Westen des Geltungsbereiches wurde die kommunale „Oscar-Kjellberg-Straße“ vollständig umgestaltet und bis zu Einmündung Brunnenstraße freigegeben.

Von der „Finspangsgatan“ soll im Interesse der Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs eine Vielzahl von Grundstückszufahrten vermieden werden. Deshalb kann eine Stichstraße in Richtung Norden die innere Erschließung im Südteil des Quartiers sichern. Für die Entwicklung des Bereiches ist eine derartige Option grundsätzlich förderlich, da die Möglichkeiten der Parzellierung der Grundstücke vergrößert werden.

Im MI 2 laufen die Planungen für die Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Fabrikgebäude in eine Stadthalle. Auch für dieses Projekt ist eine verkehrliche Anbindung nach Süden förderlich.

## **3 Vorhaben / Rechtsverbindliche Festsetzungen**

### **3.1 Vorhaben**

Das dem ursprünglichen B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist im Punkt 5 der Begründung des B-Planes in der Fassung vom Oktober 2010 erläutert. *Vorhaben*

Nachfolgend werden nur die Abweichungen dargelegt.

Im Zuge der Entwurfsplanung für die Stadthalle im MI 1 werden Flächen des Sondergebietes sowohl von Gebäudeteilen als auch durch die Feuerwehrumfahrung in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan wird als Voraussetzung für das Umsetzen der Planung an dieser Stelle so geändert, dass alle für die Stadthalle benötigten Flächen innerhalb des Mischgebietes (Teil Nr. 2) liegen. Die Fläche des SO-Gebietes reduziert sich entsprechend.

Darüber hinaus überschreitet das geplante Eingangsgebäude der Stadthalle im Bereich der „Oscar-Kjellberg-Straße“ die ursprüngliche Baugebietsfläche, nimmt Grundstücksanteile der bisherigen Verkehrsfläche der Straße (vorgelagerte Grünflächen) in Anspruch und überschreitet demzufolge auch die ursprünglich festgesetzte Baugrenze.

Die Errichtung von Gebäuden auf im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist nicht möglich, daher ist der Bebauungsplan auch an dieser Stelle zu ändern.

Im Plangebiet befindet sich im entsprechenden Sondergebiet (SO) das im Jahr 2008 errichtete Pflegeheim.

Im Zuge der Weiterführung der Entwurfsplanung für die Stadthalle wurde festgestellt, dass die aus der Gebäudekonzeption erforderliche Logistik nicht mit den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingenten für das MI 2 umsetzbar ist.

Es ist daher beabsichtigt, das Lärmkontingent durch eine Umverteilung innerhalb des MI 2 (Bereich der geplanten Stadthalle) zu erhöhen. Die dafür erforderlichen Kontingente werden dem MI 4 (stadteigene bisher unbebaute Fläche) entzogen, eventuell sind auch Anteile des Lärmkontingentes aus dem MI 1 (hauptsächlich Wohnbebauung entlang der Naundorfer Straße) zu reduzieren. Weitere Lösungsansätze wurden ebenfalls geprüft.

Um Störungen zwischen dem Besucherverkehr und dem notwendigen Fahrzeugverkehr für die Versorgung der geplanten Stadthalle zu reduzieren, wird die Stichstraße von Süden direkt bis an das Stadthallengrundstück bzw. die geplante Anlieferzone des Gebäudes herangeführt.

Das Wenden von großen Versorgungsfahrzeugen ist in diesem Bereich zukünftig möglich.

Das erhaltenswerte Gebäude im Baufeld 2.3 wird nicht beeinträchtigt. Es kann erhalten bleiben.

Von der Stichstraße aus können die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Es wurden in der Vergangenheit auch schon an die Verwaltung entsprechende Anfragen der Anlieger gerichtet.

Insbesondere die Entwicklung des bisher noch ungenutzten Baufeldes MI 4 wird davon profitieren. Hier ist zukünftig eine kleinteilige Parzellierung möglich, was für die Ansiedlung von Wohngrundstücken, die ja im MI-Gebiet zulässig sind, förderlich ist.

Da der B-Plan langfristig wirkt, wäre aus dieser Sicht auch ein Umbau auf den angrenzenden bereits bebauten bzw. in Nutzung befindlichen Bauflächen erleichtert.

Für die Zukunft lässt der B-Plan somit eine altstadtypische kleinteilige Nutzung und Bebauung des Bereiches zu.

## 3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen innerhalb der Änderungsfläche erläutert. Diese werden den ursprünglichen Regelungen gegenüber gestellt.

*Vorbemerkungen*

### 3.2.1 Geltungsbereich



*Änderungsplangebiet  
(dunkel)  
ursprünglicher  
Geltungsbereich (hell)*

Das Änderungs-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die „Naundorfer Straße“,
- im Osten durch die Parkplätze entlang der „Brandenburger Straße“,
- im Süden durch die Straße „Finspangsgatan“ und
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der „Oscar-Kjellberg-Straße“

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend auf den bestehenden Flurstücksgrenzen. Die vorhandene Bebauung ist berücksichtigt.

Im östlichen Teil der „Finspangsgatan“, in dem noch keine Flurstücksgrenzen bestehen, wurde die im ursprünglichen B-Plan geplante Straßenbegrenzungslinie herangezogen.

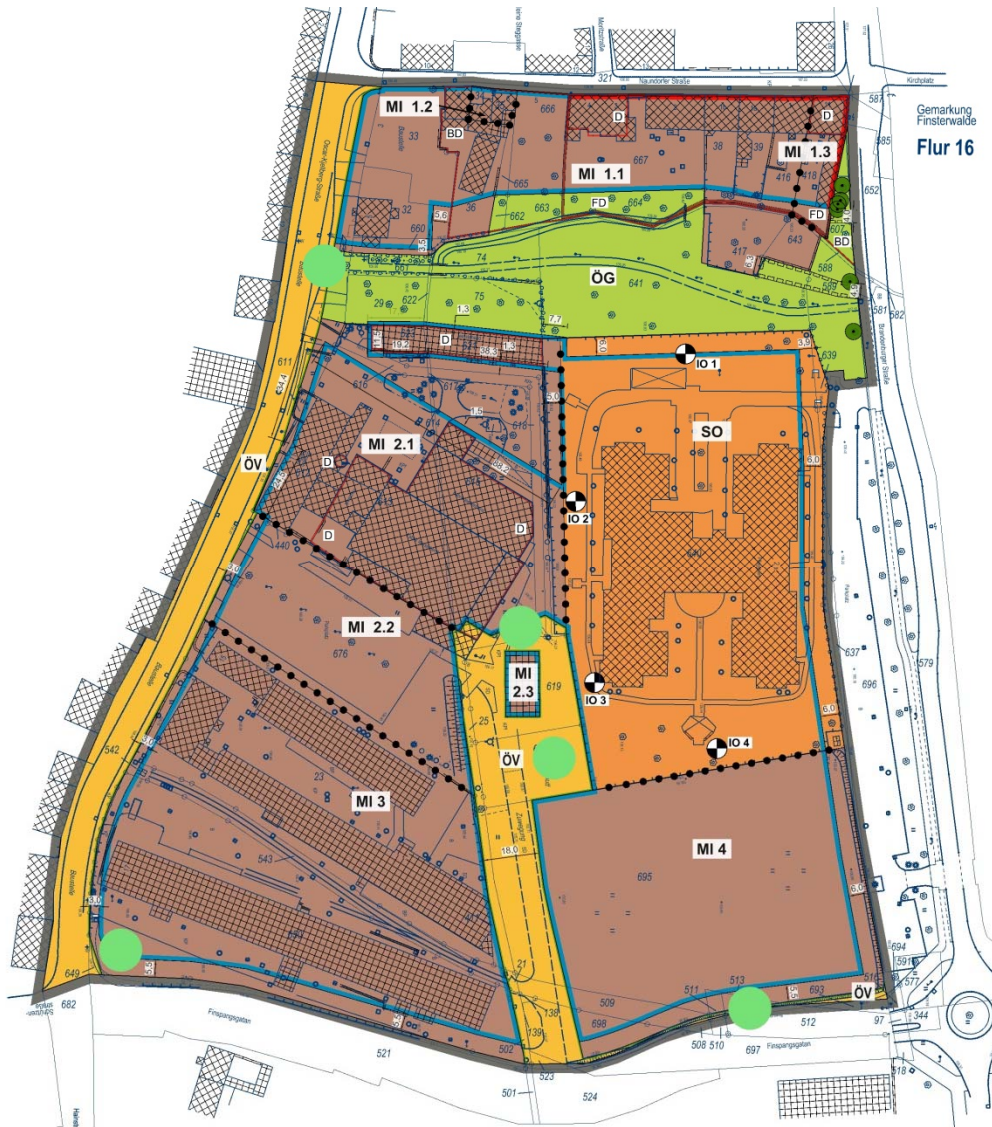
### 3.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Der Punkt 5.4.6 der ursprünglichen Begründung erläutert die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen.

*ursprünglicher BP*

*Übersicht Änderungen Verkehrsflächen (grüner Punkt)*



Im Bild oben sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen geändert werden.

*Änderungen*

Im Süden wird die ursprünglich geplante **Straßenbegrenzung** weitgehend beibehalten.

*Straßenbegrenzungslinie*

Sie entspricht nunmehr in Teilen der Grenze des Geltungsbereiches. Es gibt lediglich einige Berichtigungen in den Knotenbereichen, die Folge der tatsächlich entstandenen Verhältnisse sind. Auch die für den Straßenkörper erforderliche Böschung im MI 4 wird der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen.

Im Bereich der geplanten Stadthalle und weiter nördlich wird die Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Oscar-Kjellberg-Straße nach Westen verschoben, so dass die Fläche des betroffenen Teilbereiches etwas vergrößert wird.

Beachtet sind hierbei die gegenwärtig (d. h. die seit Ende 2016) laufenden Planungen bzw. die Bauarbeiten in der „Oscar-Kjellberg-Straße“.

Im Bereich der bereits real bestehenden Zufahrt mündet nunmehr die vorgesehene Stichstraße in die „Finsspanggatan“. Sie grenzt im Westen an die bebauten

*Stichstraße*

Grundstücke und erschließt das im Osten befindliche Baufeld MI 4, welches für eine Wohnnutzung prädestiniert ist. Die Breite der Verkehrsfläche ist so gewählt, dass bei Bedarf neben einer hinreichend breiten Mischverkehrsfläche, unter Beachtung mögliche Grundstückszufahrten, auch Stellplätze in Queraufstellung eingerichtet werden können.

Im Norden erlaubt die Festsetzung das Wenden auch für mehrachsige Fahrzeuge. Die direkte Anlieferung der Stadthalle ist gewährleistet. Die geplante Anlieferzone des Gebäudes grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche. Die vorhandenen Garagen werden dafür beseitigt.

### 3.2.3 Gliederung Baugebiete

Im Bebauungsplan waren neben Verkehrs und Grünflächen ursprünglich ein Mischgebiet (MI), ein Sondergebiet (SO) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das MI-Gebiet war in „Teilflächen“ mit unterschiedlichen Festsetzungen gegliedert.

*Ausgangslage*



*Planzeichnung  
ursprünglicher B-Plan  
incl. 1. Änderung  
auf aktueller  
Kartengrundlage*

Das Grundprinzip der Verteilung der Baugebiete und sonstigen Nutzflächen wird mit der zweiten Änderung im Wesentlichen beibehalten. Es gibt, wenn man die Auswirkungen der neuen Verkehrslösung außer Acht lässt, auf den Baugrundstücken nur marginale Modifikationen.

*zweite Änderung*

Das WA-Gebiet ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der zweiten Änderung.

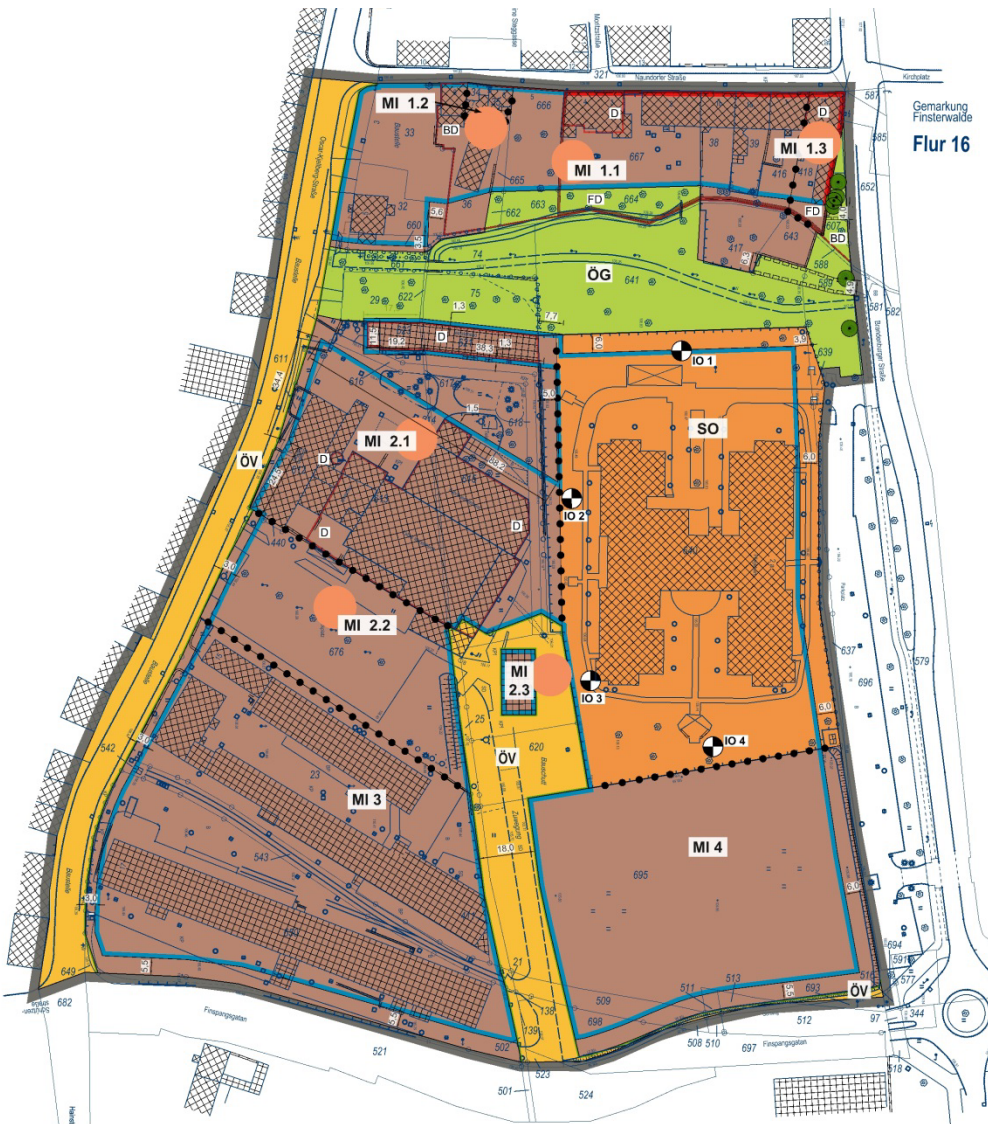
Alle Festsetzungen werden unter Beachtung der entstandenen Realnutzung überprüft und soweit erforderlich angepasst.

