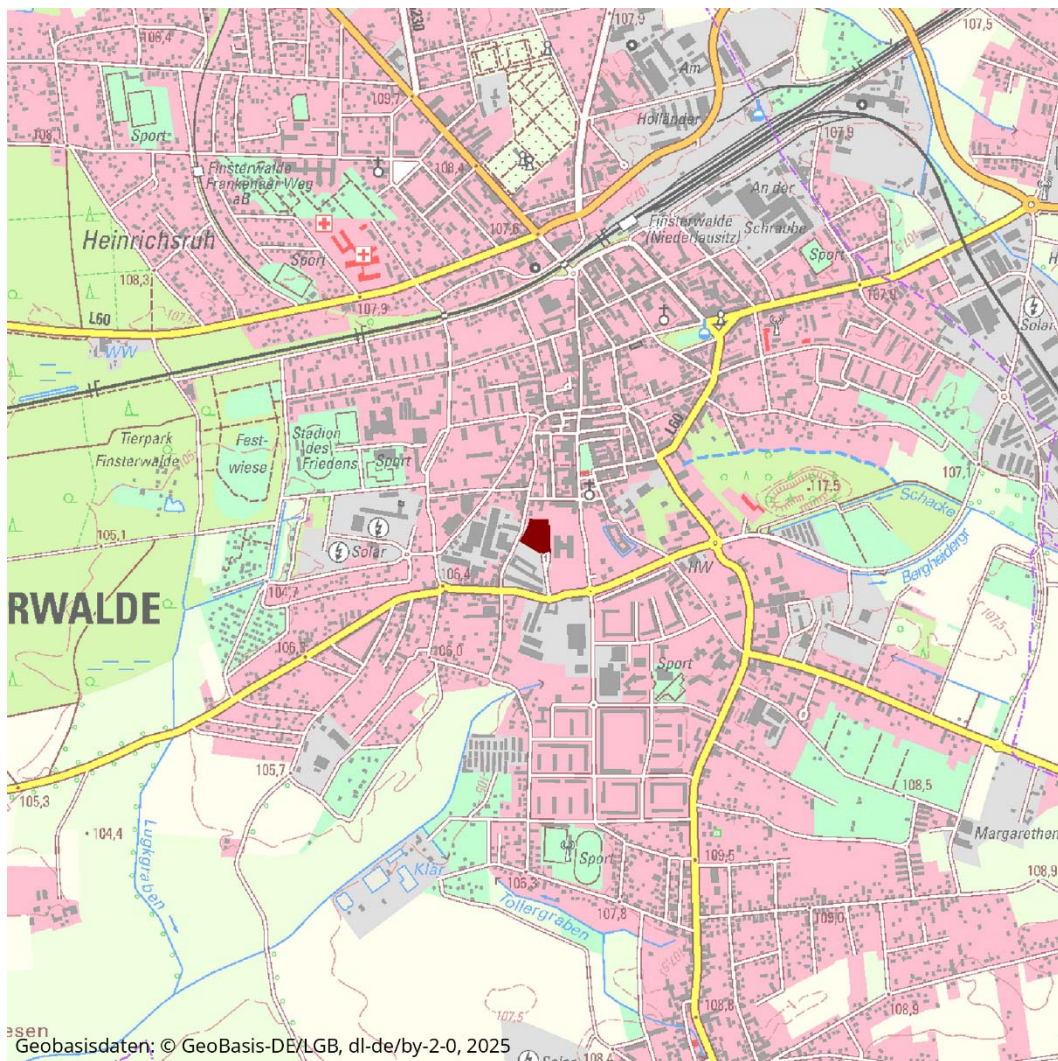


Stadt

Finsterwalde

Bebauungsplan

3. Änderung „Westlich Brandenburger Straße, Teil A“



Entwurf Stand März 2025 (19.03.2025)

Teil 1 - Begründung

Inhalt

Teil 1 – Begründung zum Bebauungsplan

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Planvorhaben | 3 |
| 1.1 | Verfahren | 3 |
| 1.2 | Plangebiet | 5 |
| 1.3 | Planungsgegenstand | 5 |
| 1.3.1 | Anlass / Ziel und Zweck | 5 |
| 1.3.2 | Aufgabe | 6 |
| 2 | Ausgangslage | 6 |
| 3 | Vorhaben / rechtsverbindliche Festsetzungen | 7 |
| 3.1 | Vorhaben | 7 |
| 3.2 | Rechtsverbindliche Festsetzungen | 8 |
| 3.3 | Geltungsbereich | 9 |
| 3.4 | Gliederung Baugebiet | 9 |
| 3.5 | Art der baulichen Nutzung / Gliederung Immissionsschutz | 9 |
| 3.6 | Maß der Nutzung | 11 |
| 3.7 | Bauweise | 11 |
| 3.8 | Grünordnung | 12 |
| 4 | Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung / Hinweise | 12 |

Teil 2 - Umweltbericht zum Bebauungsplan

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5 | Einleitung Umweltbericht | 15 |
| 5.1 | Ziele und Inhalt der Planung | 15 |
| 5.1.1 | Ziele der Planung | 15 |
| 5.1.2 | Standort | 15 |
| 5.1.3 | Inhalt des Bebauungsplanes | 16 |
| 5.2 | Ziele des Umweltschutzes | 16 |
| 5.2.1 | Gesetzliche Grundlagen | 16 |
| 5.3 | Umfang und Detailierungsgrad der Ermittlung | 18 |
| 6 | Umweltwirkungen | 19 |
| 6.1 | Bestand und Auswirkungen | 19 |
| 6.1.1 | Schutzgut Mensch | 19 |
| 6.1.2 | Schutzgut Boden | 20 |
| 6.1.3 | Schutzgut Wasser | 21 |
| 6.1.4 | Schutzgut Klima/Luft | 21 |
| 6.1.5 | Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere | 22 |
| 6.1.6 | Schutzgut Landschaft und Erholung | 22 |
| 6.1.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 23 |
| 6.1.8 | Schutzgut Wechselwirkungen | 23 |
| 6.2 | Prognose | 23 |
| 6.3 | Geplante Umweltschutzmaßnahmen | 24 |
| 6.4 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 24 |
| 7 | Zusätzliche Angaben | 24 |
| 7.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 24 |
| 7.2 | Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) | 24 |
| 7.3 | Zusammenfassung | 25 |
| 8 | Auswirkungen / Abwägung | 25 |
| 8.1 | Landesplanung | 25 |
| 8.2 | Entwicklungs aus dem Flächennutzungsplan | 26 |
| 8.3 | Umwelt | 26 |
| 8.3.1 | Artenschutz | 26 |
| 8.3.2 | Eingriffsregelung | 26 |
| 8.3.3 | Immissionsschutz | 26 |
| 10 | Bilanzierung | 28 |

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Planvorhaben / Verfahrenswahl

- 1 Der Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil A ist am 20.10.2006 in Kraft getreten. *Rechtskräftiger B-Plan*
- 2 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*
- 3 Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes (in Kraft getreten am 20.10.2017) wurden folgende Planungsziele umgesetzt: *Gegenstand 2. Änderung*
 - 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,
 - 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
- 4 Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße, Teil A“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Finsterwalde. Nachfolgend wird für die plangebende Stadt auch der Begriff „Gemeinde“ verwendet. *Planvorhaben
3.Änderung*

- 5 *Planzeichnung*

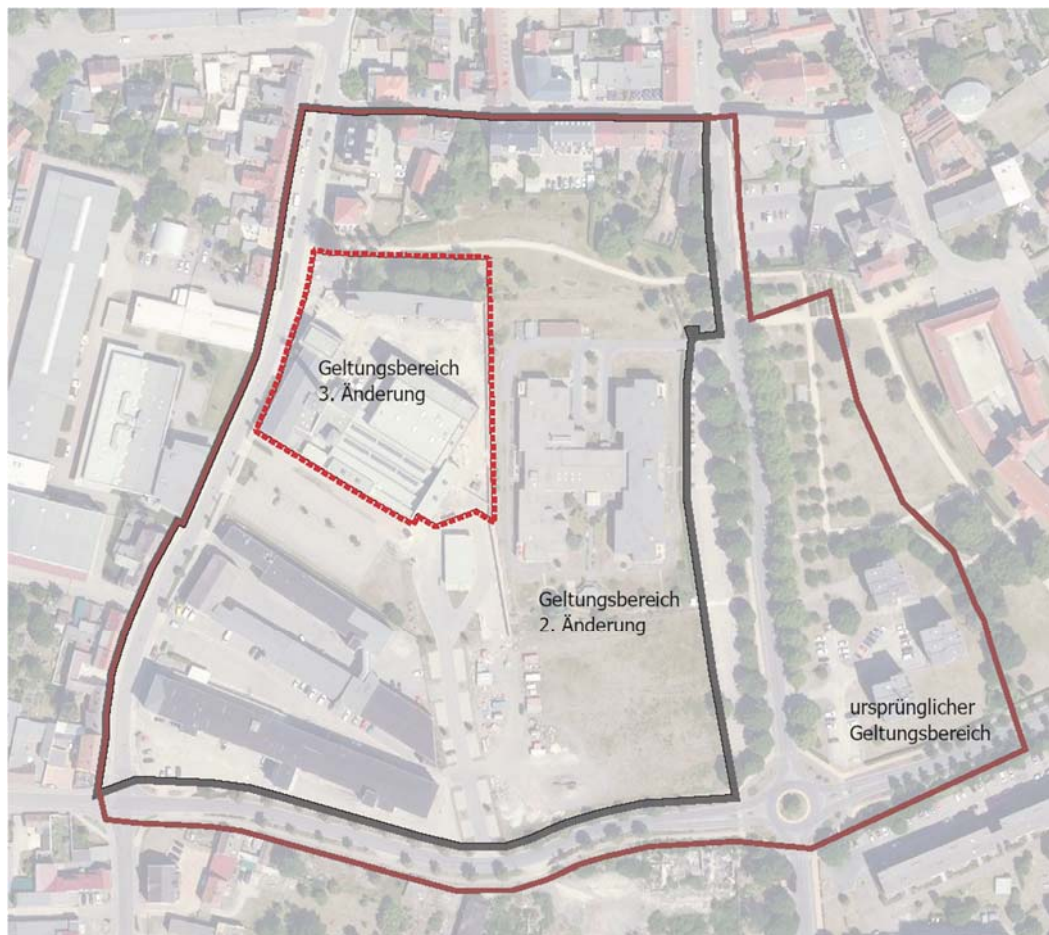


Abb. 1 Übersicht der Änderungsgeltungsbereiche auf Luftbild

- 6 Zu den „Gemeinden“ zählen gem. § 1 BbgKVerf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie die kreisfreien Städte. Auch das BauGB verwendet nur den Begriff Gemeinde.
 - 7 Die nachfolgende Begründung beschäftigt sich ausschließlich nur mit den Änderungen innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs. Die Festsetzungen außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs werden nicht geändert. *Umfang der Dokumentenänderung*
- Rechtsgrundlage**
- 8 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlage BauGB*

