



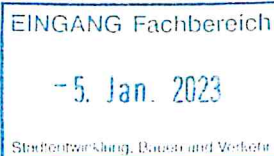
LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadt Finsterwalde
Schloßstraße
03238 Finsterwalde



Cottbus, 5. Januar 2023

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Holländer" der Stadt Finsterwalde
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 05.12.2022
- Begründung mit Umweltbericht, 28.11.2022
- Schallgutachten, 10.06.2022
- Artenschutzfachbeitrag, 12/2021
- Planzeichnung, 28.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage

FORMBLATT
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Holländer" der Stadt Finsterwalde
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)	
a) Einwendung	
b) Rechtsgrundlage	
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	

2. Fachliche Stellungnahme	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☒	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Die mit 2. Entwurf vom 28.11.2022 erneut überarbeiteten Planunterlagen zur 1. Änderung und Anpassung des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Holländer“ wurden erneut aus	

immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft. In die Prüfung einbezogen wurden insbesondere die von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus erstellte Ergänzung des Fachgutachtens vom 16.12.2019 zu den betroffenen Außenwohnbereichen (Schreiben vom 17.12.2021) sowie die 1. Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens mit Datum vom 10.06.2022.

Danach wird eingeschätzt, dass mit der Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens (10.06.2022) und dem 2. Entwurf der Planfassung die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht übermittelten (Stellungnahme vom 19.05.2022) Hinweise und Anforderungen im Wesentlichen beachtet wurden. Insbesondere die Einarbeitung der Aussagen des Gutachters zu den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen sowie die textliche Festsetzung zum Ausschluss von ungeschützten Außenwohnbereichen in den Teilbauflächen WA 1, WA 2 sowie MI 3 und MI 4 ist zu befürworten.

Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlagen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes wird gebeten.



Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

Stadt Finsterwalde
 FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
 Herrn Zimmermann
 Schloßstraße 7/8
 03238 Finsterwalde



Bereich
 Amt für Strukturentwicklung und Kultur
 SG Kreisentwicklung

Datum
 21. Dezember 2022

**Bebauungsplanverfahren 1. Änderung „Am Holländer“ der Stadt Finsterwalde – Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 mit dem 2. Entwurf
 Stellungnahme der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster**

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

mit Schreiben vom 6. Dezember 2022, per E-Mail eingegangen am gleichen Tag, wiesen Sie auf die zu Abruf bereitstehenden Unterlagen im Planungsportal Brandenburg zu dem o. g. Vorhaben hin und bitten um die Stellungnahme der Kreisverwaltung mit verkürzter Frist bis zum 22. Dezember 2022.

Im Anschreiben benennen Sie die geänderten oder ergänzten Festsetzungen im 2. Planentwurf. Diese sind:

- Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz an Außenwohnbereichen
- Entfall der Unzulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Klarstellung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den Lärmkontingenten (nunmehr übereinstimmende Festsetzungen)

Die Begründung ist entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (1. Entwurf) gab die Kreisverwaltung mit Datum vom 5. Mai 2022 bereits eine Stellungnahme ab.

Als Träger öffentlicher Belange des Landkreises Elbe-Elster wurden bezogen auf Ihr Vorhaben folgende Ämter/ Sachgebiete um Stellungnahme gebeten:

1. untere Denkmalschutzbehörde
2. untere Bauaufsichtsbehörde

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
 T. 03535 460
 F. 03535 3133
 www.lkee.de

Bankverbindung
 Sparkasse Elbe-Elster
 IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
 BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
 Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr
 Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr
 oder nach Vereinbarung



3. Gesundheitsamt
4. Straßenverkehrsamt
5. untere Naturschutzbehörde
6. untere Wasserbehörde
7. untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
8. Sachgebiet Landwirtschaft im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft
9. Kataster- und Vermessungsamt
10. Brandschutzdienststelle im Ordnungsamt
11. Bereich Trägerangelegenheiten im Amt für Jugend, Familie und Bildung (Schulverwaltung)
12. Bereich öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Radwege, -touren
im Amt für Strukturentwicklung und Kultur
13. Integrationsbeauftragte für den Landkreis Elbe-Elster