Aus systematischen Gründen werden die Teilbaugebiete des MI-Gebietes, die sich hinsichtlich der Festsetzungen unterscheiden, neu bezeichnet.

Die entsprechenden Teilflächen / (neu) Teilbereiche sind in der nachfolgenden Karte mit einem orangenen Punkt gekennzeichnet.

Es bleibt im Änderungsgeltungsbereich aber grundsätzlich bei der ursprünglichen Aufteilung des im B-Plan festgesetzten Mischgebietes in die Teilflächen (ursprüngliche Bezeichnung) MI 1 bis MI 4 sowie bei der Festsetzung eines SO-Gebietes.





Übersicht Änderungen  
Bezeichnung Teilbereiche  
(oranger Punkt)

Bei der Beurteilung von Baugesuchen sind die Teilbereiche des MI-Gebietes weiterhin als ein einheitliches Baugebiet zu betrachten.

Von der Anpassung betroffen sind lediglich die MI 1 und MI 2. Diese waren im ursprünglichen B-Plan bereits in Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung aufgeteilt und durch das Planzeichen 15.14 der PlanzV (Knötchenlinie) voneinander abgegrenzt.

Das MI 1 wird nunmehr in ein **MI 1.1**, ein **MI 1.2** u.s.w. aufgeteilt. Analog wird mit dem **MI 2** verfahren.

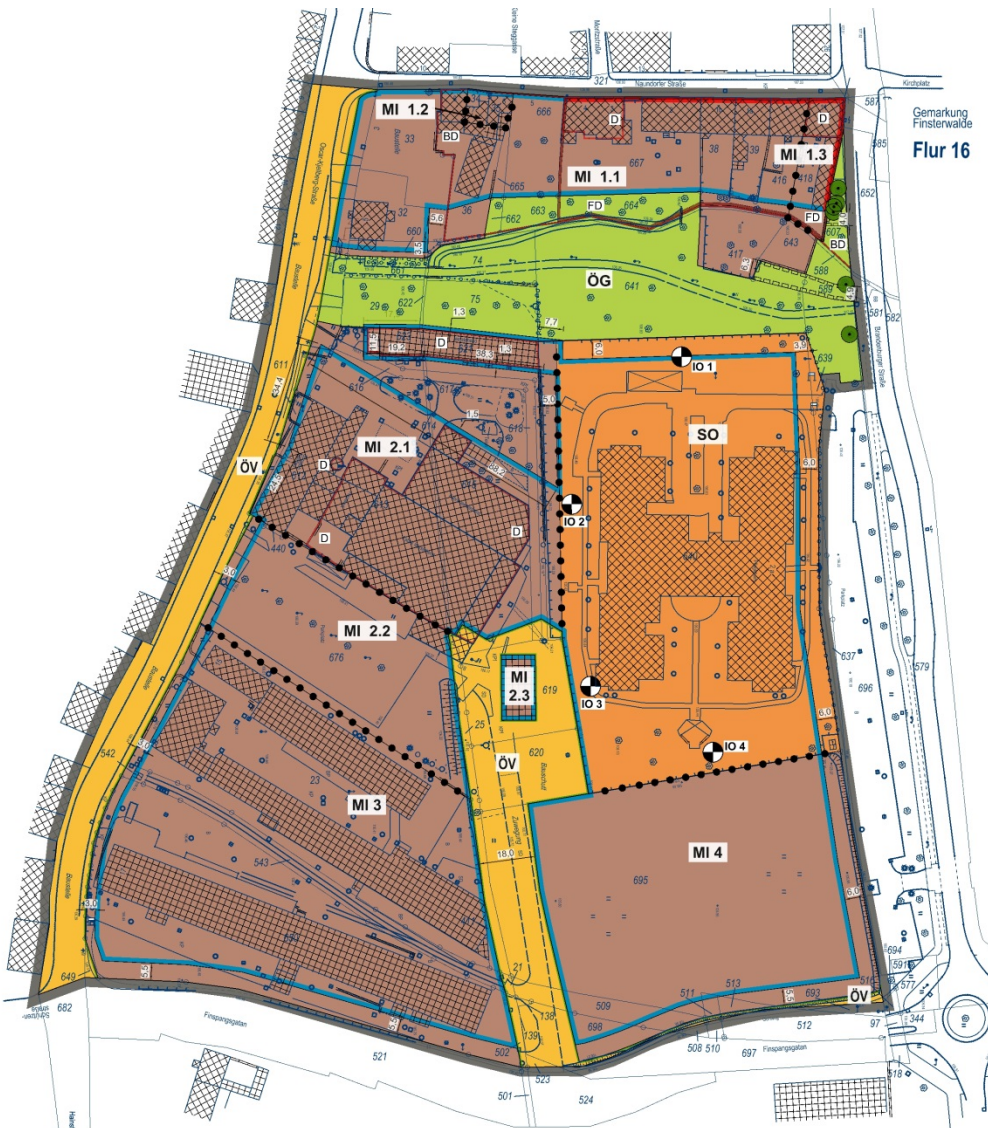
Die (ursprünglichen) Teilflächen werden nachfolgend mit „**Teilbereiche**“ bezeichnet. Teilweise sind diese Teilbereiche durch die öffentliche Grünfläche, die öffentliche Verkehrsfläche bzw. (weiterhin) durch die so genannte „Knötchenlinie“ voneinander abgegrenzt.

*Teilbereiche*

Die Festsetzungen für die einzelnen Teilbereiche sind, soweit es sinnvoll ist, wie bisher in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich ebenfalls auf die jeweiligen Teilbereiche.

*Nutzungsschablonen*

Die Nutzungsschablonen werden im Rechtsplan einheitlich außerhalb der Planzeichnung zusammengefasst. In der Planzeichnung erscheint lediglich die jeweilige Bezeichnung des Teilbereiches (z. B. MI 1.1, ...).



Planzeichnung  
B-Plan  
2. Änderung

### 3.2.4 Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Punkt 5.4.1 der ursprünglichen Begründung erläutert die Festsetzungen zur Art der Nutzung. *ursprünglicher BP*

Unten sind die Bereiche mit einem roten Punkt gekennzeichnet, in denen die Festsetzungen geändert werden, die die Nutzung betreffen. *Planänderung*

Es ergeben sich geringe Verschiebungen der Abgrenzungen zwischen dem Teil-Baugebiet (neu) MI 2.1 und dem SO-Gebiet.

Der Anteil an öffentlicher Grünfläche wird zu Lasten des (neu) MI 1.1 erhöht (Aussagen zur Grünfläche siehe unten).

Die Straßenbegrenzungslinie zur „Oscar-Kjellberg-Straße“ wird zu Gunsten des MI 1.1 in Richtung Westen an die neue Straßenplanung angepasst.

Auf Grund der neu eingefügten öffentliche Verkehrsfläche reduzieren sich die Bauflächen im MI 4 und im ursprünglichen MI 2. Das erhaltenswürdige Gebäude innerhalb der Verkehrsfläche wird zum (neuen) Teilbereich MI 2.3.



Übersicht  
Änderungen  
Flächennutzung  
(roter Punkt)

### 3.2.4.1 Mischgebiet

Im ursprünglichen Plangebiet wurde u. a. ein Mischgebiet festgesetzt, dass nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert ist.

In den Teilbereichen MI 1 bis MI 4 wurde der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO nur geringfügig abgeändert.

Einzelheiten sind im Punkt 5.4.1.1 der ursprünglichen Begründung dargelegt.

Hinsichtlich der einzelnen Festsetzungen zur Art der Nutzung in den Baugebietskategorien MI und SO werden keine Änderungen vorgenommen. Die Nutzungskataloge werden beibehalten.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 6 BauNVO gegenübergestellt.

In der Tabelle werden die geänderten Bezeichnungen für die Teilbereiche verwendet.

Nutzung	BauNVO §6		Teilbereiche MI 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3			Teilbereiche MI 3 u. 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		x			x		
Geschäfts- und Bürogebäude	x		x			x		
Einzelhandelsbetriebe	x		x			x		
Schank- und Speisewirtschaften	x		x			x		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	x		x			x		
sonstige Gewerbebetriebe	x		x			x		
Anlagen für Verwaltungen	x		x			x		
Anlagen für kirchliche, Zwecke	x		x			x		
Anlagen für kulturelle Zwecke			x			x		
Anlagen für soziale Zwecke			x			x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke			x			x		
Anlagen für sportliche Zwecke			x			x		
Gartenbaubetriebe	x				x			x
Tankstellen	x				x	x		
Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	x		x			x		
Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind		x			x		x	

Die textlichen Festsetzungen für die ursprünglichen Teilflächen MI 1 und MI 2 werden wie folgt inhaltlich beibehalten und nur an die aktuellen Bezeichnungen der Teilbereiche angepasst.

**In den Teilbereichen MI 1.1, 1.2, 1.3 sowie MI 2.1, 2.2. und 2.3 sind folgende Nutzungen 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 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

**Festsetzung 1**  
**Art der Nutzung**  
**MI-Gebiete**  
**Teilbereiche 1 und 2**

**Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe in den Teilbereichen MI 1.1, 1.2, 1.3 sowie MI 2.1, 2.2. und 2.3 nicht zulässig sind.**

**Festsetzung 2**

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des MI 1.1, 1.2, 1.3 sowie MI 2.1, 2.2. und 2.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**Festsetzung 3**

Die textlichen Festsetzungen für die ursprünglichen Teilflächen MI 3 und MI 4 werden wie folgt inhaltlich beibehalten und nur an die aktuellen Bezeichnungen angepasst.

In den Teilbereichen MI 3 und MI 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

**Festsetzung 4**  
**Art der Nutzung**  
**MI-Gebiete**  
**Teilbereiche 3 und 4**

- 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
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe in den Teilbereichen MI 3 und MI 4 nicht zulässig sind.

**Festsetzung 5**

### 3.2.4.2 Sondergebiet

Im ursprünglichen B-Plan war ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung“ festgesetzt.

Einzelheiten sind im Punkt 5.4.1.3 der ursprünglichen Begründung dargelegt.

Zum Zeitpunkt der Aufnahme des SO-Gebietes in den B-Plan war folgende Beschreibung hinsichtlich des geplanten Vorhabens bekannt:

- Pflegeeinrichtung
- Gesamt 132 Plätze, davon 72 Demenzplätze, Wohngruppenkonzept
- Cafeteria mit Terrasse
- Küche 190-200 qm mit eigener Zubereitung und Lagerung, Frisör, Gemeinschaftseinrichtungen, Dementengarten
- Nutzung der Zufahrt „Tischfabrik“

Innerhalb des Sondergebietes ist mittlerweile ein dem B-Plan entsprechendes Vorhaben, welches als Pflegeheim genehmigt wurde, realisiert worden.

Die das SO-Gebiet betreffenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung und zur Art der Nutzung werden nicht geändert.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

**Festsetzung 6**  
**Art der Nutzung SO-**  
**Gebiet**

- Gebäude zum Wohnen in einer pflegerisch betreuten Wohnform
- Anlagen und Einrichtungen für die Heilbehandlung und Einrichtungen der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung
- Läden und Gaststätten, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens
- Wohnungen für Personal
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen (Frisöre, Wäscherei, Schuhreparatur, Nähstube u.ä.).

Lediglich die Abgrenzung zwischen dem SO-Gebiet und dem MI 2 wird in Richtung

Osten zu Gunsten des MI 2 geringfügig verschoben.

Die Stadt hat mittlerweile die entsprechenden Flächen erworben. Die im Zuge der Planungen für die Stadthalle vorgesehene Schallschutzmauer ist grundbuchlich gesichert worden.

### 3.2.4.3 Gliederung Immissionsschutz

Im ursprünglichen B-Plan waren zum Schutz des im Geltungsbereich gelegenen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung“ vor Gewerbelärm für die einzelnen Teilflächen des festgesetzten Mischgebietes „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP) vorgegeben.

*ursprünglicher B-Plan*

Eine Umverteilung der IFSP zwischen den Teilgebieten war durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

Ausführliche Erläuterungen finden sich dazu in Punkt 5.6 der ursprünglichen Begründung.

Grundlage für diese Bestimmungen war ein entsprechendes Gutachten.

Die ursprüngliche Lösung für die Immissionsprobleme wird mit der Planänderung überarbeitet und an die geänderten Randbedingungen sowie die aktuellen rechtlichen Vorgaben angepasst.

*Änderung*

Berücksichtigt wird dabei die Tatsache, dass das SO-Gebiet nunmehr in Nutzung ist und dass sich in dessen unmittelbarer Nachbarschaft die Planungen für die Stadthalle verfestigt haben.

Der ursprünglich für den Bereich vorgesehene Schutz soll dennoch beibehalten werden.

Die Absicherung der gewählten maximalen Immissionen erfolgt auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens durch die Emissionskontingentierung nach DIN 45691.

Die DIN 45691 ersetzt den früheren immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) durch den neuen Begriff "Emissionskontingent  $L_{EK}$ ".

Diese Norm soll das Immissionsverhalten so regeln, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die einschlägigen Immissionswerte eingehalten werden.

Vorteilhaft ist, dass mit der Festsetzung von Emissionskontingenten der Konflikt für Lärm abschließend normiert ist.

*Lärmkontingentierung*

Die Integration des Verfahrens in die Bauleitplanung ist auch städtebaulich insofern sinnvoll, dass (nach dem „Windhundprinzip“) nicht schon von den ersten Ansiedlungen alle oder der Großteil der zulässigen Emissionen ausgeschöpft werden können. Das Etablieren weiterer Betriebe und Anlagen wäre dann nämlich u. U. verhindert, selbst wenn ihre Emissionen deutlich unter den zu beachtenden Richtwerten liegen würden.

