

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2017-083**

öffentlich

### Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung "Hertastraße"

Einreicher: Bürgermeister	16.08.2017
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
12.09.2017	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
14.09.2017	Hauptausschuss				
27.09.2017	Stadtverordnetenversammlung				

### Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 46, Flurstücke 160/1, 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/7, 160/8, 160/11, 160/12, 160/13, 160/14, 160/15, 160/16 und 160/17 je teilweise der Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 12.07.2017 wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.
2. Vor Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die vom Landesamt für Umwelt geforderte Begutachtung zu beauftragen, mit der Fachbehörde zu erörtern und zur endgültigen Entscheidung, ob das Planverfahren in vorliegender Form oder ggf. in einer verkleinerten Form fortgeführt werden kann, der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

In der Stadt Finsterwalde besteht derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere von jungen Familien. Allein durch die Mobilisierung von Baulücken privater Eigentümer ist diese Nachfrage nicht zu bedienen. Die Stadt selbst hat kein Eigentum an bereits erschlossenen Wohnbaugrundstücken, lediglich noch wenige Restgrundstücke, meist ungünstig geschnitten oder längerfristig verpachtet. Die Stadt sollte daher auf die momentane Entwicklung kurzfristig reagieren und Bauland durch entsprechende Ausweisungen mobilisieren.

Die Verwaltung hat daher in Bereichen, in denen mündliche Anfragen vorliegen und die aufgrund der städtebaulichen Situation (Flächennutzungsplan etc.) geeignet sein könnten, als Bauland entwickelt zu werden, erste Prüfungen durchgeführt.

Der hier zur Entscheidung vorliegende Planbereich ist bereits vollständig medientechnisch erschlossen.

Stadtwerke: „Die von Ihnen vorgelegten Antragsunterlagen wurden geprüft. Folgende Hinweise und Forderungen sind zu beachten:

1. Änderungen der von uns geprüften Unterlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
2. Das Gebiet kann über die vorhandenen Leitungen in der Hertastraße mit Trinkwasser, Gas, Elektroenergie und Breitband versorgt werden.
3. Der Anschluss an das städtische Kanalnetz in der Hertastraße ist möglich. Mit der Bestätigung als Baugebiet ist ein Abwasserbeitrag fällig.“

Im Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist der überwiegende Teil als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 2). Die im Flächennutzungsplan noch enthaltene Verlängerung der Westentlastung ist mit der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes im Jahr 2009 hinfällig geworden, sie ist in einem möglichen, späteren Änderungsverfahren aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

In einer ersten frühzeitigen Abfrage bei den Trägern öffentlicher Belange mit einem Vorentwurf der Satzung haben einige Träger öffentlicher Belange immissionsrechtliche Bedenken geäußert, u. a. Landesamt für Umwelt:

„Der im Vorentwurf vom 02.02.2017 dargestellte Ergänzungsbereich befindet sich in Nachbarschaft zur westlich lokalisierten Kläranlage der Stadt Finsterwalde. Da die geplanten Ergänzungsflächen der Errichtung von Wohngebäuden dienen sollen, ist zu prüfen, inwieweit der Standortbereich für besonders schutzbedürftige Wohnnutzung und gesunde Wohnverhältnisse geeignet ist. Es handelt sich um die Heranführung schutzbedürftiger Nutzung an einen Emissionsschwerpunkt, deren Auswirkungen auf die geplanten Wohngrundstücke und den dauerhaften Bestands- und Entwicklungsschutz des Kläranlagenbetriebes detailliert zu prüfen sind.

Zur Beurteilung des Einflusses der vorhandenen Kläranlage auf die potentiellen Bauflächen ist daher die Erarbeitung einer Geruchs- und Lärmimmissionsprognose gemäß TA-Lärm und Brandenburger Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL Bbg) zum Betrieb der Kläranlage zu erstellen. Danach können auf einzuhaltende Mindestabstände Rückschlüsse gezogen und ggf. einzelnen Ergänzungsflächen zugestimmt werden.

Die zu erarbeitenden Fachgutachten sind auch unter Beachtung weiterer Vorbelastungen (u.a. Stallanlagenbetrieb) zu erarbeiten.“

Die untere Wasserbehörde des Landkreises hat Folgendes mitgeteilt:

„Hinweise und Informationen zur Verfahrensführung:

Ein räumlicher Abstand zwischen einer kommunalen Kläranlage und einer Wohnbebauung wird im Wasserhaushaltsgesetz und im Brandenburgischen Wassergesetz nicht geregelt.

Kläranlagen zählen nicht zu den laut Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen, die in der 4. BImSchV näher genannt werden.

Im Regelfall sind außer belästigenden Gerüchen und Lärmbelästigungen keine relevanten Emissionen (z. B. schadstoffhaltige Gase) zu erwarten.

Durch das Fehlen eines gültigen Abstandserlasses in Brandenburg gibt es keine rechtliche Regelung, jedoch können der vorher gültige Abstandserlass oder die Bestimmungen in anderen Bundesländern herangezogen werden.

Der Abstandserlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein - Westfalen legt aus Immissionsschutzgründen 300 m fest.

Die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) nennt im Regelwerk ATV-M204 „Standard und Anwendung der Emissionsminderungstechnik bei Kläranlagen“ Regelungen, die sich bei Neubau oder Erweiterung von Kläranlagen ergeben, jedoch auch bei dieser nachträglichen Satzungsänderung Relevanz haben:

#### 1.2 Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen

"Gerüche" sind - wie "Lärm" - "Umwelteinwirkungen" im Sinne des BImSchG. Gerüche fallen unter den in § 3 Abs. 4 BImSchG definierten Begriff "Luftverunreinigungen", die als "Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe" beschrieben werden. Gerüche etc. sind, wenn sie von Kläranlagen ausgehen, Emissionen und können als Immissionen "schädliche Umwelteinwirkungen" darstellen, wenn sie "nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen" (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Kläranlagen zählen nicht zu den in §§ 1 und 4 BImSchG genannten "genehmigungsbedürftigen Anlagen", die durch die Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - näher bestimmt werden. Somit finden die §§ 4 ff. BImSchG und auch die TA Luft sowie die TA Lärm, die jeweils nur für genehmigungsbedürftige Anlagen gelten, keine unmittelbare Anwendung.

### 3.1 Vorbemerkungen

„Bei Geruchsemissionen aus Kläranlagen handelt es sich in der Regel um Emissionen ohne akut-toxikologische Relevanz. Während es bei Schadstoffemissionen um potentielle Gefährdungen geht, die nach dem Besorgnisprinzip weitestgehend ausgeschlossen werden müssen, handelt es sich bei Abwassergerüchen um potentielle Belästigungen, die nach Abwägungs-Kriterien und unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse zu vermeiden sind“.

#### 3.3.1 Umgebung

„Insbesondere dann, wenn es sich bei der Nachbarschaftsbebauung um ein Wohngebiet handelt, sind die Anlieger gegenüber Geruchsmissionen erfahrungsgemäß besonders sensibel.“

Im Regelwerk ATV-M204 ist in der Tabelle 2: „Checkliste zur Abschätzung des Geruchsbelästigungspotentials von Kläranlagen“ ist das Belästigungspotential im Abstand von > 300 m als gering, von 100 bis 300 m als mittel und < 100 m als hoch eingestuft.

#### Zustimmungserklärung zur Planung:

Es gibt keine gesetzlichen Bestimmungen im Wasserrecht (wie z. B. Gewässerabstand, Wasserschutz- und Hochwassergebiete) die einer Satzungsänderung entgegenstehen, jedoch sind die unter Hinweise und Informationen aufgeführten Abstände des technischen Regelwerkes der DWA beim Bau und bei der Erweiterung von Kläranlagen eindeutig und im Umkehrschluss anwendbar.“

Das Hessische Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz stellt im Merkblatt zum wasserrechtlichen Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen und Abwassereinleitungen fest:

„Bei vielen Kläranlagenerweiterungen bzw. -neubauten spielt die Geruchsbelästigung der Bevölkerung eine wichtige Rolle. In der Regel wird ein Abstand der Kläranlage zur nächsten Wohnbebauung als Prüf- und Entscheidungskriterium herangezogen (Richtwert 300 m).

Genauer lässt sich jedoch von den für Immissionsschutz zuständigen Stellen eine Geruchsbelästigung durch Geruchswahrnehmung (Geruchseinheit in % der Jahresstunden) beurteilen. Gerade bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen einer bestehenden Anlage kann der Ist-Zustand durch Begehungen und Wahrnehmungen quantitativ ermittelt und ebenso auf die veränderte Anlagenkonfiguration prognostiziert werden. Ob eine unzumutbare und erhebliche Geruchsbelästigung durch das Vorhaben zu erwarten ist, lässt sich durch die (prognostizierte) Häufigkeit der Geruchswahrnehmungen ausdrücken. Näheres dazu ergibt sich aus der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) und den dazugehörigen Auslegungshinweisen i. d. F. vom 21.09.2004, die vom Länderausschuss Immissionsschutz (LAI) zur Anwendung in der Verwaltungspraxis empfohlen wurde.“

Die zuständige Raumordnungsbehörde gibt zu bedenken: „Allerdings sind die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Von besonderer Relevanz für die vorliegende Ergänzungssatzung „Hertastraße“ sind die raumordnerischen Erfordernisse zum Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und zur Sicherstellung der Reinhaltung der Luft gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG, da sich in der Nachbarschaft die städtische Kläranlage befindet. Von einer Kläranlage gehen regelmäßig Lärm –und Geruchseinwirkungen aus. Daher sollte vorab gutachterlich bewertet werden, mit welchen Lärm- und Geruchseinwirkungen durch den Betrieb der bestehenden Kläranlage auf das Satzungsgebiet zu rechnen ist, ob die einschlägigen Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet eingehalten werden oder die belästigenden Gerüche die angestrebte dauerhafte Wohnnutzung im Satzungsgebiet unmöglich macht oder zumindest in Frage stellt.“

Die Verwaltung hat, um eine erste Einschätzung zu erhalten, ob ein Planverfahren an dieser Stelle, ggf. für Teilbereiche (siehe Darstellung im Flächennutzungsplan), überhaupt zielführend sein kann, Voreinschätzungen vornehmen lassen.

Die Voreinschätzung zum Geruch gibt die Empfehlung, die von der Immissionsschutzbehörde geforderten Begutachtung zu beauftragen, da eine Möglichkeit der Ausweisung von Bauflächen für Wohnbebauung (ggf. auch für Teile des Planungsraumes; siehe FNP) seitens der Gutachter an dieser Stelle nicht von vornherein unmöglich scheint (Anlage 3).

Die Voreinschätzung zum Lärm kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der zulässigen Werte an der vorhandenen Bebauung die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet ebenso eingehalten sind

(Anlage 4). Das zuständige Landesamt für Umwelt wurde erneut befragt und sieht das Erfordernis weiterer Begutachtungen zum Thema Lärm aufgrund der Voreinschätzungen an dieser Stelle ebenso nicht mehr.

Im Land Brandenburg existiert keine Abstandsleitlinie mehr, die Abstände zwischen sensiblen Nutzungen und Emittenten für die Bauleitplanung empfiehlt.

Der ehemals vorhandene Abstandserlass Brandenburg enthielt neben der Empfehlung zwischen Kläranlagen und Wohngebieten einen Abstand von 300 m einzuhalten, folgende Formulierung (ähnlich auch der von der unteren Wasserbehörde zitierte Erlass NRW): „Die genaue Kenntnis der vorhandenen Emissionssituationen gestattet es, die von dem bestehenden Industrie- oder Gewerbegebiet ausgehenden, auf das neu festzusetzende Wohngebiet einwirkenden Immissionen zu messen und/oder zu berechnen. In diesen Fällen sollen die Immissions- und Strahlenschutzbehörden dem Planungsträger - wenn nicht die Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes von vornherein auf der Hand liegt - empfehlen, mit Hilfe eines Gutachtens feststellen zu lassen, ob tatsächlich und ggf. in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch den Betrieb von Industrie- und Gewerbeanlagen zu erwarten sind und ob diese evtl. durch passive Schutzmaßnahmen (z. B. immissionsschutzmäßig günstige Anordnung der Gebäude) im Wohngebiet unterbunden werden können. Auf Ersuchen des Planungsträgers sollen sich die Immissions- und Strahlenschutzbehörden an der Formulierung der Fragestellung für das Gutachten beteiligen“.

In das BauGB wurde zwar im Mai 2017 ein neuer § 13b eingeführt:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Dies bedeutet, dass ausschließlich Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO ausgewiesen werden können und dort auch die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind.