Durch die Ämter/ Sachgebiete der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster ergeben im Detail nachstehende Auflagen und Hinweise zu diesem Vorhaben:

Die **untere Denkmalschutzbehörde** (Bearbeiter: _____) gibt den Hinweis:

Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen, falls das nicht schon geschehen ist:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Praktische Denkmalpflege
Wünsdorfer Platz 4/5
15806 Zossen / OT Wünsdorf

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege
Außenstelle Cottbus
Juri-Gagarin-Str. 17
03046 Cottbus

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** (Bearbeiter: _____) trägt zu den vorgelegten Unterlagen werden - mit Verweis auf die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Bebauungsplanverfahren - keine Einwände oder weiteren Hinweise vor.

Das **Gesundheitsamt** (Bearbeiter: _____) teilt mit:

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes Elbe-Elster bezieht sich auf die eingereichten Unterlagen mit den entsprechenden Plänen und Erläuterungen.

Gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2022U00464, Bearbeiter _____) gibt folgende Hinweise:

Vorschriften der StVO und des BbgStrG stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Flächen sind weiterhin verkehrlich erschlossen. Durch die Verkehrsplanung der B96 bzw. den bereits vollzogenen Neubau ergeben sich lediglich Änderungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Straßenführungen im Geltungsbereich. Zwingend zu beachten ist jedoch:

1. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 9 BbgStrG ist mit der Änderung weiterhin zu gewährleisten.
2. Widmungsrechtliche Vorschriften sind vom Straßenbaulastträger zu prüfen und ggf. anzupassen.
3. Ist die Aufstellung von Verkehrszeichen vorgesehen, ist zu beachten, dass Verkehrszeichen nicht Bestandteil des B-Planes sind.
Diese bedürfen der Anordnung des Straßenverkehrsamtes auf der Grundlage von § 45 Abs. 3 StVO. Der Antrag ist an das Straßenverkehrsamt zu richten.

Die **untere Naturschutzbehörde** (Bearbeiter: I) gibt nachfolgende Stellungnahme ab:

Mit den vorliegenden Planunterlagen kann derzeit weder in die Ausnahme nach § 45 BNatSchG noch in die Befreiung nach § 67 BNatSchG geplant werden (Siehe Hinweise zum Artenschutz). Die Voraussetzungen der Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor (Siehe Hinweise zum Artenschutz).

Eingriffsregelung
Umweltbericht Seite 55

Die Fläche wird durch Selbstbindungsbeschluss der Stadt Finsterwalde gesichert. Die Stadt Finsterwalde stellt die Grundstücksfläche des Ersatzhabitats zur Verfügung.

Hinweis:

Es sollte geprüft werden, ob der Selbstbindungsbeschluss der Norm des § 15 Abs. 4 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz entspricht. Danach sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und **rechtlich** zu sichern. Ein Mittel der rechtlichen Sicherung wäre, für den Ersatzlebensraum der Zauneidechse einen zweiten räumlichen Geltungsbereich auszuweisen. Dieser wäre dann für jedermann nachvollziehbar in der Planzeichnung des Bebauungsplans abgebildet.

Es wird empfohlen, den Ersatzlebensraum der Zauneidechse in der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubilden.

Artenschutz

Fledermäuse:

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere alte Gebäude, Gebäuderuinen und andere Baustrukturen. Laut dem faunistischen Kartierungsbericht der Firma GUP wurden die Gebäude jeweils einmal auf Sommerquartiere und einmal auf Winterquartiere kontrolliert, wobei jeweils ein Kartierungstag zur Verfügung stand. Bei diesen Untersuchungen der Gebäudestrukturen wurden keine Tiere im Sommer- oder Winterquartier angetroffen. Allerdings konnten Fledermäuse durch die akustische Erfassung an zwei weiteren, nächtlichen Erfassungsterminen im Sommer innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Die im Geltungsbereich befindlichen alten Gebäude weisen eine Vielzahl potenzieller Spalte- und Nischenquartiere auf. Auch sind größere Hohlräume in den Dachbereichen zu vermuten. Der faunistische Kartierungsbericht enthält keine Angaben darüber in wie weit mögliche Hohlräume in den Dachbereichen untersucht wurden. Weiterhin erscheint ein Kartierungstag jeweils für Sommer- und Winterquartier für