Ein Aufstellungsverfahren wird, gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.
 - 9 Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich.
 - 10 Eine Übersicht über diese und ggfls. weitere für das Planvorhaben wesentliche Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt. *Angabe der Rechtsgrundlagen*
- Verfahren**
- 11 Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
 - 12 Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt, obwohl der Geltungsbereich im Innenbereich der Ortslage liegt. *Regelverfahren*
 - 13 Das vereinfachte Verfahren kann nicht zur Anwendung gebracht werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. *Vereinfachtes Verfahren ausgeschlossen*
 - 14 Aufgrund der Lage im Innenbereich der Stadt, ist § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu beachten. Ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. *§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB*
 - 15 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 26.02.2025 den Aufstellungsbeschluss (BV-2025-016) gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
 - 16 Der Aufstellungsbeschluss ist am im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - 17 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Entwurf. *Verfahrensstand aktuell Entwurf*

1.2 Plangebiet

Lage des Plangebietes

18

Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB

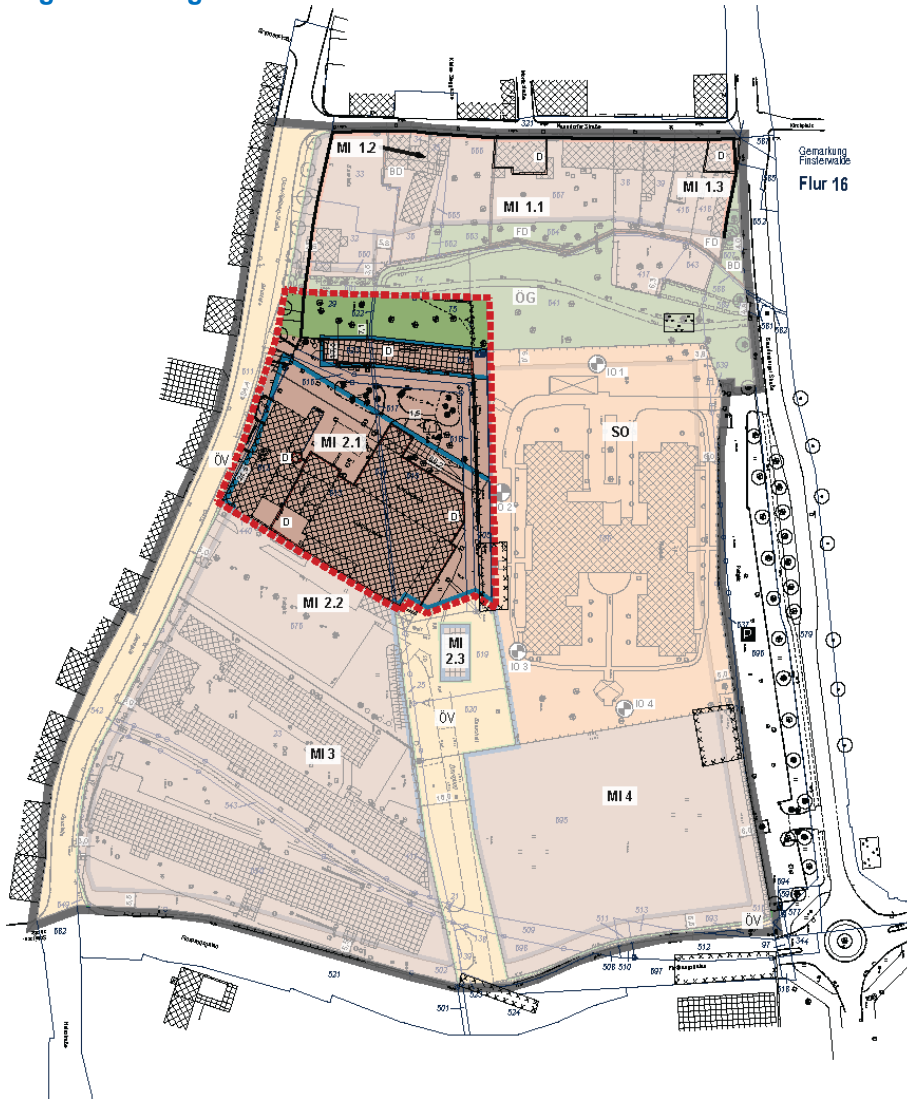


Abb. 2 rechtskräftiger B-Plan mit Kennzeichnung des Änderungsgeltungsbereichs der 3. Änderung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung.

- 19 Der Änderungsbereich umfasst das im B-Plan festgesetzte Mischgebiet MI 2.1 und einen Teilbereich, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt ist.

Flächengröße

- 20 Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,87 ha.

Flächengröße

planungsrechtliche Beurteilung

- 21 Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen B-Planes. Das bestehende Baurecht richtet sich nach § 30 BauGB.

planungsrechtliche
Beurteilung

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

- 22 Die Stadt Finsterwalde plant, die im Geltungsbereich liegende „Alte Weberei“ zu sanieren, auszubauen und nach Norden zu erweitern, um dort einen KreativCampus zu errichten. Der KreativCampus soll als „Experimentierwiese“ für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Finsterwalde dienen und als Begegnungsstätte für Kultur- und Kunstinteressierte nutzbar sein. Der Umsetzung der Planung stehen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen) entgegen.

Anlass

Projektspezifische Ziele und Zwecke - Aufstellungsbeschluss

- 23 Das entsprechende Entwicklungskonzept als Grundlage für die Planung wird noch durch einen Architekten konkretisiert.

- 24 Im Plangebiet soll die festgesetzte Baugrenze nach Norden erweitert werden. Die Baugebietsteilfläche soll ebenfalls nach Norden erweitert werden. Hierfür wird ein Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ in Anspruch genommen. Mit den geplanten Änderungen wird das Planungsziel verfolgt, den KreativCampus entsprechend dem Entwicklungskonzept realisieren zu können. Mit der Planung soll weiterhin sichergestellt werden, dass ein Zugang über die Grünfläche zum Schlosspark erhalten bleibt. *Ziel und Zweck*
- Öffentliches Interesse - Erforderlichkeit**
- 25 Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht. *Gemeindliches und öffentliches Interesse*
- 26 Ein KreativCampus bietet einen Raum, in dem verschiedene Disziplinen - sei es Kunst, Design, Technologie oder Wirtschaft - zusammenkommen. Dieser Ort soll die lokalen Kultur- und Kunstschaaffenden fördern und insbesondere Kindern und Jugendlichen eine Plattform bieten, sich auszuprobieren. Damit kann der KreativCampus zur Entwicklung einer lokalen Identität beitragen und als kultureller Hotspot in der Innenstadt fungieren. Das Projekt bietet die Chance, ein attraktives Angebot für eine breite Bevölkerungsschicht zu schaffen, indem ein Raum mit vielfältigen Lern-, Bildungs- und Experimentiermöglichkeiten geschaffen wird. Hier können Talente gefunden, ausgebildet und gefördert werden, was langfristig sowohl den Einzelnen als auch die Gesellschaft als Ganzes bereichert.

1.3.2 Aufgabe

- 27 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe*
- 28 Das geplante Vorhaben ist unter den gegebenen Umständen nicht genehmigungsfähig, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung nicht vorliegen. Eine positive Bescheinigung eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde nicht in Aussicht gestellt, da festgesetzte öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen würden.
- 29 Für die Schaffung von Baurecht für den KreativCampus besteht aktueller Handlungsbedarf, für die Realisierung des KreativCampus wurden bereits Fördermittel bewilligt und das Vorhaben muss innerhalb bestimmter Fristen umgesetzt werden.
- 30 Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele zu schaffen, wird der rechtskräftige B-Plan geändert. *Neuaufstellung B-Plan*
- 31 Beplant wird die Fläche, die für die Realisierung des Vorhabens und zur Lösung der städtebaulichen Probleme erforderlich ist.

2 Ausgangslage

Raumordnung

- 32 Für Berlin und Brandenburg setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" (LEP HR) und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder. *Grundlagen Raumordnung*
- 33 Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des B-Plans ist 2017 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt bildete noch der LEP (BB) zusammen mit dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.
- 34 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. *Bindung an Ziele der Raumordnung*
- 35 Von den zuständigen Planungsstellen liegen bisher keine Mitteilungen vor. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung kollidiert. *keine Zielmitteilung*
- 36 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich: *Regionalplanung*
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
 - Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.
- 37 Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- dem Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022

zukünftig Vorgaben ergeben.

- 38 Finsterwalde ist nach der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Mittelzentrum festgelegt. Aus den übrigen Regionalplänen ergeben sich für die Planaufgabe keine zu beachtenden Ziele.

Sonstige Bindungen

- 39 Im Rahmen einer Bauleitplanung sind ggfls. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.

- 40 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Baudenkmale. Das brandenburgische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

Denkmalschutz

- 41 Die Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 ist zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bäume und Gehölze vorhanden, die der Verordnung unterliegen.

Gehölzschutz

Flächennutzungsplan

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

Flächennutzungsplan

- 43 Im FNP ist für das betreffende Änderungsgebiet eine „Mischbaufläche“ dargestellt.

Kommunale Satzungen

- 44 Bei der Planung sind folgende kommunale Satzungen zu beachten.

kommunale Satzungen

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

3 Vorhaben / rechtsverbindliche Festsetzungen

3.1 Vorhaben

- 45 Das dem ursprünglichen B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist in Punkt 5 der Begründung zum B-Plan in der Fassung vom Oktober 2010 dargelegt.

Verweis auf die vorherigen Änderungen

Das der 2. Änderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist unter Punkt 3.1 der Begründung zum B-Plan in der Fassung vom August 2017 dargelegt.

Im Folgenden werden nur die Abweichungen dargestellt.

- 46 Die Stadt Finsterwalde plant, die im MI 2.1 vorhandene „Alte Weberei“ zu sanieren, auszubauen und nach Norden zu erweitern, um dort einen KreativCampus zu integrieren. Im MI 2.1 befindet sich auch die Kulturweberei. Im Zuge der Planänderung wird das MI 2.1 durch die sogenannte „Knötchenlinie“ in ein Teilgebiet MI 2.1.1 mit der Kulturweberei und ein Teilgebiet MI 2.1.2 mit dem KreativCampus geteilt. Die Knötchenlinie verläuft auf einer Flurstücksgrenze.

*Baugebietsteilflächen
Teilung*

- 47 Das MI 2.1.2 wird unter Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen nach Norden erweitert, so dass alle für den KreativCampus erforderlichen Flächen innerhalb des Mischgebietes MI 2.1.2 liegen. Dies betrifft auch die Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen und die vorhandenen Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die innerhalb der bisherigen Grünfläche errichtet wurden.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bleibt zwischen dem MI 2.1.2 und dem MI 1.1 erhalten, um weiterhin eine "grüne" Verbindung von der Oscar-Kjellberg-Straße zum Schlosspark zu gewährleisten. Zu beachten ist auch, dass das Mischgebiet MI 2.1.2 nicht vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Die Freiflächen werden ebenfalls als attraktive Freiräume gestaltet, so dass letztlich der Übergang zwischen Park und Freiflächen des KreativCampus harmonisch ineinander übergeht.

- 48 Das MI 2.1.1 mit der Kulturweberei bleibt in einem möglichst großen Flächenumfang erhalten, um die festgesetzten Lärmkontingentierungsansprüche nicht wesentlich zu verändern, da diese flächenbezogen festgesetzt sind. Die bisher festgesetzte Lärmkontingentierung für das MI 2.1 bleibt unverändert und wird somit in die 3. Änderung übernommen. Durch die Reduzierung der Bezugsfläche um das herausgenommene MI 2.1.2 ergeben sich für die Kulturweberei keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich des Rechts „Lärm“ zu emittieren. Eine Einschränkung der bestehenden Betriebsgenehmigung der Kulturweberei ist nicht zu befürchten.

Immissionsschutz

Für das neu festgesetzte MI 2.1.2 werden keine Lärmkontingente neu festgesetzt. Hier erfolgt die Einordnung und Zulässigkeit des KreativCampus im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauantragstellung. Aus den umliegenden Nutzungen wird ermittelt, wie viel „Lärm“ der KreativCampus emittieren darf, damit er an diesem Standort zulässig ist und die lärmempfindlichen Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt.

- 49 Die in der 2. Änderung festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für die Teilfläche MI 2.1.1 unverändert. Für das Teilgebiet MI 2.1.2 wird die GRZ angepasst. Die GRZ wird auf das für die Umsetzung notwendige Maß beschränkt, damit der Anbau für den Erschließungstrakt realisierbar ist. Bei einer GRZ von 1,0 könnte auch die gesamte Erweiterungsfläche um die Flächen der Grünfläche überbaut werden, was nicht beabsichtigt ist.

Art und Maß der Baulichen Nutzung

- 50 An die „Alte Weberei“ soll ein zusätzlicher Erschließungstrakt angebaut werden, unter anderem um die brandschutztechnischen Anforderungen zu erfüllen. Hierzu wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Letztendlich hat sich die Stadt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde dafür entschieden, den Erschließungstrakt an die Nordfassade anzubauen. Diese Lösung stellt die bestmögliche Abwägung aller Belange dar. Dazu muss die bestehende Baugrenze angepasst werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

An der Südfassade befinden sich Treppenanbauten. Hier sollen die Vordächer wieder angebracht werden. Um hier Genehmigungsschwierigkeiten auszuschließen, wird auch hier die Baugrenze angepasst.

3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 51 Für den Vorentwurf der 3. Änderung wird ein Vermessungsplan vom 13.02.2025 verwendet. Die Plangrundlage wurde von einem Vermesser erstellt. Diese Plangrundlage erfüllt die Ansprüche, die an eine B-Plan-Satzung gestellt werden.

Plan- und Kartengrundlagen

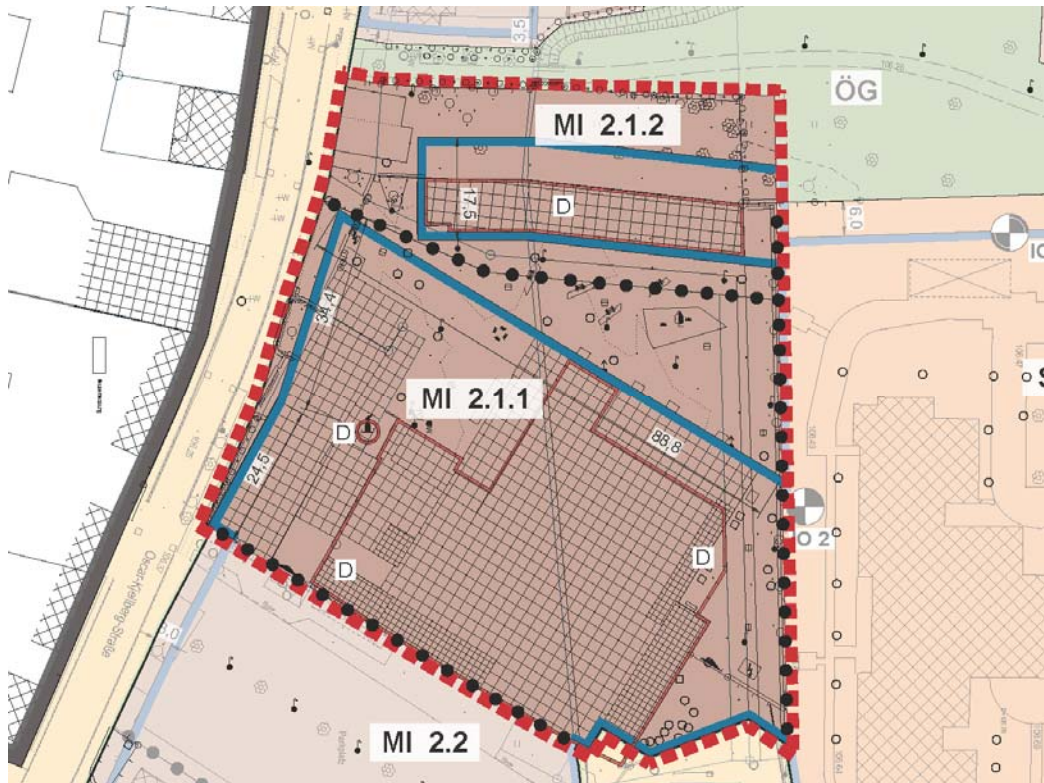
- 52 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

- 53 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

- 54 Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.

55



Planzeichnung
3. Änderung

Abb. 3 Entwurf der 3. Änderung des B-Planes

3.3 Geltungsbereich

56 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die Flächen, die für die Umsetzung des geplanten Vorhabens vorgesehen sind. Zusätzlich sind die Flächen aufgenommen worden, auf die sich die Änderung des B-Plans auswirkt und für die Festsetzungen geändert werden müssen.

Wahl Geltungsbereich

57 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- im Norden durch die öffentliche Grünfläche
- im Osten durch das Sondergebiet und öffentliche Grünfläche
- im Süden durch Verkehrsflächen und Mischgebietsfläche und
- im Westen durch Verkehrsflächen.

58 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte teilweise unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte. Im Süden im Bereich erfolgt die Festsetzung unter Beachtung der in der 2. Änderung festgesetzten Verkehrsfläche.

3.4 Gliederung Baugebiet

59 Im Änderungsgeltungsbereichs der 3. Änderung liegt das MI 2.1. Dieses Baugebiet wird durch eine **Knötchenlinie zeichnerisch in zwei Teilflächen MI 2.1.1 und MI 2.1.2** unterteilt.

60 Die Teilung ist erforderlich, damit die festgesetzte Lärmkontingentierung insbesondere für die Kulturweberei im MI 2.1.1, wenn auch mit geringen Auswirkungen, weiterhin gelten kann und keine immissionsschutzrechtlichen Probleme entstehen.

61 Für jede neue Teilfläche wird eine neue Nutzungsschablone erstellt. Die Nutzungsschablonen werden im Rechtsplan außerhalb der Planzeichnung einheitlich zusammengefasst.

3.5 Art der baulichen Nutzung / Gliederung Immissionsschutz

Vorbemerkungen - Rechtsgrundlagen

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

Rechtsgrundlagen

63 Unter Punkt 5.4.1 der Begründung werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung erläutert.

ursprünglich

- 64 Aufgrund der Teilung des bisherigen Teilgebietes MI 2.1 in MI 2.1.1 und MI 2.1.2 sind die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung anzupassen. Der Nutzungskatalog bleibt jedoch unverändert und wird inhaltlich wie folgt beibehalten und lediglich an die aktuellen Bezeichnungen angepasst. **3. Änderung**
- 65 **In den Teilbereichen MI 2.1.1 und MI 2.1.2 sind folgende Nutzungen zulässig:** **Textfestsetzung 1**
- 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.
- 66 **Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe in den Teilbereichen MI 2.1.1 und MI 2.1.2 nicht zulässig sind.** **Textfestsetzung 2**
- 67 **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 2.1.1 und MI 2.1.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.** **Textfestsetzung 3**
- 68 Alternativ zur Festsetzung eines Mischgebietes wäre für die Teilfläche MI 2.1.2 auch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „KreativCampus“ denkbar. Der Plangeber hat sich jedoch zunächst dagegen entschieden, da derzeit nicht alle Nutzungen absehbar sind, die in einem KreativCampus untergebracht werden könnten. Dieser Nutzungskatalog wäre aber zwingend festzusetzen, um Probleme im Rahmen der Bauantragsphase zu vermeiden. **Alternativen**
- Gliederung Immissionsschutz**
- 69 Ausführliche Erläuterungen zur ursprünglichen Regelung des Immissionsschutzes finden sich unter Punkt 5.6 der ursprünglichen Begründung. **Ursprung**
- 70 Bei der immissionsschutzrechtlichen Lösung in der 2. Änderung wurde berücksichtigt, dass das SO-Gebiet in Nutzung ist und sich die Planungen für die Kulturweberei in unmittelbarer Nachbarschaft verfestigt haben. Für die Kulturweberei liegt eine Betriebsgenehmigung unter Einhaltung der Kontingentierung des B-Planes vor. **2. Änderung**
- 71 Die Lösung der Immissionsproblematik wird mit der Planänderung überarbeitet und an die geänderten Randbedingungen, Teilung des MI 2.1 in zwei Teilflächen und damit Reduzierung der Bezugsflächengröße, und unter Berücksichtigung der konkreten Planung des KreativCampus angepasst. **3. Änderung**
- 72 Die bestehende Festsetzung des Lärmkontingents für die Kulturweberei bleibt unverändert. Die Auswirkungen sind trotz der Flächenreduzierung nicht erheblich und führen zu keiner Verschlechterung der Situation für den Betrieb der Kulturweberei. **Kulturweberei**
- 73 Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Mit der Festsetzung wird das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. **Rechtsgrundlage**
- 74 **Innerhalb des festgesetzten MI 2.1.1 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.** **Textfestsetzung 4**

| Teilbereich | LEK, tags | LEK, nachts |
|-------------|-----------|-------------|
| MI 2.1.1 | 46 dB | 36 dB |

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach der DIN 45691 Ausgabe 2006-12 Abschnitt 5.

