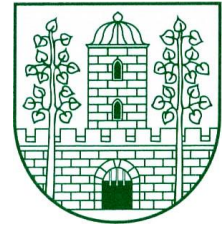


Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2022-001

öffentlich

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Schacksdorfer Straße Flur 18, Flurstück 328 der Gemarkung Finsterwalde

Einreicher: Bürgermeister	16.11.2021
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
08.02.2022	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
10.02.2022	Hauptausschuss				
23.02.2022	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein eingeschossiges Einfamilienhaus auf Teilen des Flurstücks 328 der Flur 18 in der Gemarkung Finsterwalde.

Sachverhalt

Mit Schreiben ohne Datum (Eingang 17.06.2021), mit Schreiben vom 07.09.2021 und Schreiben der Stadt vom 15.09.2021 inklusive Anlage wurde ein Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss auf einer Teilfläche des Flurstückes 328 der Flur 18, Gemarkung Finsterwalde vorgelegt (Anlage 1).

Beim beantragten Grundstück handelt es sich momentan um den s. g. Außenbereich nach § 35 BauGB, d. h. Baurecht für das begehrte Vorhaben besteht nicht.

Die Verwaltung gibt zum vorliegenden Antrag zu bedenken: Die betreffende Fläche liegt in den Einwirkungsbereichen der künftigen „Osttangente“ und zusätzlich der Schacksdorfer Straße.

Nach den zur Ergänzungssatzung Schacksdorfer Straße (westlich angrenzend an den beantragten Planungsraum) vorliegenden lärmtechnischen Berechnungen (Anmerkung: zwischenzeitlich nicht mehr geltende Berechnungsvorschriften, von daher momentan lediglich Orientierungscharakter) würde das gesamte Grundstück in einem Bereich liegen, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und demzufolge auch für Reine Wohngebiete überschritten sind.

Die Orientierungswerte für z. B. ein Allgemeines Wohngebiet betragen 55/40 dB(A) (tags/nachts).

Die Orientierungswerte für z. B. ein Reines Wohngebiet betragen nur noch 50/35 dB(A).

Beantragt ist ein Wohnhaus, woraus zu schlussfolgern ist, dass zumindest die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgrund der geringen Größe und der darin allgemein zulässigen Nutzungen nicht festgesetzt werden kann, da dieses Baugebiet auf nur einem Grundstück nicht entwickelbar ist. Dies gilt auch dann, wenn von § 1 Abs. 5, 6 oder 9 Gebrauch gemacht würde, bestimmte entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Arten baulicher Nutzungen auszuschließen, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss und nicht alle allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden können:

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Es bleibt daher dem Planverfahren vorbehalten, in welchen planungsrechtlichen Schutzstatus das beantragte Vorhaben von Seiten der zuständigen Träger öffentlicher Belange eingestuft wird.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete betragen 59/54 dB(A) (hier erfolgt keine Unterscheidung in Allgemeines und Reines Wohngebiet).

Bei der städtebaulichen Planung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich und Gegenstand der Abwägung. Von diesen Werten kann, je nach städtebaulicher Situation, im Rahmen der Abwägung sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden. Der Abwägungsspielraum ergibt sich jeweils aus der besonderen städtebaulichen Situation und ist nicht pauschal feststellbar. „Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.“ (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.10.2009 - 7 D 106/08.NE)

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete sind an einem 1-geschossigen Gebäude lediglich auf dem Grundstück, vermutlich jedoch nicht am Gebäude selbst erreicht.

Bei einer 2-geschossigen Bebauung (beantragt ist offensichtlich aber nur eine 1-geschossige) würde neben der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete zusätzlich die Grenzwerte der 16. BImSchV (nachts) am Gebäude selbst überschritten werden. Ob die Tagwerte an einzelnen Gebäudefassaden auch überschritten wären, müsste anhand der aktuellen Berechnungsvorschriften für das konkrete Vorhaben ermittelt werden.

Ziel der Stadtplanung ist eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“ vorzubereiten. Darunter zu verstehen ist u. a., eine gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner und eine Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander sowie ein logischer, wirtschaftlicher Aufbau des Stadtgefüges.

Ein zwingendes Erfordernis, an dieser Stelle Wohnbauflächen auszuweisen wird derzeit nicht gesehen, da in den vergangenen Jahren Bebauungspläne an geeigneterer Stelle erlassen wurden bzw. sich im Verfahren befinden.

Im Falle der Einleitung des Planverfahrens empfiehlt die Verwaltung, den Vorhabenträger darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der städtebaulichen Planung neben den üblicherweise anfallenden Kosten für die Herstellung der Planunterlage durch einen ÖBVI, für den Bebauungsplan, für ggf. natur- und artenschutzrechtliche Fachbeiträge mit weiteren Kosten, z. B. für gutachterliche Untersuchungen zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen zu rechnen ist.

Weiterhin ist er darauf hinzuweisen, dass sich infolge der zu erwartenden zunehmenden Verkehrslärmbelastungen aus der in Planung befindlichen Osttangente und der vorhandenen Schacksdorfer Straße bei einem möglichen positiven Abschluss des Planverfahrens u. U. erhöhte Aufwendungen für das beantragte Vorhaben (z.B. aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen, Grundrissorganisationen u. ä.) ergeben können.

Der Vorhabenträger ist weiterhin auch darauf hinzuweisen, dass die Stadt das Satzungsverfahren einstellen wird, sobald sich das Vorhaben aus öffentlich-rechtlichen Gründen als undurchführbar erweist oder die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger Anlass zu begründeten Bedenken gibt und Schadensersatzansprüche gegen die Stadt daraus nicht entstehen.

Anmerkung:

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

Anlagen

- 1 Antrag bestehend aus 2 Schreiben des Vorhabenträgers mit 2 Anlagen, 1 Schreiben der Verwaltung mit Anlage
- 2 Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zur Ergänzungssatzung Schacksdorfer Straße (2 Blatt) mit Darstellung der DIN 18005-Orientierungswerte (hier für Allgemeine Wohngebiete) und der Grenzwerte (für Wohngebiete)