Über die Kontingentierung werden die Lärmimmissionen im Plangebiet beherrscht, wobei im konkreten Fall die „Nacht“ maßgeblich ist. Als „Nacht“ ist in der TA-Lärm die Zeitspanne zwischen 22 Uhr und 06 Uhr definiert.

Die entsprechenden Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens mit Stand vom 27.03.2017 werden in den B-Plan übernommen und in Form von Emissionskontingenten für die einzelnen Flächen festgesetzt.

Das jeweilige Emissionsverhalten, hier speziell der Schall, stellt sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht als „Eigenschaft der Betriebe und Anlagen“ dar.

Um einen optimalen Immissionsschutz zu erreichen, wird das Baugebiet, wie auch schon in der ursprünglichen Fassung des B-Planes, weiterhin „nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen“ gegliedert.

*Gliederung nach Eigenschaft*

Die Rechtsgrundlage dafür findet sich in § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Die entsprechende Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und

den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung liegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Folgende Festsetzung wird in den B-Plan übernommen.

**Innerhalb des Plangebietes sind in den entsprechenden Teilbereichen nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.**

**Festsetzung 7  
Immissionskontingente**

Teilbereich	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3	48 dB	38 dB
MI 2.1	46 dB	36 dB
MI 2.2	46 dB	36 dB
MI 2.3	49 dB	39 dB
MI 3	51 dB	41 dB
MI 4	47 dB	37 dB

**Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  erfolgt nach der DIN 45691 Ausgabe 2006-12 Abschnitt 5.**

Die MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 sind im Schalltechnischen Gutachten zu einer Teilfläche (TF) zusammengefasst.

Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Immissionen sind die entsprechenden **Referenz-Immissionsorte (IO)**.

*Immissionsorte*

Den IO sind folgende Koordinaten zugeordnet.

Bezugs-Immissionsorte	Koordinaten	
IO 1	x: 410545,0	y: 5720484,0
IO 2	x: 410510,0	y: 5720437,0
IO 3	x: 410516,0	y: 5720379,0
IO 4	x: 410555,0	y: 5720358,0

Die Immissionsorte (IO) werden in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind auf der (faktischen) Baugrenze im SO-Gebiet eingeordnet. D. h. sie beachten da, wo keine Baugrenze (mehr) festgesetzt ist, den durch die Bauordnung vorgegebenen Bebauungsabstand zu den Nachbargrundstücken.

Damit sind auch Spielräume für Erweiterungen der gegenwärtigen Nutzung im SO-Gebiet gegeben.

**Nachstehende Referenz-Immissionsorte (IO) sind den Teilbereichen zugeordnet:**

**Festsetzung 8  
Immissionsorte (IO)**

Teilfläche gem. Gutachten	Teilbereich gem. B-Plan	Bezugs-Immissionsorte für Teilbereich
TF 1	MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3	IO 1
TF 2	MI 2.1	IO 2 und IO 3
TF 3	MI 2.2	IO 3
TF 4	MI 2.3	IO 3
TF 5	MI 3	IO 3
TF 6	MI 4	IO 4

Die Anwendung der Lärmkontingentierung sichert, dass der Nachweis der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen effizient und städtebaulich sinnvoll geführt

*Nachweisführung*

werden kann.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  erfolgt nach der der DIN 45691 Ausgabe 2006-12 Abschnitt 5 "Geräuschkontingentierung" im Rahmen der Baugenehmigung.

Vorhaben des Büro- und Verwaltungsbaus, des Kleingewerbes sowie des Wohnungsbaus sind planungsrechtlich ohne Nachweis zulässig, wenn diese auf der Grundlage ihrer Betriebsbeschreibung erkennbar keine relevante Lärmimmission an den Referenz-Immissionsorten erzeugen können.

**Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente  $L_{EK}$  von anderen Teilflächen übernehmen oder innerhalb derselben Teilflächen umverteilen.**

**Festsetzung 9  
Umverteilung**

Der hier verwendete Begriff „Teilfläche“ bezieht sich auf den im Schalltechnischen Gutachten verwendeten Begriff (TF).

Eine Umverteilung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  innerhalb des Geltungsbereiches ist im Interesse eines flexiblen Umgangs mit den Vorgaben grundsätzlich zulässig.

Dabei muss sichergestellt werden, dass eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen ist.

Die Sicherung kann durch Baulasteintragungen, durch öffentlich-rechtliche Verträge oder dgl. erfolgen.

Bei der Berechnung und Optimierung des Geräuschkontingentes wird ein sogenanntes „B-Plan-Rechenverfahren“ verwendet

*Rechenverfahren*

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Ermittlung des im Genehmigungsverfahren zu bestimmenden Immissionskontingentes  $L_{EK}$  für einen Immissionsort das B-Planrechenverfahren normativ zu verwenden ist.

Erläuterungen oder Beschreibungen zum Nachweis-Rechenverfahren bedarf es im B-Plan (eigentlich) nicht, da die mathematische Vorgehensweise in der Kontingentierungsnorm geregelt ist.

Auf entsprechende Festsetzungen kann verzichtet werden.

Einzelheiten zum planungsrechtlichen Umgang mit den Kontingentierungsvorgaben sind im Schalltechnischen Gutachten im Punkt 11 zusammengefasst. Diese Ausführungen sind ebenfalls der Begründung als Anhang beigefügt.

Die für den Immissionsschutz relevanten Normen werden zur Einsicht bei der Stadtverwaltung bereitgehalten. Darauf wird in der Planzeichnung verwiesen (siehe Punkt „Hinweise“).

#### **3.2.4.4 Wohngebiet**

Im ursprünglichen B-Plan war ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzelheiten sind im Punkt 5.4.1.2 der ursprünglichen Begründung dargelegt.

*Wohngebiet*

Die entsprechende Fläche ist nicht Bestandteil der 2. Änderung.

#### **3.2.5 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Der Punkt 5.4.2 der ursprünglichen Begründung erläutert die Festsetzungen zum Maß der Nutzung.

*ursprünglicher BP*

Der „alte“ B-Plan steuert das Maß der Nutzung über das Bestimmen der zulässige Grundflächen, der Geschossflächen und der Höhe baulicher Anlagen.

Festgesetzt sind für die einzelnen Teilflächen die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundfläche wird im ursprünglichen B-Plan wie folgt gesteuert.

- MI 1 GRZ 0,6
- MI 2 GRZ 1,0
- MI 3 GRZ 0,95



- MI 4 GRZ 0,6
- SO GRZ 0,6

Ausnahmen zu den o. g. Festsetzungen wurden für die Flurstücke 34 und 35 im MI 1 sowie für den südlichen Teil des MI 2 festgesetzt. Diese beiden Teilflächen waren entsprechend nochmals in sich gegliedert.

Für das gesamte MI 3 konnte wegen der bestehenden Bebauung die Obergrenze für die GRZ nicht eingehalten werden.

Die in § 19 Abs. Absatz 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene (und damit gesetzliche) Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ bis zu 0,8 ist im ursprünglichen B-Plan für die Teilflächen nicht eingeschränkt worden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im ursprünglichen B-Plan wie folgt gesteuert.

- MI 1 III - IV
- MI 2 IV
- MI 3 IV
- MI 4 V (Gegenstand der ersten Änderung)
- SO IV

Die Regelungen zur dritten Dimension beachten den Bestand bzw. die ortsüblichen Bebauungshöhen.

Die im ursprünglichen B-Plan festgesetzten GFZ ergeben sich weitgehend aus der GRZ und der Zahl der festgesetzten bzw. vorhandenen Vollgeschosse.

- MI 1 GFZ 1,7
- MI 2 GFZ 2,3
- MI 3 GFZ 2,3
- MI 4 GFZ 1,2

Für das SO-Gebiet war keine GFZ bestimmt.

Im MI 1 wurde für zwei Teilbereiche (Flurstücke 34 und 35 bzw. Flurstücke 418 und 71/1) auf Grund des Bestandes eine höhere GFZ zugelassen.

Im § 17 BauNVO sind für einige Baugebietstypen u. a. Obergrenzen für die zulässige GRZ und die GFZ bestimmt.

Diese liegt für MI-Gebiete bei einer GRZ von 0,6 und bei einer GFZ von 1,2.

Diese Obergrenzen dürfen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden.

Von dieser Möglichkeit musste der ursprüngliche B-Plan für einzelne Teilbereiche, die bereits im Bestand bis zu 100 % überbaut waren, Gebrauch machen, um ungewollte Härten zu vermeiden.

Auch rechtfertigt der Standort wegen seiner zentralen Lage im Stadtgefüge ein Überschreiten der Obergrenzen. Eine hohe Bebauungsdichte ist für Innenstädte typisch.

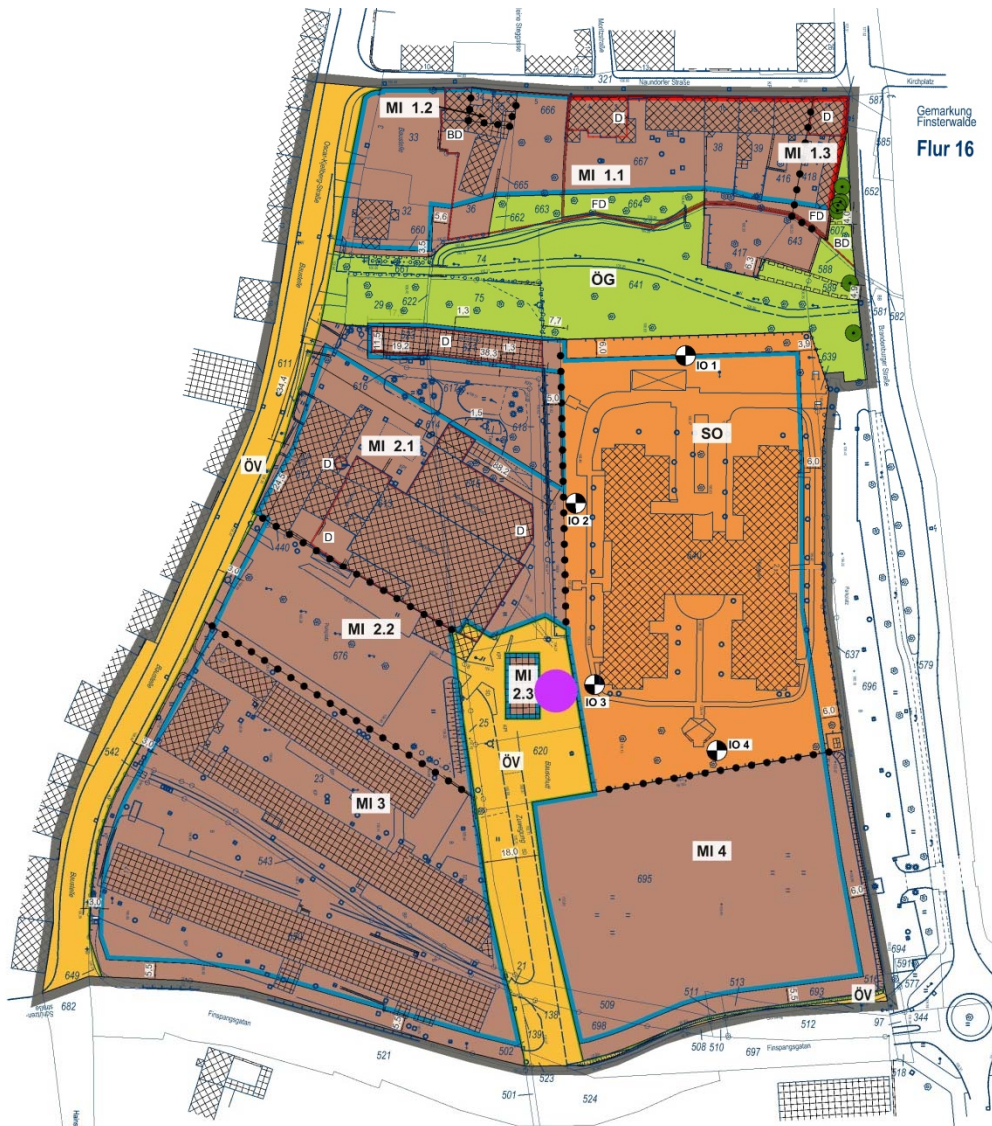
Ausgeglichen waren die negativen Auswirkungen durch das Festsetzen von Grünflächen im Plangebiet.

Die Ausgangslage für das Bestimmen der GRZ und der GFZ hat sich nicht grundsätzlich geändert.

*Änderungen zum Maß der Nutzung*

Die Realisierung der Bebauung bzw. die Nutzung im SO-Gebiet sind unter Beachtung der Regelungen des ursprünglichen B-Planes erfolgt.

Das trifft auch auf den Parkplatz im (neuen) Teilbereich MI 2.2 zu, der als erforderliche Stellplatzanlage die Voraussetzungen des § 19 Abs. 4 BauNVO erfüllt.



Übersicht  
Änderungen  
Maß der Nutzung  
(lila Punkt)

Lediglich auf dem Teilbereich MI 2.3 des ursprünglichen MI 2 wird die **GRZ von 0,6 auf 1,0** erhöht. Das Erfordernis einer dichteren Überbauung dieses Teilbereiches ergibt sich dadurch, dass seine Gesamtfläche bereits durch ein Gebäude eingenommen wird, welches erhaltenswürdig ist und deshalb geschützt werden soll.

*Erhöhung GRZ*

Oben im Bild ist der Teilbereich mit einem Punkt gekennzeichnet, in dem die Festsetzung zur GRZ geändert wird.

Im Verhältnis zur Gesamtfläche des B-Planes ist von der Erhöhung der GRZ nur eine sehr kleine Fläche betroffen.

Ausgeglichen werden die negativen Auswirkungen der Veränderung der GRZ durch das Festsetzen von (gemessen am ursprünglichen B-Plan) zusätzlichen Grünflächen im Plangebiet, die ursprünglich Teil des MI 1 also Baugebiet waren.

*Ausgleich*

Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung.

### 3.2.6 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen

zulässig sind (z. B. Nebengebäude, Garagen, Carports bis zu einer bestimmten Größe).

Die Punkte 5.4.3 und 5.4.5 der ursprünglichen Begründung erläutern die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

*ursprünglicher BP*

Im nördlichen Teil des B-Plan-Gebietes waren im MI 1 im Interesse des historischen Ortsbildes Baulinien festgesetzt.