die große Anzahl an Gebäuden im Geltungsbereich als zu gering, um sämtliche potenziellen Quartierstrukturen zu überprüfen. Aus diesem Grund kann sich die untere Naturschutzbehörde der fachlichen Einschätzung des Gutachters (ASB), dass sich in den Gebäuden keine Lebensstätten der Fledermäuse befinden und dass das Tötungsrisiko während des Abriss der Gebäude nicht gegeben ist, nicht anschließen.

Zur Vermeidung der Verbote des §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes, sollten die Gebäude jeweils vor ihrem Abriss noch einmal durch einen Fledermausspezialisten untersucht werden.

Zauneidechsen:

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurde die streng geschützte Zauneidechse in mehreren Teilbereichen des Plangebietes erfasst. Die untere Naturschutzbehörde schließt sich der Einschätzung des Gutachters an, dass es sich bei dem erfassten Tier im Teilbereich 2 (Fläche Fa. Fröschke), um ein Individuum aus der Population im Bereich des Bahngeländes handelt. Der Argumentation, dass es sich bei dem gefundenen Einzeltier im Bereich 4 (ehem. Backbetrieb) ebenfalls um ein wanderndes Einzeltier handelt, kann die untere Naturschutzbehörde nicht folgen. Aufgrund des Abstands zur nächsten kartierten Population im Bereich 3 ist dies unwahrscheinlich. Aufgrund des Strukturreichtums der Flächen des ehemaligen Backbetriebs muss davon ausgegangen werden, dass sich hier eine weitere Population der Zauneidechse befindet.

Bei den faunistischen Kartierungen wurde insgesamt 9 Individuen gefunden. Es ist aus den vorliegenden Gutachten nicht ersichtlich, wie von dieser Anzahl an Individuen auf die Gesamtanzahl von 10 Revieren geschlossen wurde. Diese Gesamtanzahl scheint zu niedrig zu sein. Eine Berücksichtigung von möglichen Unsicherheitsfaktoren bei der Erfassung (Übersichtlichkeit des Geländes, Anzahl der Begehungen) scheint hier nicht eingeflossen zu sein.

Pro adulte Zauneidechse werden 100m² an Ersatzhabitat benötigt. Wenn man von einem Unsicherheitsfaktor von 3 ausgeht, dann ergibt sich daraus bei neun gefangenen Individuen eine geschätzte Gesamtpopulation von ca. 30 Tieren. Somit sollten aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde 3.000m² Ersatzhabitatfläche hergerichtet werden und die bereits vorgesehene Fläche erweitert werden.

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob die Fläche, welche für die Herrichtung eines Ersatzhabitats vorgesehen ist auf Besatz durch Zauneidechsen kontrolliert wurde. Dies sollte unbedingt nachgeholt werden. Sollte sich bereits eine Population auf der vorgesehenen Fläche befinden, so muss eine andere Fläche gefunden werden oder die Flächengröße, sowie die Aufwertungsmaßnahmen der Fläche, entsprechend angepasst werden.

Je nach Geeignetheit müssen Ersatzhabitatflächen mehrere Jahre vor der Baumaßnahme hergerichtet werden, um sicher zu stellen, dass sie ihre ökologische Funktion als Lebensstätte erfüllen und den Ansprüchen der Zauneidechse genügen (Nahrunggrundlage, Eiablageplätze, Winterquartier, Versteckmöglichkeiten). Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde zeitnah nach Beschluss des Bebauungsplans die Flächen für die Ersatzhabitate sichert und bereits herrichtet, damit es im Rahmen der Bauanträge zu keinen Verzögerungen kommt, wenn eine Umsiedlung von Zauneidechsen aufgrund mangelhafter Ersatzhabitat nicht möglich ist.

