

Einschreiben/Rückschein

Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

EINGANG Fachbereich
23. Okt. 2018
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sto

vorab per Telefax: 03531 2766
03531 783-911

Cottbus, 19.10.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 25.04.2018.

Für die daraufhin in Ihrem Hause gewährte Akteneinsicht bedanken wir uns.

In deren Ergebnis haben wir einen behebbaren Fehler festgestellt. Wir regen deshalb an, ein planergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und im Bereich der Naundorfer Straße , auf der gegenüberliegenden - bisher brach liegenden Fläche - eine maximal zulässige zweigeschossige Bebauung festzusetzen.

Aus folgenden Gründen:

Die in Ihrem Hause durchgeführte Akteneinsicht bestätigte, dass die von der Planung berührten

Belange, d. h. die Auswirkungen des B-Plans auf die benachbarte Wohnbebauung, insbesondere das Wohnhaus unserer Mandanten in der Naundorfer Straße, nicht zutreffend ermittelt und bewertet worden sind. Dieser Mangel ist beachtlich, denn er ist offensichtlich und wirkt sich auf das Ergebnis des Verfahrens aus.

Die Festlegung der Abstandsflächen und die Festlegung einer maximal zulässigen Vier-Geschossigkeit einer Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Naundorfer Straße (gegenwärtig unbebaute Fläche), führen zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Wohnhaus unserer Mandanten in der Naundorfer Straße

Die Auswirkungen der geplanten maximal zulässigen 4-Geschossigkeit in der historisch bedingten sehr engen Naundorfer Straße, die sich gerade im Bereich der Hausnummer noch einmal verengt, wurden während der Planung nicht, jedenfalls nur unzutreffend ermittelt.

Nicht beachtet wurde die Art und Weise der Bebauung des Wohnhauses in der Naundorfer Straße. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass dieses Wohnhaus allein über die, der Naundorfer Straße zugewandten Seite, belichtet werden kann.

Eine Ausnahme bildet insofern lediglich ein sich im schmalen Hinterhof befindlicher kleiner Sanitärraum.

Nicht beachtet wurde des Weiteren, dass lediglich das 1. Obergeschoss dieses Hauses für Wohnräume nutzbar ist. Die Fenster des 1. OG liegen auf eine Wandhöhe von ca. 6,00 m bis 6,50 m.

Das Erdgeschoss ist bereits auf Grund des geringen Lichteinfalls zu Wohnzwecken nicht nutzbar und wird von unseren Mandanten lediglich als Abstellraum genutzt. In einem weiteren Raum befinden sich einige Fitnessgeräte.

Das im östlichen Drittel des Wohnhauses im Spitzdach befindliche 2. Obergeschoss kann aufgrund der dortigen beengten Verhältnisse zu Wohnzwecken ebenfalls nicht genutzt werden. Im 2. Obergeschoss des Hauses mit einer Firsthöhe von 12,16 m befinden sich der Dachboden und eine kleine Mansarde von 13,18 m², welche über eine Steiltreppe zu erreichen sind. Diese Räumlichkeiten mit einer Fensterfläche von insgesamt (!) 0,62 m² (2 x 0,5445 x 0,565 m²), welche gerade einmal 37,58 % der Mindestbelichtung und gemäß § 40 Abs. 2 Bbg BO entspricht, sind zu Wohnzwecken vollkommen ungeeignet.

Es bleibt unseren Mandanten damit nur das 1. Obergeschoss für eine Nutzung zu Wohnzwecken, welches seine Belüftung, Belichtung und Besonnung ausschließlich von der Südseite, also derjenigen Seite bezieht, auf deren gegenüberliegenden Seite (Brachfläche) nach dem B-Plan eine viergeschossige Bebauung zulässig sein soll. Ein 4-geschossiges Bauvorhaben würde die belichteten Wohnräume im 1. Obergeschoss unserer Mandanten mit gut 10 m, also um mehr als 100 % überragen.

Es wurde nicht beachtet, dass gemäß DIN 5034-4 Tageslicht in Innenräumen (S. 18), der Mindestabstand zwischen Gebäuden von $0,8 H$ einen Verbauungswinkel von etwa 50° , also eine lichte Raumhöhe von mindestens $2,40\text{ m}$ und einer dazugehörigen Fensterbreite von $1,35\text{ m}$ voraussetzt. Diesen tabellarisch erfassten Werten sind Fensterbreiten zugeordnet, deren Realisierung ausreichende Helligkeit und Sichtverbindung nach außen (DIN 5034-4, Punkt 2.1 und Punkt 2.2) sicherstellt. Aus den Werten der DIN ergibt sich eine erforderliche Fensterfläche von rund $1/4$ der Raumfläche, während § 40 Abs. 2 Bbg BO als Mindestfenstergröße $1/8$ der ihr zugeordneten Grundfläche eines Aufenthaltsraumes festlegt.