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

~~2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.~~

~~(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden~~

~~1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~

~~2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.~~

Die Ausweisung des Plangebietes über einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB als Reines Wohngebiet kommt an dieser Stelle aber vermutlich nicht in Betracht, da dadurch das Klärwerk in den zulässigen Lärmwerte nach der TA-Lärm beschränkt werden würde. Der Lärmgutachter ist bei der Bestimmung der zulässigen Lärmwerte für das Klärwerk bei den vorhandenen Wohngebäuden von einer allgemeinen Wohngebietslage ausgegangen und hat anhand der Rückrechnung festgestellt, dass bei Einhaltung der zulässigen Werte im Bestand auch in der Planfläche die für eine allgemeine Wohngebietslage zulässigen Werte der DIN 18005 hier 55/40db(A) (tags/nachts) eingehalten sind. Würden nunmehr für die Planfläche die geringeren Werte eines Reinen Wohngebietes von 50/35 dB(A) (tags/nachts) gelten, bedeutet dies, dass der zulässige Lärm auf dem Klärwerksgrundstück ebenso geringer ist; dies würde einen Eingriff in den Bestandsschutz bedeuten.

Sofern das von der zuständigen Fachbehörde angeregte Gutachten nicht angefertigt werden sollen, ist es ratsam, den Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern und auf eine Darstellung der Gartenflächen als Wohnbaufläche zu verzichten. Dies sollte insbesondere aus dem Grund erfolgen, da bei einer Beantragung von Einzelvorhaben (vorhabenbezogene Bebauungspläne), was ohnehin keiner geordneten städtebaulichen

Entwicklung entsprechen würde, die potentiellen Vorhabenträger es nicht leisten können, die gutachterlichen Einschätzungen in den Einzelplanvorhaben vorzulegen.

Die Voreinschätzungen der Fachplaner sind in den Anlagen 3 und 4 beigefügt.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist hier demzufolge auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, die bei Bebauungsplänen nach § 13b i. V. m. §§ 13a und 13 entfallen würde.

Die untere Naturschutzbehörde hat nachfolgenden Ausgleich gefordert:

*„1. Pro angefangene 70 qm versiegelter Fläche ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin ist zusätzlich pro begonnener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen. Oder*

*2. pro angefangener 45 qm versiegelter Fläche ist ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Weiterhin ist zusätzlich pro begonnener 3 qm versiegelter Fläche 1 qm Hecke unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen.“*

Dies ergibt rechnerisch:

Annahme Grundstück 1.000 qm

zulässige Versiegelung 60 % = 600 qm Versieglung (Annahme WA GRZ 0,4 + 0,2)

600 qm / 70 = 9 großkronige Bäume oder

600 qm / 45 = 14 mittelkronige Bäume

600 qm / 3 = 200 qm Hecke

Daraus folgt folgende Rechnung: von den 1.000 qm Grundstück können 600 qm versiegelt werden (Haus, Garage, Carport, Stellplatz, Zufahrt, Terrasse, Pool, Wege, Schuppen etc.), auf 200 qm müssten Hecken gepflanzt werden, stünden noch 200 qm zur Unterbringung der 9 großkronigen oder 14 mittelkronigen Bäume zur Verfügung, nachbarrechtliche Vorschriften sind dabei zu beachten. Ob die geforderte Anzahl von Bäumen überhaupt auf den Grundstücken untergebracht werden können und ob dann noch Freiflächen für die Gartengestaltung vorhanden sind, ist eher fraglich. Es wären Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke notwendig. Aus diesem Grund ist ein Fachbüro mit der Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu beauftragen.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde in diesem Plangebiet bisher nicht auf artenschutzrechtliche Belange eingegangen, ggf. ist auch hier noch mit Nachforderungen zu rechnen.

Durch den zuständigen Fachbereich (BSO) ist die Sicherung des Grundschutzes zu prüfen (siehe Abwägungstabelle lfd. Nr. 10 und 38, S. 15 und 23).

#### Anmerkung:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

### **Finanzielle Auswirkungen**

Gesamtkosten Gesamt / Jahr

planmäßig	Produkt: 51110.543100	Betrag: € 5.000,00
-----------	-----------------------	--------------------

### **Anlagen**

- 1 Darstellung des Plangebietes vom 16.08.2017
- 2 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 16.08.2017
- 3 Abschätzung der Geruchsbelastung Wohnbauflächen Herthastraße 13.06.2017 (nur für Abgeordnete im Ratsinfosystem einsehbar)
- 4 Orientierende Voruntersuchung Schall vom 19.06.2017 (nur für Abgeordnete im Ratsinfosystem einsehbar)
- 5 Vorentwurf Satzung (im Ratsinfosystem abrufbar)

6 Tabelle Auswertung Stellungnahmen zum Vorentwurf