- 75 Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Immissionen sind die entsprechenden Referenz-Immissionsorte (IO). **Immissionsorte**
- 76 Den IO sind folgende Koordinaten zugeordnet. Die Immissionsorte sind in der Planzeichnung der 2. Änderung dargestellt und nachfolgend aufgeführt.

| Bezugs-Immissionsorte | Koordinaten |
|-----------------------|-------------|
|-----------------------|-------------|



IO 2 x: 410510,0 y: 5720437,0

IO 3 x: 410516,0 y: 5720379,0

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

Festsetzung 5

| Teilfläche gem. Gutachten | Teilbereich gem. B-Plan | Bezugs-Immission- sorte für Teilbereich |
|------------------------------|----------------------------|--|
| TF 2 | MI 2.1.1 | IO 2 und IO 3 |

79 **Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente LEK von anderen Teilflächen übernehmen oder innerhalb derselben Teilflächen umverteilen.**

Festsetzung 6

80 Für die Teilfläche MI 2.1.2 KreativCampus werden keine Lärmkontingente festgesetzt. Hier soll im Rahmen der Vorhabenzulassung / Baugenehmigungsphase eine „externe Kontingentierung“ erfolgen. Dabei wird konkret für das Vorhaben ermittelt, welche Immissionen aus der Umgebung hinnehmbar sind, ohne dass es zu einer Überschreitung der Grenzwerte für die stöempfindlichen Nutzungen kommt. Vorhandene Vorbelastungen aus der Umgebung werden dabei berücksichtigt. Ein entsprechender immissionsschutzrechtlicher Fachbeitrag wird Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Durch diese Vorgehensweise können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sehr konkret beurteilt und entsprechende Bedingungen für den Betrieb des KreativCampus festgelegt werden, die durch Auflagen in der Baugenehmigung abgesichert werden können.

KreativCampus

3.6 Maß der Nutzung

Vorbemerkungen

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

Rechtsgrundlagen

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

Ursprung

83 Gegenüber der 2. Änderung sind für das Teilgebiet MI 2.1.1 keine Änderungen vorgesehen. Die Nutzungsschablonen mit den Inhalten zum Maß der baulichen Nutzung werden lediglich an die neuen Teilflächen angepasst.

84 Durch die Änderung der Flächengröße der neuen Teilfläche [MI 2.1.2](#) kommt es, bei Beibehaltung der festgesetzten GRZ von 1,0 zu einer Erhöhung der Überbauung, da für diese Erweiterungsfläche bisher eine Grünfläche festgesetzt war. Die [GRZ](#) wird für das Teilgebiet MI 2.1.2 von 1,0 auf [0,7](#) reduziert. Durch die Flächenerweiterung bei gleichzeitiger Reduzierung der GRZ ergibt sich dennoch eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um ca. 400 m². Diese Fläche ist ausreichend, um die Baugrenze vollständig ausnutzen zu können. Die Festsetzung [GRZ](#) für die [Teilfläche MI 2.1.1](#) bleibt unverändert bei [1,0](#).

85 Da im Zuge der Freiflächengestaltung weitere Flächen als Nebenanlagen überbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ erforderlich.

GRZ-Überschreitung

86 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, so dass zusätzlich 220 m² für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbaut werden können. Gemäß grünordnerischer Festsetzung sind Zufahrten und Stellplätze in wasser-, luft- und gasdurchlässiger Bauweise ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Diese baulichen Anlagen sind daher nicht auf die Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit anzurechnen.

3.7 Bauweise

87 Die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

88 Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO wird festgelegt, in welcher Lage auf dem Baugrundstück die Errichtung der Hauptbaukörper möglich ist.

89 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit im B-Plan nicht ausgeschlossen, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

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

Ursprung

- 91 Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden an die Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der Änderung der Flächengröße angepasst und flexibler gestaltet. Die Änderungen erfolgen ausschließlich innerhalb des neuen Teilgebietes MI 2.1.2. *Änderung*

- 92 Die bestehenden Baugrenzen um das Gebäude der „Alten Weberei“ werden an die konkrete Projektplanung angepasst. Dabei werden die konkreten Planungen, Anbau des Erschließungstraktes an der Nordfassade und Wiederanbringung der Vordächer an der Südfassade berücksichtigt. Die Ausdehnung der neuen Baugrenze wird jedoch unter Wahrung einer gewissen Flexibilität, so gering wie möglich festgesetzt, um die nördliche Grünfläche nicht zu stark zu beeinträchtigen. *Baugrenze*

Die Baugrenze wird zeichnerisch festgesetzt.

3.8 Grünordnung

- 93 Die Notwendigkeit, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie aus den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

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

- 94 Unter Punkt 5.7 der Begründung werden die „grünordnerischen Festsetzungen“ des B-Planes erläutert. Er enthält Regelungen zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet sowie neben Erhaltungsgeboten für Bäume auch entsprechende Pflanzgebote. *ursprünglicher B-Plan*

- 95 Diese Festsetzungen werden, soweit sie den Änderungs-B-Plan betreffen, übernommen. *Änderung*

- 96 **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 7*

4 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung / Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen

- 97 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.

- 98 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. *nachrichtliche Übernahmen*

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

- 99 Die nachrichtlichen Übernahmen werden soweit, wie erforderlich, aktualisiert.

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

- 101 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.

- 102 Die zuvor fett markierten Gebäudeteile stehen förmlich unter Schutz. Im Änderungsgeltungsbereich liegt die „Alte Weberei“. Sie wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

- 103 **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.**

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

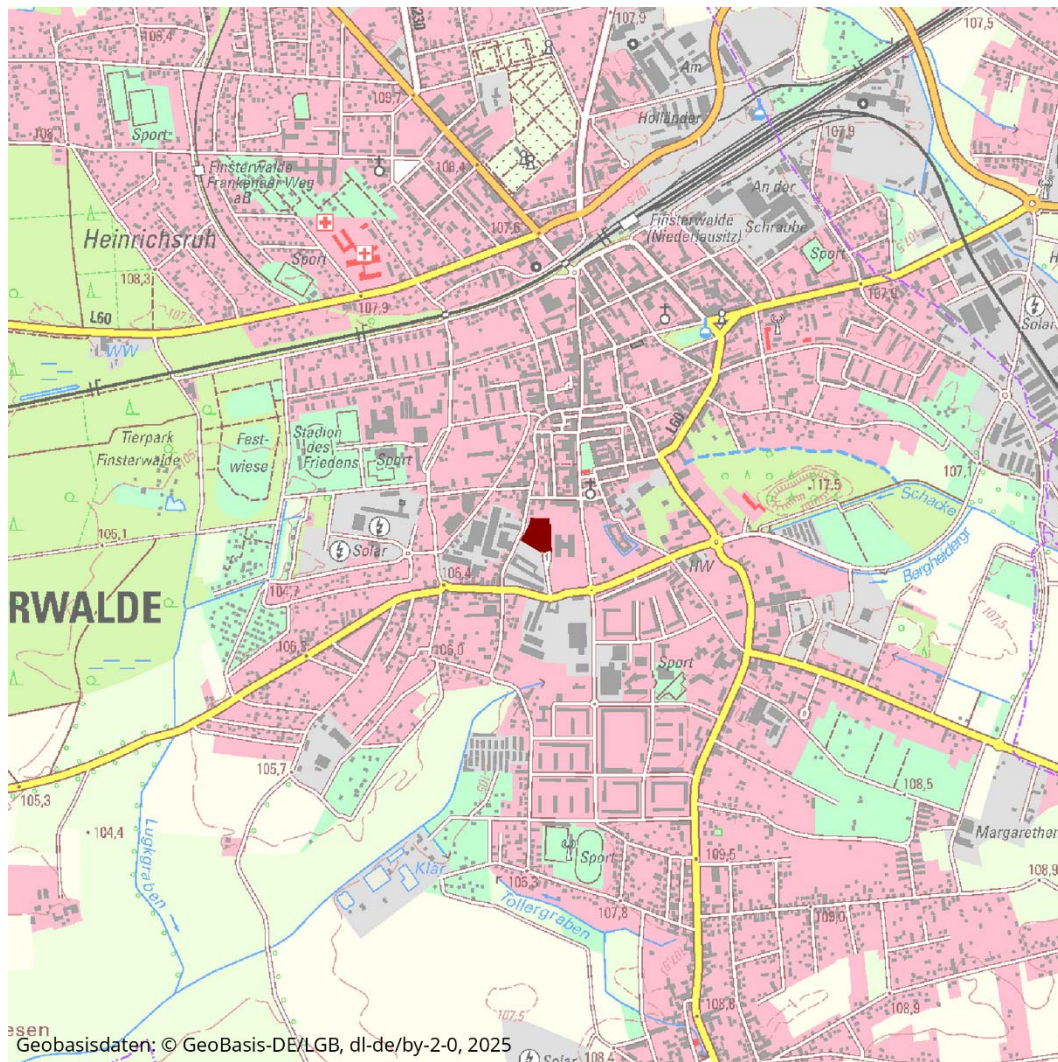
- | | | |
|-----|--|--|
| 105 | Das Plangebiet wird vom Bodendenkmal Nr. 20266 (Mittelalterlicher Stadtkern von Finsterwalde) berührt. Alle erdbewegenden Baumaßnahmen bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde. | Bodendenkmal |
| 106 | Bei Bauvorhaben sind die jeweils geltenden kommunalen Satzungen zu beachten. Das sind gegenwärtig die Folgenden. | Kommunale Satzungen |
| 107 | Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde“, festgesetzt durch Beschluss vom 25.04.2018 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 6/2018), zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung, festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2022 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 12/2022, Jahrgang 32). | nachrichtlich Gestaltungssatzung Satzung Verringerung der Abstandsflächen |
| 108 | Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der 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). | nachrichtlich Erhaltungssatzung |
| 109 | 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 |
| 110 | Auf die Möglichkeit, in die für den Immissionsschutz relevante DIN Einsicht nehmen zu können, wird im B-Plan hingewiesen. | |
| 111 | Die der Geräuschkontingentierung zugrunde liegende DIN 45691 Ausgabe 2006–12 kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7 / 8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden. | Hinweise DIN |
| 112 | Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses <u>geltenden Fassungen des BauGB</u> sowie der <u>BauNVO</u> als wesentliche <u>Rechtsgrundlagen</u> hingewiesen. | Hinweis Rechtsgrundlagen |
| 113 | Im Plangebiet befinden sich Bäume und Gehölze die der Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - Gehölz-SchVO EE) vom 12. Februar 2013 unterliegen. Die Gehölzschutzverordnung ist bei der Ermittlung von Ausgleichs- und Kompensationspflanzungen für Baumfällungen zu beachten. | Gehölzschutzverordnung |
| 114 | Die Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 ist bei der Ermittlung von Ausgleichs- und Kompensationspflanzungen im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu beachten. Ausgleichs- und Kompensationspflanzungen sind auf kommunalen Grundstücken zu realisieren. | GehölzSchVO EE |

Stadt

Finsterwalde

Bebauungsplan

3. Änderung „Westlich Brandenburger Straße, Teil A“



Entwurf Stand März 2025 (19.03.2025)

Teil 2 - Umweltbericht

5 Einleitung Umweltbericht

- 115 Für Bauleitpläne, die im Normalverfahren aufgestellt oder geändert werden, ist grundsätzlich eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) zusammengefasst werden. *Vorbemerkungen*
- 116 Im ursprünglichen Bebauungsplan war ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt worden. *ursprünglicher B-Plan*
- 117 Die erste Änderung wurde ohne Umweltbericht erstellt, da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kam. *1. Änderung*
- 118 Für die zweite Änderung wurde wiederum ein Umweltbericht erstellt. In diesem Dokument wurden ausschließlich die Umweltwirkungen erörtert, die sich aus den geänderten Festsetzungen der zweiten Änderung ergeben haben. *2. Änderung*
- 119 Die bisherigen Aussagen behalten für die dritte Änderung des B-Planes weitgehend ihre Gültigkeit.
- 120 Nachfolgend werden ausschließlich die entsprechenden Änderungen herausgearbeitet, die sich auf Grund der Überarbeitung der Festsetzungen im Rahmen der aktuellen dritten Änderung ergeben haben. Die Gliederung orientiert sich näher an der Anlage zum BauGB. *3. Änderung*

5.1 Ziele und Inhalt der Planung

- 121 Hier geht es um die „zusammenfassende Darstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele der Bauleitplanung einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Flächenbedarf der geplanten Vorhaben“ gemäß Anlage 1 Nr. 1a BauGB. In vorliegendem Dokument wird die "zusammenfassende Darstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele der Bauleitplanung einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Flächenbedarf der geplanten Vorhaben" gemäß Anlage 1 Nr. 1a BauGB behandelt.