Im Fall unserer Mandanten erfüllen die Fenstergrößen noch nicht einmal die Mindestfenstergröße von $1/8$ der ihnen zugeordneten Grundfläche gem. § 40 Abs. 2 Bbg BO.

Bei der Planung wurde nicht berücksichtigt, dass im Wohnhaus unserer Mandanten die Fensterbreiten und -höhen des Wohnhauses in der Naundorfer Straße nicht nur von der DIN 5034-4, sondern sogar von dem Mindestmaß gemäß § 40 Abs. 2 Bbg BO, wesentlich abweichen.

Dies ergibt sich aus nachfolgender tabellarischer Aufstellung, wobei die Reihenfolge der genannten Räume von der westlichen Seite des Wohnhauses unserer Mandanten ausgehend bis hin zu seiner östlichen Seite gewählt ist.

Wohnraum	Wohnraum Größe In m	Fläche Wohn- raum	Davon 1/8 Gem. § 40 Abs. 2 BbgBO	Fenster Größe in m	Fläche Fenster	Anteil der erf. Fenstergröße gem. § 40 Abs. 2 BbgBO
Küche	3,42 x 2,52	8,69 m ²	1,09 m ²	0,70 x 1,18	0,83 m ²	76,15 %
Esszimmer	3,42 x 2,35	8,04 m ²	1,00 m ²	0,70 x 1,18	0,83 m ²	83,00 %
Wohnzimmer	3,42 x 4,34	14,84 m ²	1,89 m ²	2x 0,575 x 1,14	1,31 m ²	69,31 %
Flur	2,06 x 4,94	10,18 m ²	1,84 m ²	0,755 x 1,21	0,91 m ²	71,65 %
Arbeitszimmer	4,92 x 2,87	14,74 m ²	1,77 m ²	0,63 x 1,18	0,74 m ²	41,81 %
Schlafzimmer	5,07 x 5,03	25,50	3,19 m ²	2x 0,5 x 1,05 + 1x 0,95 x 1,05	2,05	64,26 %

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass mit den vorhandenen Fensteröffnungen des Gebäudes bereits ein baurechtlicher Missstand besteht, der die Mindestanforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen unterschreitet. Durch das, das 1. Obergeschoss unserer Mandanten um zwei weitere Geschosse und um 50 % bis 100 % überragende Bauvorhaben auf der gegenwärtigen Freifläche wird dieser bestehende Missstand perpetuiert und noch verstärkt.

Das gegenwärtig von der Südseite in die kleinen Fenster eindringende Licht kompensiert bisher noch einigermaßen deren Größe. Es kann aber dann nicht mehr von gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen die Rede sein, wenn ein wesentlich höheres 4-geschossiges Bauvorhaben zu einer Vollverschattung des Wohnhauses unserer Mandanten führt.

Darüber hinaus besteht auch eine erhebliche Wahrscheinlichkeit dafür dass ein 4-geschossiges Bauvorhaben angesichts seiner überragenden Größe (auf Ebene des ersten Obergeschosses unserer Mandanten um 100 %) und unter Berücksichtigung der kleinen Fenster deren Wohnhauses und dem dadurch vermindertem Lichteinfall eine erdrückende Wirkung ausübt.

Nicht berücksichtigt wurde auch die historische Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Naundorfer Straße (gegenwärtig Freifläche), welche ebenfalls nur eine zweigeschossige Wohnfläche auswies.

Ergänzend verweisen wir auf unsere Ausführungen im Schreiben vom 25.04.2018.

Aus den genannten Gründen steht fest, dass die von der Planung berührten Belange in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt und bewertet worden sind. Die Belange unserer Mandanten waren der Stadt bekannt, jedenfalls mussten sie bekannt sein, da unsere Mandanten ihre Belange bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemacht haben.

Der Fehler wirkt sich auch auf das Ergebnis aus, denn eine Berücksichtigung der Belange unserer Mandanten kann nur zu dem Ergebnis führen, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Naundorfer Straße eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig ist.

Eine Vorortbesichtigung, insbesondere auch eine Besichtigung der Innenräume, zeigt, dass der Fehler offensichtlich ist.

Es liegt demnach ein beachtlicher Verstoß gegen die materiell-rechtliche Pflicht zur Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange vor.

Wir regen daher an, ein planergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und eine maximal zulässige zweigeschossige Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Naundorfer Straße festzusetzen.

Für Rücksprachen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen