

Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

6687 Fin

EINGANG Fachbereich
27. April 2018
Stadtentwicklung, Bauen und Markt

vorab per Fax: 03531 2766

Cottbus, 25.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir auf, dass uns die
03238 Finsterwalde, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Inter-
essen beauftragt haben. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.
Selbstverständlich kann auf Anforderung jederzeit eine Vollmacht im Original vorgelegt werden.

Gegenstand unserer Mandatierung ist die zweite Bebauungsplanänderung "Westlich Branden-
burger Straße"- Teil A der Stadt Finsterwalde, die als Satzung am 20.10.2017 in Kraft getreten
ist.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten beantragen wir

Akteneinsicht

- in die zweite Bebauungsplanänderung und deren Begründung
- in die Verfahrensakte zum vorgenannten Bebauungsplan
- in den Flächennutzungsplan, aus welchem der vorgenannte Bebauungsplan entwickelt wurde
- in die Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen der Stadtkern Fensterwalde, Vorlage: BV- 2018-017, nebst der Verfahrensakte zum Satzungsgebungsverfahren.

Im Rahmen der Akteneinsicht soll geprüft werden, ob die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zutreffend ermittelt und bewertet worden sind, vgl. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 3 BauGB.

Hieran bestehen folgende Zweifel, die wir bereits mit diesem Schreiben als Fehler des Bebauungsplanes rügen.

1.

Es ist nicht erkennbar, dass bei einer Reduzierung der zulässigen Abstandsflächen, der Erhöhung der Geschosszahl und dadurch hervorgerufene Verdichtung der bebauten Flächen eine positive Beeinflussung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der sozialen Bedürfnisse gegeben ist. Erkennbar ist insbesondere nicht, dass der Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Naundorfer Straße, insbesondere deren Nr. ... hinreichend Rechnung getragen wurde. Die Auswirkungen der Reduzierung der Abstandsflächen und der Verdichtung der Bauflächen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere in den engen Straßen der Altstadt wurden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht untersucht, mithin auch nicht bewertet.

2.

Es wurde nicht beachtet, dass die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Zulässigkeitsvoraussetzung ist, die grundsätzlich neben dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung eine selbstständige Bedeutung hat, da die Voraussetzung des Einfügens nicht in allen Beziehungen die genannten Anforderungen abdeckt.

So erfassen die Zulässigkeitsmerkmale von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche nicht alle städtebaulichen Sachverhalte, um städtebauliche Missstände abzuwehren. Zweck ist es, sicherzustellen, dass in jedem Fall keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen oder vorhandene nicht fortgesetzt /perpetuiert werden dürfen.

Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch die Bauweise berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (vgl. § 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB). Welche Maßstäbe im Einzelnen bei der Prüfung, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, anzuwenden sind, lässt sich nur unter umfassender Würdigung der örtlichen Verhält-

nisse und der tatsächlichen Gegebenheiten beurteilen, vgl. Dürr, in Brügelmann, BauGB, Stand: Mai 2013, § 34 Rn. 79.

Beachtlich ist dabei, dass insbesondere die DIN 5034-4 Tageslicht in Innenräumen eingehalten wird. Dies ist im Fall der Naundorfer Straße bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf deren gegenüberliegender Seite (F1Stk. 666) nicht der Fall.

Im Falle der Naundorfer Straße, dem Wohnhaus unserer Mandanten, führen die festgesetzten Abstandsflächen und Bauflächen zu dem Bebauungsplan und dessen zweiter Änderung dazu, dass das Gebäude im Falle einer Ausnutzung von Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan voll verschattet wird. Das Gebäude unserer Mandanten steht unter Denkmalschutz, bei welchem die Fenstergrößen noch nicht einmal die Mindestfenstergröße von 1/8 der ihnen zugeordneten Grundfläche erreichen. Des Weiteren sind aufgrund der Art der Bebauung ausschließlich Fensteröffnungen zur Südseite, mithin zwei Naundorfer Straße realisierbar.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden beim Wohngebäude unserer Mandanten die Vorschriften der DIN 5034-4 Tageslicht nicht eingehalten.

Die Untersuchung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Naundorfer Straße kann nur ergeben, dass gegenüber der Naundorfer Straße zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse lediglich eine Bebauung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig ist.

Aus den genannten Gründen rügen wir bereits jetzt, dass die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) nicht zutreffend ermittelt und bewertet worden sind.

3.

Selbst wenn die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse untersucht und bewertet worden sind, wurden diese jedenfalls nicht ordnungsgemäß i. S. d. § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB abgewogen.

Insbesondere ist eine solche Abwägung dem unserem Mandanten übermittelten Abwägungsprotokollauszug 2017-081 nicht zu entnehmen.

Eine weitere Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts erfolgt nach gewährter Akteneinsicht.

Zur Vornahme der Akteneinsicht in Ihrem Hause bieten wir Ihnen den 08.05.2018 um 9:00 Uhr oder den 15.05.2018 um 13:00 Uhr an.

In Erwartung Ihrer geschätzten Rückantwort verbleiben wir