5.1.1 Ziele der Planung

- 122 Das Planvorhaben ist im ursprünglichen Umweltbericht unter Punkt 6.2 ausführlich beschrieben. *ursprünglicher B-Plan*
- 123 Die Nutzungsänderungen der 2. Änderung werden im Umweltbericht zur 2. Änderung unter Punkt 6.1.1 erläutert. *2. Änderung*
- 124 Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt, die im MI 2.1 gelegene "Alte Weberei" einer Sanierung, einem Ausbau sowie einer Erweiterung nach Norden zu unterziehen, um an dieser Stelle einen KreativCampus zu etablieren. Im MI 2.1 befindet sich auch die Kulturweberei. Im Zuge der Planänderung wird das MI 2.1 durch die sogenannte "Knötchenlinie" in zwei Teilgebiete unterteilt: MI 2.1.1, welches die Kulturweberei umfasst, und MI 2.1.2, welches den KreativCampus beinhaltet. Die Knötchenlinie verläuft auf einer Flurstücksgrenze.
- 125 Es erfolgt eine Erweiterung des MI 2.1.2 unter Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen in nördlicher Richtung, sodass sämtliche für den KreativCampus erforderlichen Flächen innerhalb des Mischgebietes MI 2.1.2 liegen. Dies betrifft auch die Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen sowie die vorhandenen Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die innerhalb der bisherigen Grünfläche errichtet wurden.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bleibt zwischen dem MI 2.1.2 und dem MI 1.1 erhalten, um eine "grüne" Verbindung von der Oscar-Kjellberg-Straße zum Schlosspark weiterhin zu gewährleisten. Es ist ebenfalls zu beachten, dass das Mischgebiet MI 2.1.2 nicht vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt ebenfalls als attraktive Freiräume, sodass der Übergang zwischen Park und Freiflächen des KreativCampus harmonisch ineinander übergeht.

5.1.2 Standort

- 126 Der Standort befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Finsterwalde und wird westlich durch die *Oscar-Kjellberg-Straße* begrenzt, nördlich von der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche des Schlossparks, östlich von einer als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche, die eine Seniorenwohnanlage beherbergt und südlich von einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer festgesetzten Mischgebietsfläche. *Standort*
- 127 Der Standort wird bereits genutzt. Im Plangebiet befinden sich die Kulturweberei sowie das Gebäude der "Alten Weberei".

- 128 Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Kulturweberei und die der Alten Weberei sowie Teilfläche der Grünfläche des Schlossparks. *Geltungsbereich*

5.1.3 Inhalt des Bebauungsplanes

- 129 Die Baugebietsfläche im Geltungsbereich wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Die Mischgebietsfläche wird um einen Teil der öffentlichen Grünfläche erweitert. *Beschreibung der Festsetzungen*
Der Nutzungskatalog bleibt gegenüber der Festsetzung der 2. Änderung unverändert. Das Mischgebiet wird durch eine "Knötchenlinie" in die Bereiche MI 2.1.1 (Kulturweberei) und MI 2.1.2 (Alte Weberei) gegliedert. *Art der (Boden) Nutzung*
- 130 Bezüglich der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist gegenüber der zweiten Änderung keinerlei Veränderung zu vermerken. *Maß der Nutzung*
- 131 Durch die Änderung der Flächengröße des neuen Teilgebietes MI 2.1.2 ergibt sich bei Beibehaltung der festgesetzten GRZ von 1,0 eine Erhöhung der Bebauung, da für diese Erweiterungsfläche bisher eine Grünfläche festgesetzt war. Für das Teilgebiet MI 2.1.2 wird die GRZ von 1,0 auf 0,7 reduziert. Durch die Flächenerweiterung bei gleichzeitiger Reduzierung der GRZ ergibt sich dennoch eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche um ca. 400 m². Diese Fläche ist ausreichend, um die Baugrenze vollständig ausnutzen zu können. Die Festsetzung der GRZ für das Teilgebiet MI 2.1.1 bleibt unverändert bei 1,0. *Umfang der Bodennutzung*
Bedarf an Grund und Boden
- 132 Die geplante Erweiterung der "Alten Weberei" macht eine Erweiterung der Baugrenze erforderlich. *Überbaubare Grundstücksfläche*
- 133 Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht getroffen. *Grünordnung*
- 134 Es erfolgt keine Modifikation der bestehenden textlichen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten. Das für das MI 2.1 festgesetzte Kontingent gilt für das MI 2.1.1 unverändert fort. Für das MI 2.1.2 wird kein Geräuschkontingent festgesetzt. *Immissionsschutz*
- 135 Die Planungsstrategie sieht vor, die Schutzziele in der maßgeblichen Nachbarschaft sicherzustellen. Zu diesem Zweck ist im Rahmen der Objektplanung eine Schallimmissionsprognose zu integrieren. Diese hat die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte durch eine entsprechende bauakustische Auslegung der Außenbauteile und eine Emissionsbegrenzung der Außenquellen zu gewährleisten.
- 136 Diese Planungsstrategie wurde mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Das im Rahmen der Genehmigungsplanung einzureichende Fachgutachten hat die Aufgabe, die Einhaltung der Anforderungen nachzuweisen, mögliche Betriebsbedingungen festzulegen und die notwendigen Bezüge zu den Kontingentierungsfestsetzungen herzustellen.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Gesetzliche Grundlagen

- 137 Gemäß Anlage 1 Nr. 1b BauGB ist es erforderlich, "die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art und Weise, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, darzustellen".
- 138 Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Fachgesetze und Fachpläne zu berücksichtigen, die sich auf die konkrete Planaufgabe bzw. den konkreten Geltungsbereich beziehen. Im Folgenden werden ausschließlich diese genannt. Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant sind, müssen nicht behandelt werden.
- 139 In dem ursprünglichen Umweltbericht wurde das Baugesetzbuch als die für das Planvorhaben aus Umweltsicht relevante allgemeine gesetzliche Grundlage ausführlich diskutiert (siehe hierzu auch Punkt 6.1). *ursprünglicher B-Plan*
- 140 In Punkt 6.3 wird auf "Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan" eingegangen.
- 141 Die für die zweite Änderung maßgeblichen relevanten gesetzlichen Grundlagen sind im Umweltbericht zur zweiten Änderung unter Punkt 6.1.2.1 aufgeführt. *2. Änderung*
- 142 Es ist zu beachten, dass das BauGB seit der Rechtskraft der zweiten Änderung mehrfach geändert worden ist. Die grundlegenden Aussagen behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit. *BauGB*
- 143 Im Folgenden werden Fachgesetze präsentiert, die einzelne Schutzgüter betreffen und die nach gegenwärtigem Planstand von Relevanz sind. *Fachgesetze schutzgutbezogen*

- 144 Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) ist es erforderlich, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- 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.
- 145 Im Plangebiet können Gehölze und Bäume vorkommen, die durch die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster geschützt sind. Die Gehölzschutzverordnung definiert, welche Bäume und Gehölze als geschützt zu bewerten sind und formuliert gebotene und verbotene Handlungen. Die Gehölzschutzsatzung enthält ferner Regelungen zum Umgang und zur Kompensation und zum Ausgleich von unvermeidbaren Baumfällungen. *Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster*
- 146 Die Ausführungen zum schonenden Umgang mit dem Boden sind nach wie vor gültig. *Schutzgut Boden*
- 147 Das schalltechnische Gutachten, das im Rahmen der zweiten Änderung erstellt wurde, fasst die maßgeblichen speziellen Rechtsgrundlagen wie folgt zusammen. *Immissionsschutz*
- 148 Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, diese Aspekte des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen.
- Die entsprechenden Regelungsmöglichkeiten sind im Baugesetzbuch bzw. in der Baunutzungsverordnung zu finden.
- In diesem Zusammenhang wird auf Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB bzw. auf § 1 Abs. 4 BauNVO verwiesen, welche die Gliederung des Baugebietes nach der Art der Nutzung und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften nennen.
- 149 Gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG sind bei der Errichtung und dem Betrieb dieser Anlagen allgemeine Grundpflichten zu berücksichtigen. Diese bestehen darin, schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind, sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. *Grundpflichten*
- 150 Die Beurteilung von Gewerbelärm/Industrielärm erfolgt nach den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, wobei eine ausreichende Abstimmung mit der Verwaltungsvorschrift TA Lärm und begleitenden Regelwerken besteht. Unter Berücksichtigung dieser Vorschriftenlage kann die Bauleitplanung dem Vorsorgegrundsatz und dem Gebot der Konfliktbewältigung beim Schutz vor Gewerbelärm gerecht werden. *DIN 18005*
- 151 Das Gebiet für das Pflegeheim in der maßgeblichen Nachbarschaft ist mit der nachstehend genannten Schutzbedürftigkeit zu beachten. Der städtebauliche Orientierungswert ist auch für Verkehrslärm beibehalten und beträgt:
- 152 Sondergebiet Lr, Tag, Nacht = 45 / 35 dB *Immissionsrichtwerte*
- 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)
- 153 Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. *Beachtung im B-Plan*

- 154 Die dritte Planänderung des Bebauungsplanes "Westlich Brandenburger Straße" zielt darauf ab, Baurecht für das Bauvorhaben "Alte Weberei-Kreativcampus" zu schaffen. Die bestehenden textlichen Festsetzungen zu Emissionskontingenten der zweiten Änderung bleiben von dieser Änderung unberührt. Die Einbindung der für den Kreativcampus erforderlichen Fläche erfordert eine tiefgreifende Umkontingentierung im gesamten Plangebiet. Darüber hinaus wäre es erforderlich, zu prüfen, inwieweit genehmigte Vorhaben in den Teilflächen des Plangebietes durch die Umkontingentierung in ihren genehmigten Rechten möglicherweise beschnitten werden. Dies betrifft auch die Zuordnung des gesamt verfügbaren Kontingents der Teilfläche MI 2.1 im Genehmigungsverfahren der Stadthalle. Diese Herangehensweise wird bezüglich der Sicherstellung der plangegebenen Schutzziele im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich als zu aufwendig und wenig zielführend eingeschätzt.