In den übrigen Teilflächen sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert, die jeweils für eine Teilfläche geschlossene so genannte „Baufenster“ bilden.

Die Bestimmungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden an die Änderungen, die sich hinsichtlich der Art der Nutzung ergeben, angepasst und dabei flexibler gestaltet.

*Änderungen*

*Übersicht Änderungen  
Baulinien  
Baugrenzen  
(roter Punkt)*



Oben im Bild sind die wichtigsten Bereiche gekennzeichnet, in denen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden.

Dadurch, dass nunmehr die Grünverbindung vergrößert ist und bis an die „Oscar-Kjellberg-Straße“ reicht, erübrigt sich in dem betroffenen Bereich das Festsetzen der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im nordwestlichen Teil des B-Plan-Gebietes waren ursprünglich Baulinien vorgegeben.

*Baulinie*

In diesem Bereich wird die Straße neu gestaltet und die Grundstücke werden verändert. Nunmehr sollen die angrenzenden Grundstücke auch baulich umgestaltet werden.

Die festgesetzten Baulinien, die sich an historischen Vorbildern orientierten, die nicht mehr vorhanden sind, erschwert die Realisierung der geplanten Vorhaben.

Die **Baulinien** werden im Interesse der Stadtentwicklung nur noch für die Grundstücke festgesetzt, auf denen noch die altstadtypische erhaltenswerte geschlossene Bebauung besteht.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche weiterhin durch **Baugrenzen** definiert. *Baugrenzen*

Im MI 4 wird die Baugrenze an die bestehende und im MI 1.1 an die geplante Straßenbegrenzungslinie angepasst.

Die Festsetzungen zu Baulinien bzw. Baugrenzen werden soweit erforderlich **vermasst**.

Der B-Plan wird dahingehend vereinfacht und flexibler gestaltet, dass die Lage der Baugrenzen sich nicht mehr an den Grenzen der Teilflächen bzw. Teilbereiche orientiert und für jeden Teilbereich ein geschlossenes Baufenster definiert wird. *Vereinfachung*

Dadurch war eine vom Ist-Zustand abweichende Parzellierung, die ja für die Zukunft selbst bei den derzeit bebauten Grundstücken nicht auszuschließen ist, erschwert. Bei einer Veränderung der Grundstücksstruktur würden sich bei einer Beibehaltung des ursprünglichen Konzeptes nicht beabsichtigte Härten ergeben.

Diese Veränderungen betreffen letztlich das gesamte Gebiet und sind im Bild oben nicht dargestellt.

Im Teilbereich MI 3 ragen bestehende untergeordnete Gebäudebestandteile (z. B. die Treppenhäuser) geringfügig über die Baugrenzen hinaus. Nach § 23 BauNVO können derartige Überschreitungen zugelassen werden. Diese sind hier deshalb unschädlich. Das betrifft natürlich auch auf Gebäude zu, die noch errichtet werden sollen. *Überschreitungen*

### 3.2.7 Grünflächen

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen zulässig. Ein Areal bleibt so lange eine Grünfläche, wie das „Grün“ dominiert. Die Lage von zulässigen Gebäuden und Nebenanlagen kann (bei Bedarf) durch Baugrenzen u. s. w. näher bestimmt werden.

Der Punkt 5.4.7 der ursprünglichen Begründung erläutert die Festsetzungen zu den Grünflächen. Im Punkt 5.7 der ursprünglichen Begründung sind die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes dargelegt. *ursprünglicher BP*

Bild  
ursprünglicher B-Plan



Im ursprünglichen B-Plan war, neben Grünflächen im Osten („Schlosspark“ nunmehr außerhalb des Änderungs-Plangebietes), im Norden eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Diese Anlage sollte sich in die „Landschaftsverbindung“ längs der südlichen Altstadtseite einpassen und eine Querverbindung schaffen.

Übersicht Änderungen  
Grünfläche



Oben sind im Vergleich die Bereiche erkennbar, in denen die Festsetzungen zur Grünfläche geändert werden.

Im B-Plangebiet wird entsprechend den planerischen Zielen weiterhin eine **öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung **Park** festgesetzt. *Änderungen*

Mittlerweile wurde die ursprünglich geplante Parkanlage in Richtung Westen bis an die „Oscar-Kjellberg-Straße“ erweitert, so dass die einschlägigen Ziele des B-Planes umgesetzt sind. Auch wurde bereits eine Wegeverbindung geschaffen.

Konsequent werden im Änderungsplan die hinzugewonnenen Grundstücksteile der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen.

Die Größe des betroffenen Teilbereiches (ursprünglich MI 1) wird entsprechend reduziert.

Da in einem Park neben anderen zweckdienlichen baulichen Anlagen auch Wege zulässig sind, können solche auch der Erschließung einzelner angrenzende Baugrundstücke dienen. *Wege zulässig*

Im vorliegenden Fall ist für eine spätere Wiedernutzbarmachung der alten Weberei auf einem eigenen Grundstück eine Erschließung bzw. Zuwegung auch über Wege des Parks möglich.

Die im ursprünglichen B-Plan enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche werden nicht geändert.

**Die öffentliche Grünfläche westlich der Brandenburger Straße mit der Zweckbestimmung „Park“ ist mit Bäumen und Gehölzen zu gestalten.** *Festsetzung 10*

**Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist die Anlage von Wegen, Trockenmauern, Spielplätzen, Terrassen, Brücken und sonstigen der Parkanlage dienlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.** *Festsetzung 11*

### 3.2.8 Grünordnung

Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden allgemein die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst.

Im Punkt 5.7 der ursprünglichen Begründung sind die „grünordnerischen Festsetzungen“ des B-Planes erläutert. *ursprünglicher B-Plan*

Dieser B-Plan enthält Regelungen zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet sowie, neben Erhaltungsgeboten für Bäume, auch entsprechende Pflanzgebote.

Diese Regelungen werden, soweit sie den Änderungs-B-Plan betreffen, übernommen.

**Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Mischgebietsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

**Festsetzung 12  
Minimierung  
Versiegelung**

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

**Im Sondergebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - gemessen in 1 m Höhe - Strauch zu pflanzen.**

**Festsetzung 13  
Pflanzgebot SO-Gebiet**

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Bestimmungen darüber, dass einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (wie noch im ursprünglichen B-Plan), sind nach der Rechtsprechung nicht (mehr) zulässig.

Aus dem ursprünglichen B-Plan werden die Festsetzungen zum **Erhalt für Einzelbäume**, die zeichnerisch, straßenbegleitend zur Brandenburger Straße, festgesetzt waren, übernommen.

*Baumerhalt*

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Auf die Festsetzung zum Baumerhalt in der „Oscar-Kjellberg-Straße (ehem. Leipziger Straße) wird dagegen verzichtet.

Von dieser Bestimmung wurde wegen des schlechten Zustandes der Gehölze mittlerweile ohnehin eine Befreiung erteilt. Im Zuge der Neuplanung der „Oscar-Kjellberg-Straße“ wird ein entsprechender Ersatz gesichert. Es sind zwei neue Bäume vorgesehen. Die Pflanzung wird im Zuge der Fachplanung abgesichert.

Eine entsprechende Festsetzung im B-Plan zum Baumersatz (Pflanzgebot) ist nicht (mehr) erforderlich.

*Pflanzgebot*

### 3.2.9 Immissionsschutz

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das SO-Gebiet und Teile des MI-Gebietes getroffen worden.

*ursprünglicher B-Plan*

Im B-Plan waren entsprechend so genannte „Lärmpegelbereiche“ dargestellt.

Rechtsgrundlage für diese auf den Verkehrslärm orientierten Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

*Rechtsgrundlage*

Die das Änderungsplangebiet betreffenden Lärmpegelbereiche wurden gutachterlich neu ermittelt. Sie betreffen (prophylaktisch gesehen) praktisch nur noch den bisher noch nicht baulich genutzten Teil des Geltungsbereiches, den Teilbereich MI 4.

*Änderung*



Bild  
Lärmpegelbereiche

Die gutachterliche Untersuchung stellt (zwar) fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum nicht eingehalten sind. Das heißt, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebietslagen in Höhe von 60/50 dB(A) sind in Teilbereichen überschritten.

Die Überschreitunggröße zu den städtebaulichen Orientierungswerten liegt aber bei höchstens 4 dB(A) und tritt ausschließlich in den straßennahen Randbereichen der Planflächen auf. Die prognostizierte Verkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung.

Die prognostizierte Verkehrslärmsituation erreicht auch keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen und gesundheitlich bedenklich machen kann.

Auch vor dem Gelände der Pflegeeinrichtung sind städtebaulichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebietslagen nicht überschritten.

Die Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt.

Die gutachterliche Untersuchung stellt fest, dass die Verkehrslärmsituation keinen Anlass gibt, besondere städtebauliche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzugeben. Es ist angemessen, alle notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von konkreten Objektplanungen zu realisieren.

Mit der Einordnung der Gebäude z. B. mit einem entsprechenden Abstand zu den Verkehrsflächen, einer abschirmenden Bebauung, der Gestaltung der Grundrisse oder konstruktiven Maßnahmen stehen einem Bauherren vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung, die Beeinträchtigungen zu reduzieren, aus denen er wählen kann.

Die ursprünglich daraus abgeleiteten Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind den aktuellen Kenntnissen entsprechend nicht (mehr) erforderlich.

Die Einhaltung der Festsetzungen zur Kontingentierung ist im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dazu bedarf es im Regelfall einer erneuten schalltechnischen Untersuchung.



### 3.2.10 Sonstige Festsetzungen

Zusätzlich zu den angeführten Planinhalten regelt der ursprüngliche B-Plan weitere Planungsgegenstände. Dabei handelt es sich um die Themen *ursprünglicher B-Plan*

- Nebenanlagen
- Ver- und Entsorgung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (im Punkt Verkehr)

Für diese Planungsgegenstände ergeben sich keine Änderungen. Sie werden übernommen.

**Die Zufahrt von der Brandenburger Straße zum Flurstück 418 ist als Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des Flurstücks 418 festgesetzt.** *Festsetzung 14 Geh-, Fahr und Leitungsrechte*

**Die Zufahrt von der Brandenburger Straße zum Flurstück 417 ist als Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des Flurstücks 417 festgesetzt.** *Festsetzung 15*

Rechtsgrundlage für diese Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

## 4 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB oder Hinweise (bzw. Vermerke) ergänzt.

### 4.1 Nachrichtliche Übernahmen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden.

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Die nachrichtlichen Übernahmen werden soweit, wie erforderlich, aktualisiert.

Der Denkmalschutzbereich "Mittelalterlicher Stadtkern" berührt als **Flächendenkmal (FD)** im Norden den Geltungsbereich des Änderungsplanes. *Denkmalbereich*

Insgesamt umfasst das Flächendenkmal den Markt und einmündende Straßen, mit Rathaus, Stadtpfarrkirche, Schloss und mittelalterlicher Stadtanlage.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet **Einzeldenkmale**. *Baudenkmale*

Zum Denkmalensemble **Gebäude und Anlagen der Tuchfabrik Carl Schäfer** (Oscar-Kjellberg-Straße 9) gehören neben den Gebäuden **Weberei** und **Spinnerei Heiz mit Schornstein** und **Textilmaschinen** auch die zur Straße hin das Grundstück begrenzende Einfriedung, heute noch bestehend aus einem eisernen Doppelflügeltor, einer Eisentür, Mauerresten und Mauerpfosten.

Schutz- und damit erhaltenswürdig ist das gesamte Ensemble einschließlich der Außenanlagen.

Förmlich unter Schutz gestellt sind, laut Mitteilung der Denkmalbehörden vom Juli 2017, allerdings nur die ober fett markierten Bestandteile. Nur diese Bestandteile werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Das betrifft sinngemäß auch die übrigen im Geltungsbereich liegenden Einzeldenkmale **Kirchplatz 11** sowie **Naundorfer Straße 3 und 4**.

**Für bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und der Hofanlage der ehemaligen „Tuchfabrik Carl Schäfer“ auf dem Grundstück Oscar-Kjellberg-Straße 9 sowie Kirchplatz 11 (Wohnhaus) und Naundorfer Straße 3 und 4 (Wohnhaus) gelten die Auflagen der Denkmalschutzbehörden.** *nachrichtlich Baudenkmale*

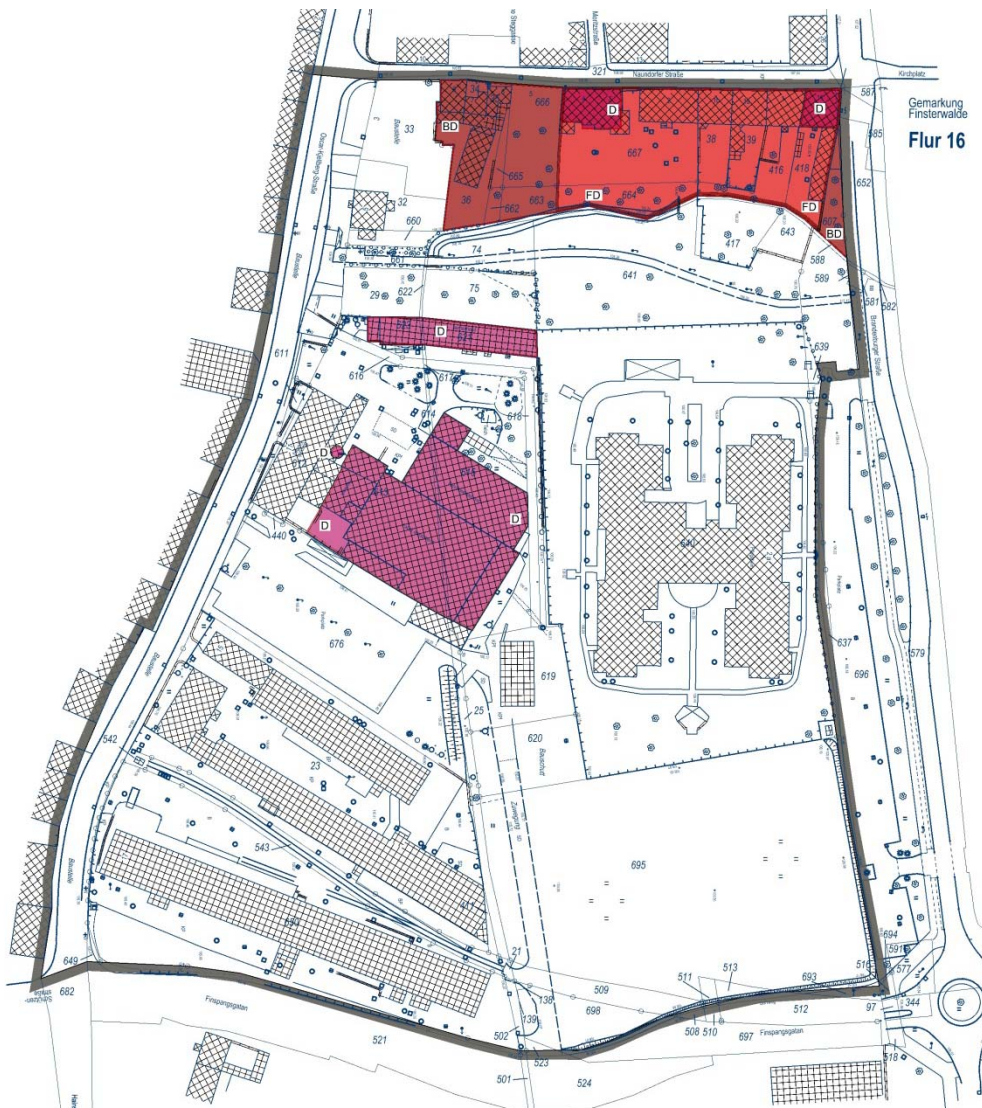
Bei Veränderungen, Instandsetzungen oder gar Zerstörung der Denkmale sind denkmalrechtliche Genehmigungen laut § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen.