Die **untere Wasserbehörde** (Bearbeiter:
die Planung.

hat keine Einwände gegen

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** (Bearbeiter
stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und
Landwirtschaft (Bearbeiter: stimmt der Planung zu.

Das Kataster- und Vermessungsamt (Bearbeiter
Folgendes:

erläutert

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389) zu beachten.

Die Gemeinde soll ihre Absicht, einen Bauleitplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, der zuständigen Katasterbehörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt mitteilen. Die Katasterbehörden sollen die Gemeinden hinsichtlich geeigneter Planunterlagen und gegebenenfalls erforderlicher Vermessungsarbeiten beraten. Für die Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne sind grundsätzlich die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure oder die Katasterbehörden zuständig, sofern der Bebauungsplan Bezug auf Flurstücksgrenzen nimmt.

Der Bebauungsplan soll Angaben über die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhen enthalten (§ 1 Absatz 2 PlanZV). Die Planunterlage wird daher auf der Grundlage der Liegenschaftskarte hergestellt. Die Genauigkeit der Planunterlage muss dem Zweck, der mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, entsprechen. Kartengrundlage und Planzeichnung sollen so genau sein, dass sich die Festsetzungen widerspruchsfrei und mit der dem Maßstab der Planzeichnung entsprechenden Genauigkeit auf die örtlichen Verhältnisse übertragen lassen. Die geometrisch eindeutige Darstellung erfordert den Anschluss an das amtliche Lage- und Höhenbezugssystem.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne im Rahmen der Aufstellung ein Katastervermerk von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes bzw. von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur(in) regelmäßig zu erbringen ist, welcher über die geometrische Qualität der Planungsunterlage Auskunft gibt.

Der Katastervermerk ist auf dem Original des Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu bestätigen.

Die Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes (Bearbeiter:
folgende Hinweise:

gibt

Wie in der Begründung beschrieben, muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 192 m³/h (800 l/min) in 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 des Trinkwasserversorgers können ohne Bestätigung nicht berücksichtigt werden.

Die bauliche Gestaltung und Ausführung der in der Begründung angeführten Zisterne, muss in einem gesonderten Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. im späteren Verfahren rechtlich gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 (1) der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind.

Eine Bewertung des vorbeugenden/ baulichen Brandschutzes erfolgt in dieser Stellungnahme nicht, dazu werden weitere sich im Baugenehmigungsverfahren ergeben.

Die **Integrationsbeauftragte** des Landkreises Elbe-Elster () gibt folgende Stellungnahme ab:

Nach dem derzeitigen Stand der vorgelegten Unterlagen werden die Belange behinderter und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen nicht tangiert. Eine Stellungnahme kann erst im Verlauf konkreter Planung zur Umsetzung abgegeben werden.

Das **Sachgebiet Kreisentwicklung** teilt mit, dass entsprechend den der Kreisverwaltung von der zuständigen Behörde übergebenen Kartenunterlagen sich das Baugebiet in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet befindet.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt weder erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



LAND BRANDENBURG

EINGANG Fachbereich

21. Dez. 2022

Stb. / 13890



Landesbetrieb
Straßenwesen

Landesbetrieb Straßenwesen | Von-Schön-Straße 11

| 03050 Cottbus

Stadt Finsterwalde
FB Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Dezernat Planung Süd
Dienststätte Cottbus
Von-Schön-Straße 11
03050 Cottbus

Autobahn A 15 AS Cottbus-West
Cottbus Hbf. Tram Linie 3

Cottbus, 19.12.2022

Bebauungsplan 1. Änderung „Am Holländer“ der Stadt Finsterwalde

2. Planentwurf

*Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 4a Absatz 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Stoislw,

die Unterlagen des 2. Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holländer“ der Stadt Finsterwalde wurden durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS Bbg.) geprüft.

Seitens des LS Bbg. gibt es gegen den 2. Planentwurf der 1. Änderung keine Einwände.

Freundliche Grüße

Im Auftrag