Immissionsschutz

*Delegierung
nachfolgende
Planungsebene*

Zur Sicherstellung der plangegebenen Schutzziele im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich sieht die Planungsstrategie vor, im Rahmen einer in die Objektplanung eingebundenen Lärmimmissionsprognose mit Folge einer entsprechenden bauakustischen Auslegung von Außenbauteilen und einer Emissionsbegrenzung außenstehender Quellen die vorgegebenen Immissionsrichtwerte sicherzustellen.

Die Immissionsrichtwertvorgaben ergeben sich aus der plangegebenen Vorbelastung (Kontingentierung) des gesamten Plangebietes abzüglich 6 dB entsprechend der Irrelevanzklausel nach Pkt. 3.2 TA Lärm. Das sich daraus ergebende Schutzziel ist gegenüber dem der Emissionskontingentierung zugrunde liegenden Schutzziele nicht schlechter gestellt.

Diese Planungsstrategie wurde mit der prüfenden Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Das mit der Genehmigungsplanung einzureichende Fachgutachten hat die Aufgabe, die Einhaltung der Anforderungen nachzuweisen, gegebenenfalls Betriebsbedingungen vorzugeben und die notwendigen Bezüge zu den Kontingentierungsfestsetzungen herzustellen.

- 155 Im Rahmen der Ermittlung der Ausgleichs- und Kompensationspflanzungen für unvermeidbare Baumfällungen findet die Gehölzschutzsatzung Anwendung.

Gehölzschutz

5.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung

- 156 In Punkt 6.4.1.1.1 der ursprünglichen Begründung finden sich Ausführungen zur Erforderlichkeit eines schalltechnischen Gutachtens.
- 157 Im Rahmen der Ausarbeitung der 2. Änderung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches sich auch mit Gewerbe- und Verkehrslärm auseinandersetzt.
- 158 Eine detaillierte Wiedergabe des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2017 wird an dieser Stelle aus Gründen des Umfangs verzichtet.
- 159 Im Rahmen der Ausarbeitung der dritten Änderung wurde eine Beratung mit dem Autor des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2017 durchgeführt, um zu ermitteln, ob eine Anpassung des Gutachtens erforderlich ist. Im Ergebnis der sachverständigen Beratung wurde empfohlen, von einer Anpassung der bestehenden textlichen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung abzusehen.
- 160 Die Sicherstellung der Einhaltung der Schutzziele und der vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die maßgebliche Nachbarschaft soll auf die nachfolgende Planungsebene delegiert werden.
- 161 Auch hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ergeben sich (wie schon im Ursprungsplan) keine Anhaltspunkte für gesonderte Untersuchungen zu diesem Belang.
- 162 Hinsichtlich der Thematik der Altlasten wurden bereits im Rahmen des Ursprungs-B-Plans Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 6.4.1.1.2 des Umweltberichtes).
- Im Zuge der Plananzeige zur Planänderung wurde eine Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde eingeholt.
- Demnach bestehen keine Anhaltspunkte für zusätzliche Untersuchungen zur Altlastenproblematik.
- 163 Im Zuge der ursprünglichen Planung des B-Plans Nr. 1/2 "Brandenburger Straße" aus dem Januar 1994 wurde ein Grünordnungsplan (GOP) vom Büro für Garten- und Landschaftsplanung erarbeitet.

Immissionen

2. Änderung

3. Änderung

Luftschadstoffe

Bodenverunreinigungen

*Eingriffsregelung
GOP*

- 164 Die vorliegende dritte Änderung des B-Planes fokussiert sich auf eine Modifikation der Grundstücksnutzung im Bereich des MI 2.1, wobei eine erneute Erfassung des Bestandes nicht durchgeführt wird. Die neu einbezogene Fläche ist zu klein und war bereits baulich vorgeprägt, sodass nicht davon auszugehen ist, dass sich im Rahmen einer erneuten Begutachtung besondere Kenntnisse ergeben werden.

Die zu lösenden Fragen des Artenschutzes sind sowohl im Zuge der aktuellen Vorhaben als auch zukünftig zu erwarten.

6 Umweltwirkungen

6.1 Bestand und Auswirkungen

6.1.1 Schutzgut Mensch

- 165 Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen von entscheidender Bedeutung.

- 166 Im ursprünglichen Umweltbericht werden die Themen Immissionsschutz und Luftschadstoffe hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ausführlich erörtert. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf den Auswirkungen des Planes.

Ursprünglicher Plan

- 167 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

- 168 Im Punkt 6.2.1.1 des Umweltberichts der 2. Änderungen sind die Auswirkungen der in der zweiten Änderung getroffenen Festsetzungen auf das Schutzgut Mensch erläutert. Die Aussagen der zweiten Änderung werden nachfolgend teilweise wieder aufgeführt, da sie für die dritte Änderung weiterhin von Relevanz sind.

2. Änderung

- 169 In Anbetracht der damaligen Randbedingungen wurde dem geplanten SO-Gebiet eine Schutzbedürftigkeit zuerkannt, die trotz der signifikanten Vorbelastungen durch den Verkehr mindestens der eines Reinen Wohngebiets (WR) entspricht.

- 170 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.

- 171 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 Schallleistungspegel“ (IFSP) für die Grundstücke im MI-Gebiet festgesetzt.

- 172 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.

- 173 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.

- 174 Die derzeitige Situation wird durch die Funktion des Plangebiets als Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeld für Menschen bestimmt.

*Planänderung
Ausgangslage
3. Änderung*

- 175 Nach der Realisierung des Vorhabens der Kulturweberei im Baufeld MI 2.1, jetzt Teilbau-
gebietsfläche MI 2.1.1, soll mit der dritten Änderung ein KreativCampus im Baufeld MI
2.1.2 entwickelt werden, indem das bestehende Baudenkmal wieder in Nutzung genom-
men und nach Norden erweitert wird. Die bestehenden Festsetzungen zur Immissionskon-
tingentierung bleiben unverändert. Das Lärmkontingent des ehemaligen MI 2.1 wird der
Kulturweberei-Teilfläche MI 2.1.1 zugeteilt, wobei sich die maßgebliche Fläche leicht re-
duziert. Die Nutzung der Kulturweberei wird nicht eingeschränkt. Das Baufeld MI 2.1.2 wird
aus dem Geltungsbereich der Lärmkontingentierung herausgenommen. Die Einhaltung
des Schutzanspruchs der maßgeblichen Umgebung wird im Rahmen der nachfolgenden
Planungsebene sichergestellt, indem eine auf das konkrete Vorhaben angefertigte Lärm-
immissionsprognose mit Folge einer entsprechenden bauakustischen Auslegung von Au-
ßenbauteilen und einer Emissionsbegrenzung außenstehender Quellen erarbeitet wird,
um die Einhaltung der vorgegebenen Immissionswerte sicherzustellen. *Immissionen*
- 176 Die Inanspruchnahme von Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung
"Park" hat eine Verringerung der Erholungsqualität des Areals zur Folge, bleibt jedoch
insofern erhalten, als dass die Zugänglichkeit zur Parkanlage weiterhin gesichert ist. Das
Umfeld des KreativCampus wird attraktiv gestaltet, was zu einer Erhöhung der Erholungs-
funktion im Eingangsbereich zur Parkanlage führt. *Erholung*
- 177 Hinsichtlich der übrigen Umweltaspekte, die auf den Menschen einwirken, ergeben sich
keine Änderungen gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan oder gegenüber der 2. Än-
derung.

6.1.2 Schutzgut Boden

- 178 Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Kriterien für die Bewertung des Bodens wie
folgt definiert: maßgeblich sind die Naturnähe sowie die Qualität ihrer Regelungs-, Pro-
duktions-, Lebensraums-, Nutzungs- und Kulturfunktion, unter Berücksichtigung der vor-
handenen Beeinträchtigungen.
- 179 Der Umweltbericht zum "Alt-B-Plan" widmet sich in Punkt 6.4.1.3 dem Schutzgut Boden. *ursprünglicher B-Plan*
- 180 Im Zuge der dritten Änderung erfolgt eine Vergrößerung der Baugebietsflächenfestset-
zung um Flächen der öffentlichen Grünfläche, während die Festsetzung zum Maß der bau-
lichen Nutzung lediglich für die Teilfläche MI 2.1.1 mit einer GRZ von 1,0 beibehalten wird.
Für die Teilfläche MI 2.1.2 wird eine GRZ unter Berücksichtigung der vorhandenen bauli-
chen Anlagen und der Planung festgesetzt. *3. Änderung*
- 181 Das Vorhaben beinhaltet eine zusätzliche Überbauung von bislang unbebauten Flächen
innerhalb der ehemaligen Grünfläche, was zu einer Erhöhung der überbauten Fläche um
ca. 400 m² führt.
- 182 Im Jahr 2015 wurden auf dem Grundstück MI 2.1.1 bereits alte, baufällige Gebäude mit
einer Grundfläche von ca. 125 m² abgerissen und das gesamte Grundstück von Bauschutt
und Ablagerungen befreit. Nun werden diese Flächen teilweise mit der Erweiterung des
Baudenkmals wieder bebaut, wobei es sich um vorbelastete und unnatürliche Flächen
handelt. *Ausgleich durch bereits
erfolgten Rückbau*

183



Luftbild mit Darstellung der auffälligen Gebäude (Nr. 1 und Nr. 2)

- 184 Nach sorgfältiger Prüfung und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Rückbau- und Bereinigungsmaßnahmen auf dem gesamten Grundstück sowie im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, gelangt der Plangeber zu dem Schluss, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten sind. Die im Rahmen der dritten Änderung erneut ausgewiesenen zusätzlichen Mischgebietsflächen waren bereits im Ursprungsplan als Baufläche vorgesehen.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.1.3 Schutzgut Wasser

- 185 Grund- und Oberflächengewässer sind Bestandteile des Ökosystems und die Grundlage für alle Organismen. Die Messung der Grundwasserneubildung erlaubt Rückschlüsse auf die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen.

- 186 Der Umweltbericht, Punkt 6.4.1.4, thematisiert das Schutzgut Wasser und die Ausgangslage wird darin ausführlich diskutiert.

ursprünglicher B-Plan

- 187 Dem ist aktuell nichts hinzuzufügen.

- 188 Die prognostizierbaren Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind als gering einzustufen.

3. Änderung

6.1.4 Schutzgut Klima/Luft

- 189 Die Lufthygiene stellt eine essentielle Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar. Aus diesem Grund besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen.

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

- 190 Im Umweltbericht zum Thema „Klimatische Belastung“ kommt der Umweltbericht zu folgendem Schluss. Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt und die

ursprünglicher B-Plan



geplante Bebauung sich in Höhe und Umfang dem Vorhandenen anpasst, ist mit wesentlichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

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

192 Festsetzungen zum Klimaschutz lassen sich in der Regel nicht kleinräumig für Einzelbebauungspläne ableiten. Die Aufstellung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung stellt jedoch einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz dar. Sie trägt zur Schonung von Ressourcen, zur Minimierung des Verkehrs und zur Vermeidung von Emissionen bei. Auch die Umsetzung energiesparender Maßnahmen ist im Rahmen der Vorhabenplanung möglich. 3. Änderung

193 Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft ergeben sich durch die 3. Änderung des B-Planes keine abweichenden Einschätzungen. Planänderung

6.1.5 Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere

194 Tiere und Pflanzen stellen bedeutsame Bestandteile von Ökosystemen dar, welche wiederum ein Teil der Umwelt sind.

Die Qualität eines intakten Ökosystems wird durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Diversität definiert. Modifikationen in der Flächennutzung bergen das Risiko einer Gefährdung der Diversität der Ökosysteme selbst, der Tier- und Pflanzenarten sowie der genetischen Informationen.

Die Ziele der Umweltprüfung umfassen den Erhalt der biodiversen Flora und Fauna, den Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung der Lebensräume sowie den Erhalt der Vernetzung dieser Lebensräume.

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

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

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

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

197 Aus artenschutzrechtlicher Sicht können insbesondere Gebäude-, Baum- oder Bodenbrütende Vogelarten eine Rolle spielen. Entsprechende Lebensräume sind im Plangebiet vorhanden. relevante Arten

198 Andere relevante Arten sind aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume und Biotope nicht zu erwarten.

199 Für die 3. Änderung sind hinsichtlich der Eingriffsregelung die Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes bzw. die der 2. Änderung, d. h. die durch den B-Plan gegebenen Rechte in Form der zulässigen Nutzung, als "Bestand" zu betrachten. Eingriffsregelung

200 In dieser Hinsicht ist lediglich relevant, dass mit dem aktuellen Bauleitplan die als Park festgesetzte öffentliche Grünfläche wieder verkleinert wird und damit der Anteil an Baugrundstücken wieder leicht vergrößert wird. Betroffen ist eine Fläche, die teilweise mit Bäumen und Gehölzen bestanden ist.

201 Im Hinblick auf die Realisierung des Anbaus sind Baumfällungen vorgesehen, für die eine Kompensation bzw. ein Ausgleich zu erbringen ist. Die Ermittlung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.

202 Gemäß dem vorliegenden Vermessungsplan befinden sich sechs Bäume innerhalb der Baugrenze oder in deren unmittelbarer Nähe. Da die Unversehrtheit des Wurzelraums und damit der dauerhafte Erhalt der Bäume nicht gewährleistet werden kann, ist für diese sechs Bäume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein adäquater Ausgleich zu erbringen. 6 Bäume

6.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

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

Zum anderen geht es auch um die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Zudem sind die grundlegenden Aussagen eines vorliegenden Landschaftsplans zu beachten.

204 Der Umweltbericht widmet sich in Punkt 6.4.1.6 dem Thema Landschaftsbild und bezieht dabei auch Aspekte des Stadtbildes mit ein. Dies ist vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet innerhalb der Siedlung liegt, eine folgerichtige Entscheidung. *ursprünglicher B-Plan*

205 Abgesehen von der Tatsache, dass einige Bäume nicht mehr vorhanden sind, jedoch neue gepflanzt wurden, können die Ausführungen weiterhin ihren Bestand behalten.

206 Die Planänderung schafft die Voraussetzung dafür, dass nicht mehr genutzte Gebäude einer Sanierung unterzogen werden können. Die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche ist dabei von untergeordneter Bedeutung, da die Erholungsfunktion im Wesentlichen erhalten bleibt.

6.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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. Auch sie sind zu schonen.

208 In Punkt 6.4.1.7 werden die Kultur- und Sachgüter behandelt. Gegenstand dieser Behandlung ist der Bestand an Bodendenkmälern und Denkmalen. *ursprünglicher B-Plan*

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

210 Die Planänderung führt zu einer Optimierung der Bedingungen für den Erhalt der Denkmale im Plangebiet. Die bestehende Gebäudeplanung für den KreativCampus, welche im Bebauungsplan berücksichtigt wurde, sieht eine Lösung zum Ausbau und zur Erweiterung vor, welche mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde. Die Eingriffe in das Bau- und Bodendenkmal sind notwendig, um eine Nachnutzung sicherzustellen. *3. Änderung*

6.1.8 Schutzgut Wechselwirkungen

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

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

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

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

6.2 Prognose

6.2.1.1 Prognose bei Nicht-Durchführung

215 Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, so behalten die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

216 Die Schutzgüter bleiben hiervon unberührt.

6.2.1.2 Prognose bei Durchführung

217 Im Rahmen der Planung ergeben sich die oben zu den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen.

218 Unter der Voraussetzung, dass Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Kompensation der Baumfällungen umgesetzt werden, entstehen für kein

Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen.

6.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen

- 219 Die im ursprünglichen B-Plan herausgearbeiteten Maßnahmen werden, soweit sie den *ursprünglicher B-Plan* Änderungs-B-Plan betreffen, beibehalten.
- 220 Eine erhebliche Beeinträchtigung kann sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch *3. Änderung* Baumfällungen und Gehölzbeseitigung zur Baufeldfreimachung und zur Umsetzung der Erweiterung des Baudenkmals ergeben.
- 221 Im Vermessungsplan sind die Art der Bäume, das Alter sowie der maßgebliche Stammumfang nicht angegeben.
- 222 Gemäß § 1 Abs. 3 der Gehölzschutzverordnung dürfen Gemeinden den Schutz von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 250 cm ausschließlich den Regelungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster überlassen.
- 223 Im Zuge der Bauantragsstellung erfolgt durch die zuständige Behörde eine Prüfung, ob gemäß der Gehölzschutzsatzung geschützte Bäume oder Gehölze durch die Planung gefällt werden müssen. Die Berechnung des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die Gemeinde wird auf der Planzeichnung einen Hinweis zur Gehölzschutzsatzung sowie auf § 1 Abs. 3 vermerken.

6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- 225 In vorliegendem Fall sind ausschließlich die Verfahren hinsichtlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von Relevanz.
- 226 Die entsprechenden Verfahren sind in Punkt 6.3.1 des Umweltberichts der 2. Änderung im Hinblick auf das schalltechnische Gutachten aufgeführt und behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. *2. Änderung*
- 227 Im Zuge der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde das schalltechnische Gutachten nicht angepasst. *3. Änderung*
- 228 Die Planungsstrategie sieht vor, die plangegebenen Schutzziele im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich durch eine in die Objektplanung eingebundene Lärmimmissionsprognose mit entsprechender bauakustischer Auslegung von Außenbauteilen und einer Emissionsbegrenzung außenstehender Quellen sicherzustellen.

Die Immissionsrichtwertvorgaben ergeben sich aus der plangegebenen Vorbelastung (Kontingentierung) des gesamten Plangebietes abzüglich 6 dB entsprechend der Irrelevanzklausel nach Pkt. 3.2 TA Lärm. Das sich daraus ergebende Schutzziel ist gegenüber dem der Emissionskontingentierung in der 2. Änderung zugrunde liegenden Schutzziel nicht schlechter gestellt.

Diese Planungsstrategie wurde mit der prüfenden Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Das mit der Genehmigungsplanung einzureichende Fachgutachten hat die Aufgabe, die Einhaltung der Anforderungen nachzuweisen, gegebenenfalls Betriebsbedingungen vorzugeben und die notwendigen Bezüge zu den Kontingentierungsfestsetzungen herzustellen.

- 229 Schwierigkeiten derart darstellen, dass die Vorbelastungen und die Entwicklungen des gesamten Plangebietes nur ungenau zu erfassen sind.

7.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

- 230 Die zu überwachenden umweltrelevanten Auswirkungen hinsichtlich der Planänderung reduzieren sich letztlich auf die Fragen des Immissionsschutzes und gegebenenfalls auf die Kompensation der Baum- und Gehölzfällungen.
- 231 Das Einhalten der Immissionsrichtwertvorgaben wird im Rahmen der Vorhabengenehmigung durch die zuständige Genehmigungsbehörde geprüft. *Immissionsschutz*

- 232 Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die Baum- und Gehölzfällungen sowie die Sicherung der Umsetzung obliegt der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Vorhabengenehmigung. *Baumkompensation*

7.3 Zusammenfassung

- 233 Für den Bereich westlich der Brandenburger Straße besteht seit dem Jahr 2006 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, dessen erste Änderung im Jahre 2016 in Kraft getreten ist. Die zweite Änderung dieses Bebauungsplans erlangte am 20.10.2017 Rechtskraft. *Historie*

- 234 Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt, die im MI 2.1 vorhandene "Alte Weberei" einer Sanierung, einem Ausbau sowie einer Erweiterung nach Norden zu unterziehen, um dort einen KreativCampus zu integrieren. Im MI 2.1 befindet sich auch die Kulturweberei. Im Zuge der Planänderung wird das MI 2.1 durch die sogenannte "Knötchenlinie" in zwei Teilgebiete unterteilt: MI 2.1.1, welches die Kulturweberei umfasst, und MI 2.1.2, welches den KreativCampus beinhaltet. Die Knötchenlinie verläuft auf einer Flurstücksgrenze.

- 235 Es erfolgt eine Erweiterung des MI 2.1.2 unter Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen in nördlicher Richtung, sodass sämtliche für den KreativCampus erforderlichen Flächen innerhalb des Mischgebietes MI 2.1.2 liegen. Dies betrifft auch die Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen sowie die vorhandenen Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die innerhalb der bisherigen Grünfläche errichtet wurden.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bleibt zwischen dem MI 2.1.2 und dem MI 1.1 erhalten, um eine "grüne" Verbindung von der Oscar-Kjellberg-Straße zum Schlosspark weiterhin zu gewährleisten. Es ist ebenfalls zu beachten, dass das Mischgebiet MI 2.1.2 nicht vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt ebenfalls als attraktive Freiräume, sodass der Übergang zwischen Park und Freiflächen des KreativCampus harmonisch ineinander übergeht.

- 236 Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst die ehemalige Fläche MI 2.1 sowie die nördlich als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen. Ein Verbindungsweg, der die Zugänglichkeit von der Oscar-Kjellberg-Straße zum Schlosspark sichert, liegt außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs.

Der Änderungsgeltungsbereich wird vollständig als Mischgebiet festgesetzt. Die Grünfläche, welche im ursprünglichen B-Plan von 2006 bereits als Mischgebiet festgesetzt war, wird nun erneut als solche festgesetzt. Der Nutzungskatalog des MI 2.1 wurde nicht geändert und findet nun Anwendung auf beide Teilflächen. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen bleibt unverändert. Die Festsetzung zur GRZ wurde angepasst. Für die Fläche MI 2.1.1 bleibt die GRZ bei 1,0, während für die Fläche MI 2.1.2 eine GRZ von 0,7 festgesetzt wird. Trotz der Flächenerweiterung bei gleichzeitiger Minderung der GRZ kommt es zu einer leichten Steigerung des absoluten Überbauungsgrades. Die Festsetzung der Baugrenzen wird entsprechend der vorliegenden Gebäudeplanung angepasst.

- 237 Im Falle von Baum- und Gehölzfällungen werden voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein. Die Zuständige Behörde wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sowohl die Ermittlung als auch die Ausführungskontrolle durchführen. *Ausgleichsmaßnahmen*

- 238 Die Sicherstellung der plangegebenen Schutzziele im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich erfolgt gemäß der Planungsstrategie mittels einer in die Objektplanung eingebundenen Lärmimmissionsprognose. Diese führt zu einer entsprechenden bauakustischen Auslegung von Außenbauteilen und einer Emissionsbegrenzung außenstehender Quellen, mit dem Ziel, die vorgegebenen Immissionsrichtwerte sicherzustellen. *Immissionsschutz*

Diese Planungsstrategie wurde mit der prüfenden Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Das mit der Genehmigungsplanung einzureichende Fachgutachten hat die Aufgabe, die Einhaltung der Anforderungen nachzuweisen, gegebenenfalls Betriebsbedingungen vorzugeben und die notwendigen Bezüge zu den Kontingentierungsfestsetzungen herzustellen.

8 Auswirkungen / Abwägung

8.1 Landesplanung

- 239 Die Stadt geht davon aus, dass die einschlägigen Ziele der Landesplanung weiterhin beachtet und die Grundsätze berücksichtigt sind.
- 240 Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 05.02.2025 angezeigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

8.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 241 Die erste Teiländerung des Bebauungsplanes, die im Jahr 2012 in Kraft getreten ist, wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den planerisch vorgegebenen, abgewogenen sowie geordneten städtebaulichen Zielen der Stadt Finsterwalde.

8.3 Umwelt

- 242 Im Rahmen der Abwägung hat sich der B-Plan mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen auseinanderzusetzen, insbesondere mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die "besonders und streng geschützten Arten" (im Folgenden als Artenschutz bezeichnet).

8.3.1 Artenschutz

- 243 Gemäß den Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind die darin aufgeführten Verbote auf die konkreten Bauvorhaben anzuwenden. Eine abschließende Beurteilung und Lösung dieser Verbote sind erst auf dieser Ebene möglich. Für die Bauleitpläne sind die Bestimmungen relevant, wenn die Durchführung eines B-Planes durch einen Verstoß grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die "Zugriffsverbote" des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern muss, wäre unwirksam und damit "nicht erforderlich". Aus diesem Grund ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

- 244 Das Vorhandensein relevanter Arten kann nach den vorliegenden Erkenntnissen und Erfahrungen trotz der intensiven Nutzung durch den Menschen zukünftig nicht generell ausgeschlossen werden. *Artenschutz*

- 245 Es sei darauf hingewiesen, dass Verstöße gegen die Verbots-Tatbestände für die potenziell zu erwartenden Vogelarten durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden können. Demnach sind Baumaßnahmen unter Umständen nur außerhalb der Brutzeiten durchführbar.

Für Arten, die ihre Niststätte regelmäßig wieder nutzen, wie beispielsweise Schwalben, sind grundsätzlich CEF-Maßnahmen möglich, zu denen das Aufhängen von Nistkästen und -hilfen zählt.

- 246 Es ist von entscheidender Bedeutung, den Bestand rechtzeitig vor der Realisierung konkreter Vorhaben zu erfassen und gemeinsam mit den zuständigen Behörden gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zu bestimmen.

8.3.2 Eingriffsregelung

- 247 Die Wiedernutzbarmachung der ehemals bebauten und infrastrukturell gut erschlossenen Fläche stellt im Vergleich zur Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar. Die Nachnutzung, deren Erleichterung durch die Planänderung zukünftig zu erwarten ist, leistet einen wesentlichen Beitrag zum Natur-, Landschafts- und Bodenschutz.

- 248 Der Plangeber sieht keine Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen, um die Erhöhung des absoluten Überbauungsgrades im Teilbereich MI 2.1.2 zu kompensieren. Die Fläche war bereits mit einem Gebäude bebaut und im ursprünglichen B-Plan als Baufläche festgesetzt. Im Jahr 2015 hat der Plangeber im Plangebiet Abrissarbeiten durchgeführt und das Grundstück beräumt.

- 249 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. Weitere Möglichkeiten zur Minderung und Vermeidung sind nicht erkennbar.

8.3.3 Immissionsschutz

- 250 Die Grundsätze des BauGB stellen die Basis für die Abarbeitung der Belange des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung dar.

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

- 251 Im Rahmen der Abwägung der Belange wird dem Immissionsschutz kein Vorrang eingeräumt gegenüber anderen Belangen.

- 252 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.
- 253 Gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) werden als schädliche Immissionen diejenigen Einwirkungen auf die Umgebung definiert, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. *Schädliche Immissionen gem. BImSchG*
- 254 Das Baugesetzbuch (BauGB) fungiert hierbei nicht als Schutznorm, sondern als Planungsnorm. Die Bauleitplanung stellt folglich kein Instrument des Immissionsschutzes, sondern der Vorsorgeplanung dar. *Vorsorgepflicht der Bauleitplanung*
- 255 Das BImSchG hat als Regelungsbereich im Wesentlichen einzelne emittierende Anlagen bzw. konkrete Vorhaben. Es regelt deren immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit.
- 256 Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen ist es unerlässlich, die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, wobei eine strikte Beachtungspflicht nicht besteht. "Berücksichtigen" impliziert in diesem Zusammenhang, dass der anlagenbezogene Immissionsschutz im Vollzug durch die Verwaltung im größtmöglichen Umfang sichergestellt werden kann. Die durch die Bauleitplanung zulässigen Einzelanlagen müssen auch unter Einhaltung des Immissionsschutzrechts genehmigt werden können.
- 257 Umgedreht ist bei der Entscheidung über eine immissionsrechtliche Genehmigung das Ortsrecht in Form eines B-Planes zu beachten.
- 258 In der Sache bietet die DIN 18005 Teil 1 mit dem Beiblatt 1 Orientierungswerte für die einzelnen Baugebietskategorien an.
- 259 Das Einhalten des entsprechenden Schutzes wird im B-Plan weiterhin für die Teilfläche MI 2.1.1 über Lärmkontingente sichergestellt.
- Ein entsprechendes aktualisiertes Schalltechnisches Gutachten liegt vor und wurde im Rahmen der 2. Änderung erstellt.
- 260 Die bestehenden Festsetzungen zur Immissionskontingentierung erfahren keine Änderung. Das Lärmkontingent des ehemaligen MI 2.1 wird der Kulturweberei, Teilfläche MI 2.1.1, zugewiesen, wobei sich die maßgebliche Fläche leicht reduziert. Die Nutzung der Kulturweberei bleibt von dieser Änderung unberührt. Die Einbindung der für den Kreativcampus notwendigen Fläche würde eine tiefgründige Umkontingentierung im gesamten Plangebiet erfordern. Darüber hinaus wäre es erforderlich, zu prüfen, inwieweit genehmigte Vorhaben in den Teilflächen des Plangebietes durch die Umkontingentierung in ihren genehmigten Rechten möglicherweise beschnitten werden. Dies umfasst auch die Feststellung, dass im Genehmigungsverfahren der Stadthalle (Kulturweberei) das gesamte verfügbare Kontingent der ehemaligen Teilfläche MI 2.1 diesem Verfahren zugeordnet ist. Diese Herangehensweise wird bezüglich der Sicherstellung der plangegebenen Schutzziele im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich als zu aufwendig und wenig zielführend eingeschätzt.
- Die Einhaltung des Schutzanspruchs der maßgeblichen Umgebung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene sichergestellt. Dies erfolgt durch eine auf das konkrete Vorhaben angefertigte Lärmimmissionsprognose mit Folge einer entsprechenden bauakustischen Auslegung von Außenbauteilen und einer Emissionsbegrenzung außenstehender Quellen. So wird die Einhaltung der vorgegebenen Immissionswerte sichergestellt.
- Die Wohnnutzung im Umfeld wird auch in Zukunft ohne unzumutbare Belastungen möglich sein, wofür die Planänderung und die geplante Planungsstrategie sorgen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich die Belastungen für das Sondergebiet erhöhen werden.

10 Bilanzierung

Flächenbilanz

| Flächenkategorie | Bestand | | Planung | | Bilanz |
|----------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Fläche (ha) | Anteil (in %) | Fläche (ha) | Anteil (in %) | Fläche (ha) |
| Mischgebiet MI 2.1 | 0,76 | 87 | | | -0,76 |
| Mischgebiet MI 2.1.1 | | | 0,65 | | +0,65 |
| Mischgebiet MI 2.1.2 | | | 0,22 | | +0,22 |
| Grünfläche | 0,11 | 13 | 0,00 | | -0,11 |
| Summe | 0,87 | 100 | 0,87 | 100 | 0 |

Grundflächen- / Überbauungsbilanz

| Flächenkategorie | Bestand | | Planung | | Bilanz |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | überbaute Fläche (ha) | Überbauungsgrad | überbaute Fläche (ha) | Überbauungsgrad ** | überbaute Fläche (ha) |
| Mischgebiet MI 2.1 | 0,76 | 1,0 | | | -0,76 |
| Mischgebiet MI 2.1.1 | | | 0,65 | 1,0 | +0,65 |
| Mischgebiet MI 2.1.2 | | | 0,15 | 0,7 | +0,04 |
| Grünfläche | 0,00 | 0,0 | | | |
| Summe | 0,76 | 100 | 0,8 | 0,92 | +0,04 |

Rechtsgrundlagen

| | | |
|-----------------|---|--|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) | zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) | zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| PlanZV | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), | zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33) |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) | zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| BlmSchG | Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) | zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) |
| UVPG | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) | zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| BbgBO | Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) | zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) |
| BbgKVerf | Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]) S., ber. (Nr. 38) | |

BbgDSchG

Gesetz über den Schutz und die
Pflege der Denkmale im Land
Brandenburg (**Brandenburgi-
sches Denkmalschutzgesetz**)
vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr.
09], S.215)

zuletzt geändert durch Artikel 11
des Gesetzes vom 5. März 2024
(GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)