Der im Plangebiet gelegene historische Teil der Stadt ist als **Bodendenkmal** anzusehen und entsprechend gekennzeichnet. *Bodendenkmale*

**Das Plangebiet wird vom Bodendenkmal Nr. 20266 (Mittelalterlicher Stadtkern von Finsterwalde) berührt. Alle erdbewegenden Baumaßnahmen bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde.** *nachrichtlich Bodendenkmale*

Bei Bauvorhaben sind die Belange des Denkmalschutzes detailliert mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Die entsprechenden Erläuterungen in der ursprünglichen Begründung werden nicht geändert.



*Übersicht Denkmalschutz*

Die entsprechenden Abgrenzungen der Bereiche werden allerdings nur übernommen, soweit sie das Änderungsplangebiet betrifft.

Bei Bauvorhaben sind die jeweils geltenden kommunalen Satzungen zu beachten. Das sind gegenwärtig die Folgenden. *kommunale Satzungen*

**Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde“, festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 10/2005).** *nachrichtlich Gestaltungssatzung Satzung Verringerung der Abstandsflächen*

**Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der** *nachrichtlich*

rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2005 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 13/2005).

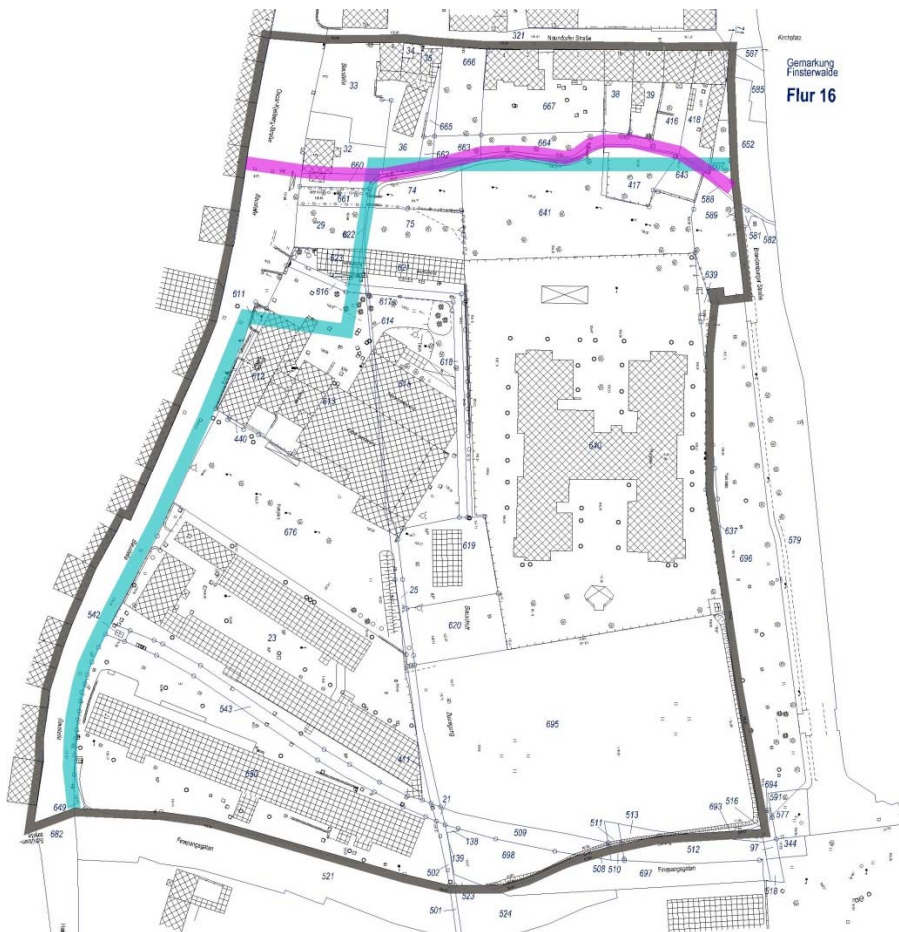
**Erhaltungssatzung**

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 7/2003).

**nachrichtlich Sanierungsgebiet**

Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche der Satzungen, die nur einen Teil des Plangebietes betreffen (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung), sind unten im Bild dargestellt.

Das Sanierungsgebiet betrifft den gesamten Geltungsbereich.



**Übersicht kommunale Satzungen**

**Gestaltungssatzung blaugrün**

**Erhaltungssatzung margenta**

## 4.2 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

In dieser Hinsicht ist für den B-Plan nur die Altlastensituation relevant.

Im ursprünglichen B-Plangebiet finden sich einige Flächen, die durch Altlasten betroffen waren. Die entsprechenden Flächen waren im B-Plan entsprechend gekennzeichnet

**Altlasten**

Mittlerweile hat sich die Situation geändert.

Eine entsprechende Mitteilung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde dazu sowie die nachfolgende aktualisierte Übersicht liegen vor.



Karte  
Quelle Altlastenauskunft  
Landkreis v. 07.10.2016

Nr.	Bezeichnung	Registrier-Nr.	Altlastensituation
1	Tuchfabrik P. Liebe	0122 62 2315	Altlastenverdachtsfläche
2	Tuchfabrik Moritz Schulze	0122 62 2307	Altlastenverdachtsfläche
3	Fellhandlung Gustav Wenger	0122 62 2343	Altlastenverdachtsfläche
4	Elektrikerei	0122 62 2337	Saniertes Altstandort
5	Bau 9110	0122 62 2332	Saniertes Altstandort
6	Bau 9111-14, 9100	0122622331	Saniertes Altstandort
7	Tuchfabrik C.G. Schäfer	0122 62 2290	Altlastenverdachtsfläche
8	Bau 9116-23	0122 62 2229	Saniertes Altstandort
9	Bau 9134	0122 62 2236	Saniertes Altstandort
10	Bau 9135	0122 62 2230	Saniertes Altstandort
11	Bau 9124	0122 62 2228	Saniertes Altstandort
12	Pressenstandort	0122 62 2373	Saniertes Altstandort
13	Tuchfabrik Traugott Schulze	0122 62 2313	Altlastenverdachtsfläche
14	Färberei Julius Klemm	0122 62 2295	Altlastenverdachtsfläche
15	Tuchfabrik C. und P. Liebe	0122 62 2285	Altlastenverdachtsfläche
16	Bau 9136-38	0122 62 2235	Saniertes Altstandort
17	Bau 9139/40	0122 62 2225	Saniertes Altstandort
18	Bau 9150	0122 62 2226	Saniertes Altstandort
19	Bau 9126	0122 62 2227	Saniertes Altstandort
20	Fassfreilager	0122 62 2234	Saniertes Altstandort

Stand Okt. 2016

Eine Kennzeichnungspflicht der im Altlastenkataster des Landkreises aufgeführten Altlastenverdachtsflächen sowie sanierten Altstandorten i.S.v. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB besteht aus Sicht der Fachbehörde nicht mehr.

Auf die Restbelastungen im Boden, die zwar bezugnehmend auf Gefahrenabwehrmaßnahmen unerheblich sind, die aber Auswirkungen auf die Entsorgungskosten bei Tiefbaumaßnahmen haben können, wird hingewiesen.

*Hinweis  
Restbelastungen*

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie zum Beispiel Verfärbungen oder Gerüche festgestellt, die auf Schadstoffeinträge in den Boden hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31

Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich und vor Weiterführung der Baumaßnahme zu informieren.

## 5 Vermerke / Hinweise

### 5.1 Vermerke

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Katastererlass 1997“ folgender Katastervermerk aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

**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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.** *Katastervermerk*

### 5.2 Hinweise

Auf die Möglichkeit, in die für den Immissionsschutz relevante DIN Einsicht nehmen zu können, wird im B-Plan hingewiesen.

**Die der Geräuschkontingentierung zugrunde liegende DIN 45691 Ausgabe 2006–12 kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7 / 8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.** *Hinweis  
Einsichtnahme DIN*

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche **Rechtsgrundlagen** hingewiesen. *Hinweis  
Rechtsgrundlagen*

Nach der vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg herausgegebenen Kampfmittelbelastungskarte (Stand Januar 2001) liegt das Gebiet nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche. *Kampfmittel*

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sollten Kampfmittel gefunden werden, es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Durch die Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb des für den Sonderlandeplatz (SLP) Finsterwalde-Heinrichsruh festgelegten beschränkten Bauschutzbereiches aber innerhalb der oberen Übergangsfläche des SLP Finsterwalde-Heinrichsruh. *Luftfahrthindernisse  
Genehmigungspflicht*

Der SLP Finsterwalde-Heinrichsruh ist mit einem Bezugscode 1 eingestuft. Danach sollten keine Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hineinragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden können.

Für Luftfahrthindernisse besteht eine luftrechtliche Genehmigungspflicht. Diese erstreckt sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden. Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 2 des Landeslagerstättengesetzes hingewiesen.

*Anzeigepflicht bei Bohrungen*

Feuerwehzufahrten und Feuerwehbewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die Objekte die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

*Feuerwehr*

Zu Löschwasserbereitstellung muss flächendeckend ein Löschwasservorrat im Mischgebiet bei einer Anzahl der Vollgeschosse < 3 und dem Sondergebiet der Pflege von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) und bei einer höheren Anzahl der Vollgeschoss im Mischgebiet 96 m<sup>3</sup>/h (1600 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten können nicht berücksichtigt werden.

*Löschwasserbereitstellung*

Im Plangebiet befinden sich stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen, die zu beachten sind.

*Stadttechnische Anlagen*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das Beachten und Einhalten der in der DIN 18920 sowie im Merkblatt "Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle" festgelegten Mindestabstände hingewiesen.

*Kabel*

Im B-Plangebiet befindet sich ein stillgelegtes Kabel. Sollte bei späteren Bauvorhaben ein Konflikt mit diesem Kabel entstehen, so ist dies der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Anlagenmanagement NS/MS, Tel.: 035752-36-0, Ortrander Str. 12 in 01945 Ruhland rechtzeitig anzuzeigen.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

*Telekommunikation*

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

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

Für die Erschließung der Stadthalle ist auf der Fläche MI 4 (Flurstück 695 städtisches Eigentum) an der nördlichen Grenze zum Flurstück 640 die Verlegung einer Fernwärmeleitung und ein Mittelspannungskabel vorgesehen.

*Fernwärme*

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

Für Bauleitpläne, die im Normalverfahren aufgestellt oder geändert werden, ist grundsätzlich eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

*Vorbemerkungen*

Im ursprünglichen Bebauungsplan war ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt worden.

*ursprünglicher B-Plan*

Die 1. Änderung wurde ohne Umweltbericht erstellt, da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kam.

*1. Änderung*

Deren Aussagen behalten für die zweite Änderung des B-Planes weitgehend ihre Gültigkeit.

Nachfolgend werden nur die die entsprechenden Änderungen herausgearbeitet, die sich auf Grund der Überarbeitung der Festsetzungen im Rahmen der aktuellen zweiten Änderung ergeben. Die Gliederung orientiert sich näher an der Anlage zum BauGB.

#### 6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Im ursprünglichen Umweltbericht ist das Planvorhaben im Punkt 6.2 ausführlich beschrieben.

*ursprünglicher B-Plan*

Die Angaben zum Standort sowie zur Art des Vorhabens behalten ihre Gültigkeit.

*2. Änderung*

Zu beachten ist nur, dass auf der Grundlage des bestehenden B-Planes mittlerweile einige Bebauung beseitigt, die Grünfläche vergrößert und das Sondergebiet bebaut wurden.

*Standort*

Im Süden wurde die Straße „Finspangsgatan“ neu gebaut.

Der aktuelle Bedarf an Grund und Boden ist nunmehr im Anhang zusammengefasst.

*Boden*

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden grundsätzlich beibehalten.

*Nutzungen*

An der Aufteilung der Fläche in ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Regelungen für einzelne Teilflächen, ein Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung" sowie Grün- und Verkehrsflächen werden keine Änderungen vorgenommen.

Die für den Geltungsbereich zutreffenden Grünordnerischen Festsetzungen wurden nicht geändert.

*Grünordnung*

Im aktuellen B-Plan wird, unter Beachtung der Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens und abweichend vom Ursprungs-B-Plan, auf Regelungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms verzichtet.

*Immissionsschutz*

Die Lärmkontingentierung wird auf Grund der aktuellen Bestandssituation und der Anforderungen, die sich aus den laufenden Vorhaben-Planungen ergeben, angepasst. Beachtet sind die geänderten rechtlichen Grundlagen.

Dem Sondergebiet wird unter Beachtung der übrigen zu beachtenden städtebaulichen Belange weiterhin der ursprünglich veranschlagte Ruheanspruch zugesprochen.

#### 6.1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

##### 6.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Im ursprünglichen Umweltbericht ist das Baugesetzbuch als die für das Planvorhaben aus Umweltsicht relevante allgemeine gesetzliche Grundlage ausführlich diskutiert (siehe Punkt 6.1).

*ursprünglicher B-Plan*

Im Punkt 6.3 wird dann auch auf „Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan“ eingegangen.

Zu beachten ist, dass mittlerweile das BauGB geändert wurde. Die grundsätzlichen Aussagen behalten aber weiterhin ihre Gültigkeit.

*BauGB*



In folgenden werden Fachgesetze vorgestellt, die einzelne Schutzgüter betreffenden und die nach gegenwärtigem Planstand von Belang sind.

*Fachgesetze  
schutzgutbezogen*

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

*Naturschutzgesetze*

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

Die Ausführungen zum schonenden Umgang mit dem Boden sind grundsätzlich weiterhin gültig.

Im Schalltechnischen Gutachten sind die relevanten speziellen Rechtsgrundlagen wie folgt zusammengefasst.

*Immissionsschutz*

Nach § 1 BauGB sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. § 1 BauGB verpflichtet die Städte und Gemeinden, diese Aspekte des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch bzw. die Baunutzungsverordnung bieten die entsprechenden Regelungsmöglichkeiten.

In diesem Zusammenhang wird verwiesen auf Festsetzungsmöglichkeiten entsprechend § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB bzw. auf § 1 Abs. 4 BauNVO, worin die Gliederung des Baugebietes nach der Art der Nutzung und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften genannt ist.

Es gelten allgemeine Grundpflichten aus § 22 Abs. 1 BImSchG. Diese Anlagen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

*Grundpflichten*

Die Beurteilung von Gewerbelärm/Industrielärm nach den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist auf die Verwaltungsvorschrift TA Lärm und begleitende Regelwerke ausreichend abgestimmt. Mit Anwendung dieser Vorschriftenlage kann die Bauleitplanung beim Schutz vor Gewerbelärm dem Vorsorgegrundsatz und dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht werden.

*DIN 18005*

Das Gebiet für das Pflegeheim ist als Sondergebiet mit der nachstehend genannten Schutzbedürftigkeit ausgewiesen. Der städtebauliche Orientierungswert ist auch für Verkehrslärm beibehalten und beträgt:

*Immissionsrichtwerte*

Sondergebiet  $L_{r,Tag,Nacht} = 45 / 35$  dB

Für den Neubau von Straßen und Parkplätzen gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Unter Pkt. 1 der Verordnung werden nachstehende Immissionsgrenzwerte für Altenheime u. ä. genannt:

Tag = 57 dB (A)  
Nacht = 47 dB (A)

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

*Beachtung im B-Plan*



## 6.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung

Im Punkt 6.4.1.1.1 der ursprünglichen Begründung sind Ausführungen zur Erforderlichkeit eines Schalltechnischen Gutachtens enthalten. *Immissionen*

Das Erfordernis wurde auch für die 2. Änderung des B-Planes gesehen.

Das aktuelle Schalltechnischen Gutachten setzt sich weiterhin mit dem Gewerbelärm und dem Verkehrslärm auseinander. *Schalltechnischen Gutachten 2016*

Auf eine detaillierte Wiedergabe des zu Grunde liegenden Schalltechnischen Gutachtens aus 2017 wird hier verzichtet.

Auch hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ergeben sich (wie schon im Ursprungsplan) keine Anhaltspunkte für gesonderte Untersuchungen zu diesem Belang. *Luftschadstoffe*

Zur Altlastenproblematik wurden bereits mit dem Ursprungs-B-Plan Untersuchungen angestellt (siehe Punkt 6.4.1.1.2. des Umweltberichtes). *Bodenverunreinigungen*

Aktuell wurde im Rahmen der Plananzeige zur Planänderung eine Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde eingeholt.

Für zusätzliche Untersuchungen zur Altlastenproblematik ergeben sich demnach keine Anhaltspunkte.

Zum ursprünglichen B-Plan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) vom Büro für Garten und Landschaftsplanung erarbeitet. *Eingriffsregelung GOP*

Die aktuelle zweite Änderung des B-Planes setzt seinen Schwerpunkt nicht auf eine Änderung der Grundstücksnutzung sondern lediglich auf den Immissionsschutz.

Auf eine erneute Erfassung des Bestandes kann deshalb verzichtet werden. Besondere Kenntnisse sind aus einer erneuten Begutachtung nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zu lösenden Fragen des Artenschutzes sind derzeit genauso vorhanden wie in der Zukunft.

## 6.2 Umweltwirkungen

### 6.2.1 Bestand und Auswirkungen

#### 6.2.1.1 Mensch

Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen.

Im ursprünglichen Umweltbericht werden hinsichtlich des Schutzgutes Mensch die Themen Immissionsschutz und Luftschadstoffe ausführlich abgehandelt Schwerpunkt sind die Auswirkungen des Planes. *ursprünglicher B-Plan*

Der Punkt 5. 6 der Begründung erläutert mit Bezug auf den Umweltbericht die Festsetzungen, die hinsichtlich des Immissionsschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes erforderlich waren. *Immissionsschutz*

Unter Berücksichtigung der damaligen Randbedingungen wurde dem geplanten SO-Gebiet eine Schutzbedürftigkeit zugebilligt, die, trotz der nicht unerhebliche Vorbelastungen durch den Verkehr, welche (mindestens) der eines Reinen Wohngebietes (WR) entspricht.

Es wurde befürchtet, dass umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ohne entsprechende Regelungen im B-Plan nicht auszuschließen sind.

Es war einerseits nicht klar, welche Nutzungen sich im MI-Gebiet ansiedeln würden. Andererseits sollte die Nutzung „Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung“ im Baugebiet eingeordnet werden. Einzelheiten waren noch nicht bekannt.

Um die sich aus dieser Benachbarung ergebenden latenten Konflikte zum angrenzenden MI-Gebiet, welches ja bei typisierender Betrachtung einen um (konkret mehr) zwei Stufen und damit deutlich höheren Störgrad aufweist, ausräumen zu

können, wurden „immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel“ (IFSP) für die Grundstücke im MI-Gebiet festgesetzt.

Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit der damaligen Altlastensituation und den vorliegenden Gutachten auseinander (Punkt 6.4.1.1.2).

*Bodenverunreinigungen  
Munitionsbergung*

Für den Rückbau sind konkrete Vorgaben aufgeführt. Im Ergebnis kommt der Bericht zu dem Schluss, dass „bei Einhaltung der (...) Maßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen durch Altlasten zu erwarten“ sind.

Zusätzlich sind im Umweltbericht und die Themen Erholung (Punkt 6.4.1.1.3.) und Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (Punkt 6.4.1.1.4.) thematisiert.

Die aktuell bestehende Situation wird dadurch bestimmt, dass das Plangebiet für den Menschen sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsumfeld von Bedeutung ist.

*Planänderung  
Ausgangslage*

Durch die mittlerweile erfolgte Vergrößerung des Grünzuges im Norden kann der Bereich zunehmend auch einen Beitrag zur Erholung leisten.

Diese Funktion soll mit dem Bau und Betrieb der Stadthalle für die Bevölkerung der Stadt und des Umlandes weiter an Bedeutung gewinnen.

Hinsichtlich der Altlastensituation geht die zuständige Behörde davon aus, dass keine Gefährdungen für den Menschen zu besorgen sind.

Mit der Planänderung wird weiterhin sichergestellt, dass die Wohnnutzung im Bereich auch in Zukunft ohne unzumutbare Belastungen möglich ist.

*Immissionen*

Gegenüber der ursprünglichen Fassung werden sich die Belastungen für das Sondergebiet nicht erhöhen. Das Heim behält seinen Schutzanspruch.

Durch das Vergrößern der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ wird die Erholungsqualität des Areals für die Bürger erhöht.

*Erholung*

Hinsichtlich der übrigen Umweltaspekte, die auf den Menschen einwirken, ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan.

### **6.2.1.2 Boden**

Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität ihrer Regelungs-, Produktions-, Lebensraums-, Nutzungs- und Kulturfunktion mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

Der Umweltbericht zum „Alt-B-Plan“ setzt sich im Punkt 6.4.1.3 mit dem Schutzgut Boden auseinander.

*ursprünglicher B-Plan*

Die ursprüngliche Versiegelung wird mit einer Flächengröße von rund 5,9 ha erfasst. Zu beachten ist, dass der Geltungsbereich größer war, als der der zweiten Änderung.

Insgesamt erreichte der Ursprungs-B-Plan eine Netto-Entsiegelung.

Hinsichtlich der aktuellen Situation haben sich durch den Rück- und den Neubau real deutliche Änderungen ergeben.

*Planänderung*

Maßstab für die Beurteilung der Ausgangslage müssen aber die Festsetzungen des zu ändernden B-Planes sein.

Der Überbauungsgrad im Änderungs-B-Plan wird nur auf dem Teilbereich MI 2.3 geändert. Deren Größe wird allerdings reduziert.

Die maximal zu erwartende Überbauung der neu vorgesehenen Stichstraße liegt in der Größenordnung der ursprünglich hier zulässigen MI-Fläche.

Gemessen am Ursprungs-Zustand und unter Beachtung der Tatsache, dass die Grünfläche um rund 2 500 m<sup>2</sup> vergrößert wird, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden (siehe Bilanzen im Anhang).

### **6.2.1.3 Wasser**

Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Grundlage für alle

Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen.

Im Punkt 6.4.1.4 geht der Umweltbericht auf das Schutzgut Wasser ein. Die ursprünglicher B-Plan Ausgangslage wird ausführlich diskutiert.

Dem ist aktuell nichts hinzuzufügen.

Der aktuelle B-Plan bewirkt keine erheblichen Veränderungen.

#### **6.2.1.4 Klima / Luft**

Die Lufthygiene ist eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Entsprechend besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen.

Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima zu nachhaltig reduzieren.

Im Umweltbericht zum Thema „Klimatische Belastung“ kommt der Umweltbericht zu folgendem Schluss. Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt und die geplante Bebauung sich in Höhe und Umfang dem Vorhandenen anpasst, ist mit wesentlichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen. ursprünglicher B-Plan

Der Bericht beschreibt darüber hinaus im Punkt 6.4.1.5 die Klima-Situation.

Festsetzungen zum Klimaschutz können kaum kleinräumig für Einzelbebauungspläne abgeleitet werden.

Die Aufstellung des B-Planes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt aber einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz dar. Es werden Ressourcen geschont, Verkehr wird minimiert und Emissionen vermieden.

Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft ergeben sich durch die zweite Änderung des B-Planes keine abweichenden Einschätzungen. Planänderung

#### **6.2.1.5 Biotop / Pflanzen / Tiere**

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind.

Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt / Diversität zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zum B-Plan benennt, beschreibt und bewertet (in Punkt 6.4.1.2.) auf der Basis des vorliegenden GOP die ursprünglich vorhandenen Biotop. ursprünglicher B-Plan

Eine explizite Auseinandersetzung mit den nunmehr aktuellen Fragen des besonderen Artenschutzes erfolgte im ursprünglichen B-Plan (noch) nicht.

Es ist natürlich davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum auch relevanten Arten Lebensraum bietet, die an die vom Menschen geprägten Randbedingungen angepasst sind.

Artenschutzrechtlich relevant können weiterhin insbesondere Gebäude-, Baum- oder Bodenbrütende Vogelarten sein. relevante Arten

Andere relevante Arten sind nicht zu erwarten.

Der Standort ist trotz der exponierten gehölzfreien Situation (z. B. im Teilbereich MI 4) auch nicht für die Zauneidechse geeignet. Es gibt keine Versteckmöglichkeiten

und der hoch verdichtete Boden ist für die winterliche Ruhe nicht geeignet.

Für den Änderungs-B-Plan sind hinsichtlich der Eingriffsregelung die Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes, d. h. die durch den B-Plan gegebenen Rechte in Form der zulässigen Nutzung, als „Bestand“ zu sehen.

*Eingriffsregelung*

In dieser Hinsicht ist nur relevant, dass mit dem aktuellen Bauleitplan die als Park festgesetzte öffentliche Grünfläche vergrößert und damit der Anteil an Baugrundstücken verringert wird.

Für das Schutzgut ergibt sich eine Verbesserung.

Diese positive Bilanz wird durch aus der Gesamtsicht geringe Erhöhung des zulässigen Überbauungsgrades auf einem Teilbereich nicht in Frage gestellt.

### **6.2.1.6 Landschaft / Erholung**

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es schwerpunktmäßig um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie um den Erholungswert.

Zum andern geht es auch um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume.

Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines vorliegenden Landschaftsplanes.

Der Umweltbericht setzt sich mit dem Thema Landschaftsbild im Punkt 6.4.1.6 auseinander. Einbezogen werden auch Aspekte des Stadtbildes. Da ist mit Blick auf die Tatsache, dass das Plangebiet ja innerhalb der Siedlung liegt, folgerichtig.

*ursprünglicher B-Plan*

Mit Ausnahme der Tatsache, dass einige Bäume nicht mehr vorhanden sind, andererseits aber neue gepflanzt wurden, können die Ausführungen weiterhin ihren Bestand behalten.

Mit der Planänderung wird indirekt dazu beigetragen, dass weitere nicht mehr genutzte Gebäude saniert werden können.

Entscheidend für das Schutzgut wirkt sich aber die Vergrößerung der Fläche des Parks aus.

### **6.2.1.7 Kultur- oder Sachgüter**

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind. Diese gilt es ebenfalls zu schonen.

Im Punkt 6.4.1.7. werden die Kultur- und Sachgüter behandelt. Hier geht es um den Bestand an Bodendenkmälern und Denkmälern.

*ursprünglicher B-Plan*

Die Ausführungen behalten ihre Gültigkeit. Die geschützten Objekte sind weiterhin in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

Mit der Planänderung werden die Bedingungen zum Erhalt der Denkmale im

Plangebiet verbessert, da die Chancen für eine Nachnutzung der Gebäude erhöht werden.

Die vorliegende Gebäudeplanung, die in den B-Plan übernommen wurde, sieht zur Lösung der Anlieferung der Stadthalle mit großen Fahrzeugen im Erdgeschoss einen Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz vor. Ein Teil der Gebäudefläche wird zukünftig öffentliche Verkehrsfläche. Die Beeinträchtigung ist erforderlich, um das Gesamtprojekt zu sichern und damit den Bestand des Denkmals.

Das erhaltenswerte Gebäude im MI 2.3 wird mit dem B-Plan geschützt.

### **6.2.1.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Auch zum Thema Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern finden sich im *ursprünglicher B-Plan* Umweltbericht Ausführungen.

Der Änderungs-B-Plan führt in dieser Hinsicht zu keinen gravierenden *Planänderung* Veränderungen.

## **6.2.2 Prognose**

### **6.2.2.1 Prognose bei Nicht-Durchführung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin Bestand haben.

Auf die Schutzgüter ergäben sich keine Auswirkungen.

### **6.2.2.2 Prognose bei Durchführung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich die oben zu den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen.

Für kein Schutzgut entstehen erhebliche Beeinträchtigungen.

## **6.2.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen**

Die im ursprünglichen B-Plan herausgearbeiteten Maßnahmen werden soweit sie *ursprünglicher B-Plan* den Änderungs-B-Plan betreffen beibehalten.

Eine Ausnahme bildet die Festsetzung zum Baumerhalt in der Oscar-Kjellberg-Straße, die saniert wurde.

Die Gehölze wurden bereits auf der Basis einer Befreiung beseitigt. Ein Ersatz wurde an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes gesichert.

Dadurch, dass auf Grund der zweiten Planänderung für kein Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, sind in diesem Zusammenhang keine Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

## **6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Sinnvolle Alternativen für die geänderten Festsetzungen sind, wenn man die Ziele der Planung nicht in Frage stellt, nicht erkennbar.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im vorliegenden Fall sind nur die Verfahren im Hinblick auf das beigefügte Schalltechnische Gutachten von Belang.

Diese sind dort sowohl im Punkt 4.2.1 (Gewerbelärm) als auch im Punkt 9.3 (Verkehrslärm) ausführlich erläutert.

Einzelheiten sind in den gesetzlichen Grundlagen vorgeschrieben

Im Anhang sind zusätzlich „Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit den Kontingentierungsvorgaben“ aus dem Schalltechnischen Gutachten zusammengefasst.

Detaillierter Ausführungen bedarf es deshalb im Umweltbericht nicht.

### 6.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die zu überwachenden umweltrelevanten Auswirkungen hinsichtlich der Planänderung reduzieren sich letztlich auf die Fragen des Immissionsschutzes.

Das Einhalten der festgesetzten Kontingente wird im Rahmen der Vorhabengenehmigung durch die zuständige Genehmigungsbehörde geprüft.

Zur besseren Handhabung im Nachweisverfahren werden die Gesamt-Immissionskontingente  $IK_{ges}$  an den Bezugs-Immissionsorten IO1 bis IO4 in der nachstehenden Tabelle angegeben.

Die Gesamt-Immissionskontingente  $IK_{ges}$  beschreiben den Beurteilungspegel, der durch die Einwirkung einer gesamten Teilfläche (TF1 bis TF6) am jeweiligen Bezugs-Immissionsort IO einwirken darf.

#### Gesamt-Immissionskontingente $IK_{ges}$ für alle maßgeblichen Bezugs-Immissionsorte

Teilfläche	IKges [dB] Tag / Nacht	IKges [dB] Tag / Nacht	IKges [dB] Tag / Nacht	IKges [dB] Tag / Nacht
	IO1	IO2	IO3	IO4
TF1	38,2 / 28,2	34,0 / 24,0	30,6 / 20,6	29,5 / 19,5
TF2	35,4 / 25,4	43,5 / 33,5	36,4 / 26,4	32,1 / 22,1
TF3	27,3 / 17,3	31,7 / 21,7	33,2 / 23,2	29,1 / 19,1
TF4	20,0 / 10,0	25,8 / 15,8	34,0 / 24,0	25,2 / 15,2
TF5	34,6 / 24,6	37,6 / 27,6	40,2 / 30,2	38,3 / 28,3
TF6	30,3 / 20,3	32,6 / 22,6	37,9 / 27,9	43,3 / 33,3

### 6.3.3 Zusammenfassung

Für den Bereich westlich der Brandenburger Straße besteht seit 2006 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, dessen erste Änderung im Jahre 2016 in Kraft getreten ist.

Neben einer Grünflächen und einem Sondergebiet (Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung) ist der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches als Mischgebiet festgesetzt worden.

Um Immissionskonflikte zwischen den Nutzungen auszuschließen, wurde der zulässige Lärm im MI-Gebiet begrenzt.

Die vorliegende Lärm-Kontingentierung schränkt die Nutzung der Grundstücke im MI-Gebiet in einem nicht unerheblichen Maße ein. Mit der 2. Änderung des B-Planes soll auf die geänderten Randbedingungen, die sich aus dem Vollzug des B-Planes ergeben haben, reagiert werden. Er soll unter Beachtung der tatsächlich erforderlichen Anforderungen hinsichtlich der Restriktionen durch die Lärm-Kontingentierung flexibler gestaltet werden.

Die Grundzüge des B-Planes werden nicht geändert.

Neben der Überarbeitung der Regelungen zum Immissionsschutz sind aus

Umweltsicht die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf einer relativ kleinen Fläche und die Vergrößerung der als Park ausgewiesenen Grünfläche relevant.

Da die in der Oscar-Kjellberg-Straße als zu „Erhalt“ festgesetzten Bäume mittlerweile beseitigt werden mussten, entfällt die entsprechende Erhaltungsfestsetzung.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich werden beibehalten.

Im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung wurden, mit Ausnahme eines Schalltechnischen Gutachtens, auf Grund der geringen Änderungen, die vorgesehen sind, keine weiteren speziellen Fachbeiträge erstellt.

Das Schallgutachten stellt klar, dass im SO-Gebiet weiterhin keine unzulässigen Belastungen entstehen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass (gemessen an den durch den gültigen B-Plan gegebenen Rechten) für keines der Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch das deutliche Vergrößern der Grünfläche und dem im Gegensatz nur gering erhöhten Überbauungsgrad sind Verbesserungen für die Umwelt zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

## 7 Auswirkungen/Abwägung

### 7.1 Landesplanung

Die Stadt geht davon aus, dass die einschlägigen Ziele der Landesplanung weiterhin beachtet und die Grundsätze berücksichtigt sind.

### 7.2 Entwicklung aus den Flächennutzungsplan

Die erste Teiländerung des Bebauungsplanes (2012 in Kraft getreten) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den planerisch vorgegeben und abgewogenen sowie geordneten städtebaulichen Zielen der Stadt Finsterwalde.

### 7.3 Umwelt

Der B-Plan hat sich mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen (Eingriffsregelung), insbesondere mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz), im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen.

*Vorbemerkungen*

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben. Erst auf dieser Ebene können sie abschließend beurteilt und gelöst werden.

Für B-Pläne sind die Bestimmungen aber dann relevant, wenn ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt.

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die „Zugriffsverbote“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern muss, wäre unwirksam und damit „nicht erforderlich“.

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

Das Vorhandensein relevanter Arten kann nach den vorliegenden Kenntnissen und Erfahrungen trotz der intensiven Nutzung durch den Menschen zukünftig nicht generell ausgeschlossen werden.

*Artenschutz*

Für die potenziell zu erwartenden Vogelarten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. Das bedeutet dass Baumaßnahmen u. U. nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind.

*Fazit*

Für Arten, die ihre Niststätte regelmäßig wieder nutzen (z. B. Schwalben) sind grundsätzlich CEF-Maßnahmen möglich.

Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben ist der Bestand zu erfassen und es sind gemeinsam mit den zuständigen Behörden u. U. notwendige Maßnahmen zu bestimmen.

Die Wiedernutzbarmachung der ehemals bebauten und gut erschlossenen Fläche stellt im Vergleich zur Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

*Eingriffsregelung*

Die Nachnutzung, die die Planänderung zukünftig erleichtert, ist ein wesentlicher Beitrag zum Natur-, Landschafts- und Bodenschutz.

Die Erhöhung der zulässigen GRZ im Teilbereich MI 2.3 wird durch das Vergrößern der öffentlichen Grünflächen und die damit bereits realisierte Entsiegelung ausgeglichen bzw. überkompensiert.

Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

*Fazit*

Weitere Möglichkeiten zur Minderung und Vermeidung sind nicht erkennbar.

Für die Bauleitplanung sind hinsichtlich der Abarbeitung der Belange des Immissionsschutzes die Grundsätze des BauGB die Basis.

*Vorbemerkungen*

*Immissionsschutz in der*



Fragen des Immissionsschutzes sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Neben den entsprechenden einschlägigen Zielen sind dabei auch die übrigen öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

*Bauleitplanung*

Dem Belang Immissionsschutz steht bei der Abwägung gegenüber anderen Belangen kein Vorrang zu.

Die Grenzen der Abwägung sind erreicht, wenn schädliche Umweltwirkungen nicht mehr zu vermeiden sind und der Vollzug des B-Planes nicht möglich ist. Ein nicht vollziehbarer B-Plan ist unwirksam.

Schädliche Immissionen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

*Schädliche Immissionen  
gem. BImSchG*

Das BauGB ist keine Schutznorm, sondern eine Planungsnorm. Die Bauleitplanung ist kein Instrument des Immissionsschutzes sondern der Vorsorgeplanung.

*Vorsorgepflicht der  
Bauleitplanung*

Das BImSchG hat als Regelungsbereich im Wesentlichen einzelne emittierende Anlagen bzw. konkrete Vorhaben. Es regelt deren immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit.

Bei der Aufstellung von B-Plänen sind die Belange des Immissionsschutzes also zu berücksichtigen. Eine strikte Beachtungspflicht der Immissionsschutzbelange besteht nicht.

„Berücksichtigen“ bedeutet in dieser Hinsicht, dass der anlagenbezogene Immissionsschutz im Vollzug durch die Verwaltung soweit wie möglich sichergestellt werden kann. Die durch die Bauleitplanung zulässigen Einzelanlagen müssen auch unter Einhaltung des Immissionsschutzrechts genehmigt werden können.

Umgedreht ist bei der Entscheidung über eine immissionsrechtliche Genehmigung das Ortsrecht in Form eines B-Planes zu beachten.

In der Sache bietet die DIN 18005 Teil 1 mit dem Beiblatt 1 Orientierungswerte für die einzelnen Baugebietskategorien an.

Das Einhalten des entsprechenden Schutzes wird im B-Plan weiterhin über

*Gutachten*

Ein entsprechendes aktualisiertes Schalltechnisches Gutachten liegt vor.

Die Beurteilung von Gewerbelärm/Industrielärm nach den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist auf die Verwaltungsvorschrift TA Lärm und begleitende Regelwerke ausreichend abgestimmt. Mit Anwendung dieser Vorschriftenlage kann die Bauleitplanung beim Schutz vor Gewerbelärm dem Vorsorgegrundsatz und dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht werden.

Mittlerweile wird im SO-Gebiet B-Plan-konform ein Pflegeheim betrieben. Es sei für die Ebene der Bauleitplanung dahingestellt, ob es sich dabei um eine „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ oder um eine für „soziale Zwecke“ handelt.

*Änderungen*

Nach der § 6 BauNVO wären beide Nutzungen sogar in einem MI-Gebiet zulässig.

Der Ordnungsgeber ist also davon ausgegangen, dass eine entsprechende Nutzung in einem MI-Gebiet nicht mit schädlichen Immissionen verbunden sein muss.

Es ist also aus der Sicht der BauNVO nicht zwingend erforderlich, der nunmehr bestehenden konkreten Nutzung (möglicherweise) zu Lasten der Entwicklung des MI-Gebietes ein erhöhtes Schutzbedürfnis weiterhin zuzurechnen.

Es ist also zu prüfen, ob die verfestigte im benachbarten MI-Gebiet vorgesehene Nutzung, die planungsrechtlich zulässig ist, u. U. die an die Grenzen der Regelungen des ursprünglichen B-Planes zum Immissionsschutz für das SO-Gebiet stößt.

Wenn das der Fall ist, besteht offensichtlich ein Gestaltungsspielraum für den B-Plan dahin, den bisher gegebenen Schutz des bestehenden Pflegeheimes im zulässigen Umfang zu reduzieren.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen aber, dass mit der nunmehr vorliegenden B-Plan-Änderung die ursprünglichen Regelungen zum Schutz der Nutzung im SO-

Gebiet die konkreten Planungen im MI-Gebiet (hier insbesondere das Stadthallenprojekt) nicht in Frage stellen.

Die sachgerechte Abwägung muss nun zu dem Schluss kommen, dass mit dem Erhalt der Schutzbedürftigkeit für das Pflegeheim, sowohl die privaten Belange des Grundstückseigentümers im SO-Gebiet als auch die öffentlichen an der Errichtung und Nutzung einer Stadthalle hinreichend beachtet sind. Das SO-Gebiet behält seinen höheren Schutz.

Zu beachten ist auch, dass die Nachnutzung des Baudenkmals, welche zur Stadthalle umgebaut werden soll, im öffentlichen Interesse liegt. Nur durch eine ordentliche Nutzung kann das Denkmal dauerhaft erhalten werden.

Natürlich ist auch die Förderung der Kultur in der Stadt mit dem Bau einer Stadthalle für die Abwägung von Bedeutung.

## 7.4 Sonstige Belange

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden durch die Planänderung positiv beeinflusst.

Im Stadtteil können sich junge Familien ansiedeln und die Mischung der sozialen Gruppen verbessern.

Gesunde Wohnverhältnisse sind mit der Planänderung auch im nördlichen Umfeld des Plangebietes, der historisch bedingt, durch eine relativ dichte Bebauung geprägt ist, gewährleistet.

Mit dem teilweisen Verzicht auf eine Baulinie an der Naundorfer Straße können dort neue Gebäude so errichtet werden, dass neu eingefügte Gebäude einerseits der Charakter der Altstadtbebauung aufnehmen und dass andererseits die erforderlichen Abstandsflächen zur gegenüberliegenden Bebauung weiterhin eingehalten werden können.

Die neu vorgesehene Stichstraße verbessert insbesondere die Möglichkeiten, im MI 4 eine kleinteilige Parzellierung vorzusehen, was für die Ansiedlung von Wohngrundstücken, die ja im MI-Gebiet zulässig sind, förderlich ist.

Die Verkehrslösung bietet langfristig auch für die bereits baulich genutzten Grundstücke Entwicklungschancen. Auch hier ist nicht auszuschließen, dass in der Zukunft Veränderungen erfolgen, die eine Parzellierung erforderlich machen.

Da der B-Plan langfristig wirkt, wäre aus dieser Sicht auch eine Umstrukturierung auf den angrenzenden bereits bebauten bzw. in Nutzung befindlichen Bauflächen erleichtert, wenn damit eine kleinteiligere Parzellierung verbunden wäre. Genauso ist für die bestehende Nutzung u. U. eine zweite Grundstückszufahrt von Vorteil. Entsprechende Anfragen wurden bereits an die Stadt gerichtet.

Die Lärmbelastungen von der „Finspangsgatan“ können mit der Stichstraße durch eine geschlossene schallabschirmende Bebauungsstruktur optimal beherrscht werden. Das wäre bei Grundstückszufahrten von Süden nicht möglich.

Der Bereich im Süden des Plangebietes kann sich, angepasst an die altstadttypischen Strukturen, entwickeln und einen Beitrag zur Entwicklung des Stadtbildes leisten.

Im Übrigen ist auch der weiterhin gewährleistete Erhalt des schutzwürdigen historischen Gebäudes im MI 2.3 für das Stadtbild von Bedeutung.

Aus dem Nutzungskatalog für das MI-Gebiet kommt unter den gegebenen Umständen eine Reihe von Nutzungen für eine Ansiedlung in Betracht. Der Standort ist z. B. gut für eine Büronutzung oder als Standort für Selbstständige geeignet.

Die Stichstraße in Richtung Norden wird die innere Erschließung im Südteil des Quartiers sichern. Von der „Finspangsgatan“ aus kann eine Vielzahl von Grundstückszufahrten vermieden werden.

Auf der Straße wird auf diese Weise die Leichtigkeit des Verkehrs auch zukünftig nicht durch Grundstückszufahrten beeinträchtigt. Gleichzeitig wird die

Verkehrssicherheit verbessert. Die anliegenden Grundstücke können nunmehr über die Stichstraße erschlossen werden.

Auch für die Stadthalle selbst ist eine verkehrliche Anbindung nach Süden förderlich. So können Störungen zwischen dem Besucherverkehr und dem notwendigen Fahrzeugverkehr für die Versorgung der geplanten Stadthalle reduziert werden. Das Wenden auch von großen Fahrzeugen ist hier gewährleistet.

Die Grundstücksbreite ist so gewählt, dass bei Bedarf auch Stellplätze eingerichtet werden können.

Stadtplanerische werden sich also positive Auswirkungen ergeben. Die Planung stellt einen Beitrag zur Anpassung des Stadtteils an den sozialen Wandel und zur Eigentumsbildung dar. Es verbessern sich die Chancen, dass bedarfsgerecht Wohngrundstücke für selbst genutzte Wohngebäude geschaffen werden können. Das gilt insbesondere für das Entwicklungsgebiet MI 4.

Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil kann mit der ermöglichten Umnutzung eines Baudenkmals dessen Bestand nachhaltig gewährleistet werden. Die mit der neuen Nutzung unweigerlich verbundenen Eingriffe sind praktisch „der Preis“ für den Erhalt des Denkmals.

Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens werden nicht berührt. Für die bestehenden gewerblich genutzten Grundstücke im Plangebiet ergeben sich auf Grund der Verkehrslösung mehr Spielräume für die Zukunft.

Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich des umfangreich vorhandenen Leitungsbestandes sind die wesentlichen von den Versorgungsunternehmen vorgebrachten Hinweise, die bei konkreten Vorhaben zu beachten sind, in die Begründung übernommen worden.

Die Änderungen hinsichtlich der Kontingentierung beeinträchtigen die bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht. Für die Wirtschaft entstehen keine Erschwernisse.

Grundsätzlich muss die Kontingentierung sicherstellen, dass für bestehende Betriebe oder für entsprechend gefestigte Planungen im Plangebiet das festgesetzte Emissionskontingent  $L_{EK}$  ausreichend bemessen ist.

Die vorgenommene örtliche Bestandsaufnahme von Betrieben im Plangebiet sowie der Abgleich mit den neu vergebenen Kontingenten lassen den Schluss zu, dass die vorgeschlagenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für alle Firmen ausreichend bemessen sind.

Die Kontingente sind für die Bestandsbetriebe sowie für gleichartige Betriebsentwicklungen weiterhin ausreichend bemessen.

Auswirkungen auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

## 8 Anhang

### 8.1 Verfahrensübersicht

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 28.09.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschlossen. (Bekanntmachung am 18.11.2016). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2016 geändert. (Bekanntmachung am 16.12.2016). *Aufstellungsbeschluss*

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden im Januar 2017 um die Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf mit Stand vom 25.01.2017 gebeten. *Information der Behörden und TÖB*

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.01.2017 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom 25. Januar 2017 gebeten. *Unterrichtung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden*

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung 25. Januar 2017 lag vom 22.02.2017 bis zum 08.03.2017 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 17.02.2017 bekannt gemacht worden. *Unterrichtung der Öffentlichkeit*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, Träger Öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Vorentwurf am 26.04.2017 geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis ist am 28.04.2017 mitgeteilt worden. *Abwägungsbeschluss Vorentwurf*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer Sitzung am 19.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. März 2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. *Beschluss Entwurf*

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29. März 2017 lag vom 29.05.2017 bis zum 30.07.2017 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 19.05.2017 bekannt gemacht worden. *Beteiligung der Öffentlichkeit*

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.04.2017 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom 29. März 2017 gebeten. *Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden*

## 8.2 Rechtsgrundlagen

(Auswahl Aktualisierungsstand Juli 2017)

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) unter Beachtung der Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB 2017
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017 I 1057
<b>PlanzV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts <b>(Planzeichenverordnung 1990)</b> vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
<b>BNatSchG</b>	<b>Bundesnaturschutzgesetz</b> vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193
<b>WHG</b>	<b>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts</b> (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 30.6.2017 I 2193
<b>BbgNatSchAG</b>	<b>Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz</b> in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
<b>BbgWG</b>	<b>Brandenburgisches Wassergesetz</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
<b>BbgDSchG</b>	<b>Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg</b> (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
<b>BbgBO</b>	<b>Brandenburgische Bauordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	
<b>BbgKVerf</b>	<b>Kommunalverfassung des Landes Brandenburg</b> vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

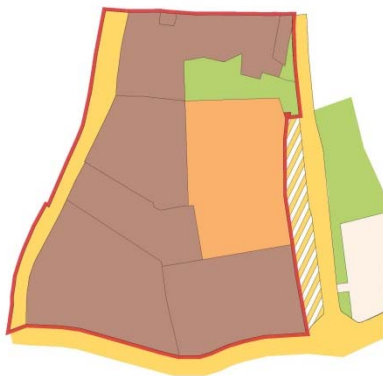
## 8.3 Flächen- und Überbauungsbilanz

### Flächenbilanz

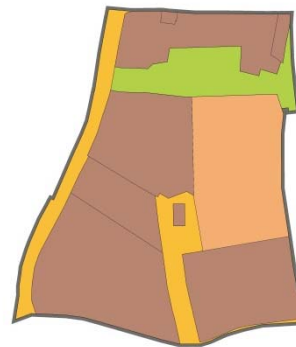
If. Nr.	Kategorie	Bestand	Planung	Veränderung	Bestand	Planung	Veränderung
		Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Anteil am Plangebiet	Anteil am Plangebiet	Anteil am Plangebiet
1	Straßenfläche	0,46	0,76	+0,3	7,3%	12,1%	4,8%
2	Mischgebiet	4,26	3,76	-0,5	68,1%	60,1%	-8,0%
3	Sondergebiet	1,20	1,15	-0,05	19,2%	18,4%	-0,8%
4	Grünfläche	0,34	0,59	+0,25	5,4%	9,4%	4,0%
<b>Summe</b>		<b>6,26</b>	<b>6,26</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	

Der Begriff „Bestand“ bezieht sich auf die Fassung des B-Planes mit Stand der ersten Änderung und den Geltungsbereich der 2. Änderung.

### Bestand



### Planung



### Überbauungsbilanz (Versiegelungsbilanz)

If. Nr.	Kategorie	Bestand			Planung			Veränderung
		Fläche (ha)	GRZ	(ha)	Fläche (ha)	GRZ	Überbauung (ha)	Fläche (ha)
1	Straßenfläche	0,46	0,7	0,32	0,76	0,9	0,68	0,36
2	Mischgebiet 1.1	0,01	0,6	0,01	0,01	0,6	0,01	0,00
2	Mischgebiet 1.2	0,05	0,6	0,03	0,05	1,0	0,05	0,02
2	Mischgebiet 1.3	0,82	0,6	0,49	0,61	0,6	0,37	-0,12
2	Mischgebiet 2.1	0,71	1,0	0,71	0,76	1,0	0,76	0,05
2	Mischgebiet 2.2	0,53	0,6	0,32	0,35	0,6	0,21	-0,11
2	Mischgebiet 2.3				0,02	1,0	0,02	0,02
2	Mischgebiet 3	1,18	0,95	1,12	1,18	0,95	1,12	0,00
2	Mischgebiet 4	0,96	0,6	0,58	0,78	0,6	0,47	-0,11
3	Sondergebiet	1,20	0,6	0,72	1,15	0,6	0,69	-0,03
4	Grünfläche	0,34	0	0,00	0,59	0	0,00	0,00
<b>Summe/ Geltungsbereich</b>		<b>6,26</b>		<b>4,30</b>	<b>6,26</b>		<b>4,38</b>	<b>-0,08</b>

Der Begriff „Bestand“ bezieht sich auf die Fassung des B-Planes mit Stand der ersten Änderung und den Geltungsbereich der 2. Änderung.

## 8.4 Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit den Kontingentierungsvorgaben

Zur Handhabung des hier angewendeten Bewertungsmodells, beispielsweise bei der Prüfung der Einhaltung eines Emissionskontingentes bzw. der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Einzelvorhaben, werden im Punkt 11 des Schalltechnischen Gutachtens vom März 2017 die nachstehende Hinweise gegeben:

1. Die Methode zur Bestimmung der zulässigen Beurteilungspegel eines Vorhabens aus den Emissionskontingenten wird in der DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5 beschrieben.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche „i“ zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt.

Der Term  $L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$  entspricht den Immissionskontingenten  $L_{IK}$ , die durch verlustlose, geometrische Ausbreitungsrechnung bestimmt werden. Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt:

$$L_{r,i} \leq 10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})/dB} \text{ dB}$$

Ein Betriebsgrundstück kann somit auch Teilflächen von verschiedenen benachbarten Baugebieten umfassen. Das gesamte Emissionskontingent errechnet sich aus der Summe der Teilkontingente.

Aus den Emissionskontingenten wird mittels B-Planberechnungsverfahren durch eine vereinfachte Ausbreitungsrechnung (nur geometrische Ausbreitungsdämpfung) der zulässige Beurteilungspegel berechnet. Die Einhaltung dieses Beurteilungspegels ist im Genehmigungsverfahren durch eine Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. Die planungsrechtliche Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ( $L_{WA,zul}$ ) nicht überschreitet. Der zulässige Schalleistungspegel wird bestimmt nach:

$$L_{WA,zul} = L_{EK} + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB(A)]}$$

$F$  = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in  $m^2$  an der Teilfläche TF

$F_0$  = Bezugsfläche  $1 m^2$

$L_{EK}$  = Emissionskontingent der Teilfläche TF

Die planungsrechtliche Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Vorgaben bzw. Inhalte des Bebauungsplanes. Die Prüfung setzt eine gewisse Planungstiefe des Vorhabens voraus. Vergleichende Planungsbeurteilungen sind möglich.

Ein Vorhaben muss nicht genehmigungsfähig sein, wenn es die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt, die äußeren Bedingungen sich aber entwickelt haben. Beispielhaft kann sich die Vorbelastung durch Neuerrichtung von Anlagen außerhalb des B-Plangebietes verändert haben.

Es wird ausschließlich darauf hingewiesen, dass auch bei dem hier beschriebenen Verfahren der Emissionskontingentierung der Nachweis der Einhaltung des Emissionskontingentes immer immissionsbezogen vorzunehmen ist.

Die planungsrechtliche Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn der von einem

Betrieb oder einer Anlage ausgehende Schalleistungspegel ( $L_{WA}$ ) den zulässigen Schalleistungspegel  $L_{WA,zul}$  überschreitet aber gleichzeitig nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten auf dem eigenen Grundstück eine freie Schallausbreitung verhindert wird. Das Maß der Verhinderung der freien Schallausbreitung muss die Überschreitung des zulässigen Schalleistungspegels ( $L_{WA,zul}$ ) ausgleichen.

**Besonderer Hinweis:**

- Zur Berechnung des Beurteilungspegels  $L_r$  wird nicht das B-Planrechenverfahren, sondern das nach TA Lärm vorgeschriebene Berechnungsverfahren unter Einbeziehung beispielsweise von Boden und Meteorologie-Dämpfung, Einfügungs-Dämpfungen und meteorologischer Korrektur angewendet.

Bei der Bewertung sind zeitliche Abläufe (Einwirkzeiten von Schallquellen) sowie Lästigkeitszuschläge zu berücksichtigen. Die zum Genehmigungszeitpunkt vorhandene Bebauungsstruktur ist anrechenbar.

- Bei der beschriebenen einfachen Berechnung des Abstandsmaßes ist zwingend zu beachten, dass die größte Ausdehnung einer Teilfläche  $TF_i$  nicht größer als 0,5 s ist, d. h. der Abstand Teilflächenmittelpunkt / Immissionsort muss mindestens doppelt so groß sein wie die größte Flächenausdehnung.

Ist das nicht der Fall, muss die Teilfläche  $TF_i$  mehrfach geteilt werden. Die Berechnungen müssen dann für alle Flächen  $i$  durchgeführt werden, die einzeln Immissionskontingente  $IK_i$  sind nach den Regeln der akustischen Pegeladdition zu summieren.

Bei der Nutzung von akustischen Berechnungsprogrammen sind die zuvor genannten Flächenbedingungen automatisch erfüllt.

4. Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente von anderen Teilflächen übernehmen oder innerhalb derselben Teilflächen umverteilen. Dabei muss sichergestellt werden, dass eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen ist. Entsprechende Regelungsmöglichkeiten werden durch Baulasteintragungen oder durch öffentlich-rechtliche Verträge gesehen. Die Verantwortung zur Überwachung der Umverteilung muss der Planungsträger übernehmen.
5. Anlagen und Betriebe können Grundstücke auch übergreifend zu angelegten Bauflächen nutzen. Das Immissionskontingent bzw. der zulässige Schalleistungspegel berechnet sich dann aus den Grundstücksflächen  $F$  unter Zugrundelegung der entsprechenden  $L_{EK}$  der Teilfläche  $TF$ .