

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2020-001**

öffentlich

### Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Flur 25, Flurstück 96 der Gemarkung Finsterwalde

Einreicher: Bürgermeister	08.11.2019
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

#### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
11.02.2020	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
13.02.2020	Hauptausschuss				
26.02.2020	Stadtverordnetenversammlung				

#### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt den in der Anlage 1 beigefügten Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 96 der Flur 25, Gemarkung Finsterwalde ab.

#### Sachverhalt

Mit Schreiben vom 23.10.2019 wurde ein Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus vorgelegt (Anlage 1).

Der Antrag wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

Die betreffende Fläche liegt teilweise innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Osttangente“ und ist dort hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im unteren Drittel des Flurstückes verläuft die künftige Osttangente, dort ist im Bebauungsplanentwurf eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen (Anlage 5).

Zwar ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde an dieser Stelle noch Wohnbaufläche vorgesehen, in der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung ist aber analog zum Bebauungsplanentwurf gleichfalls eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Anlagen 3 und 4).

Die im Antrag zitierte 16. BImSchV findet beim Neubau von Straßen in bereits bebauten Gebieten Anwendung, von daher ist sie für die Beurteilung des Verkehrslärms im Bebauungsplanverfahren „Osttangente“ für bereits vorhandene Wohngebäude bzw. vorhandenes Baurecht zu Grunde zu legen.

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

Werden neue Wohngebiete und Straßen gleichzeitig geplant oder werden neue Wohngebiete an bestehende Straßen herangeplant, so kommt als Planungsgrundsatz die DIN 18005 zur Anwendung.

Übersicht der lärmtechnischen Werte:

	<b>DIN 18005</b>	<b>16. BImSchV</b>
	Orientierungswerte	Grenzwerte
	<u>tags/nachts in dB(A)</u>	<u>tags/nachts in dB(A)</u>
reines Wohngebiet	50/40	59/49
allgemeines Wohngebiet	55/45	59/49
Mischgebiet	60/50	64/54

Die Ausweisung der landwirtschaftlichen Fläche im Bebauungsplanentwurf entlang der Klarastraße (analog Bestand) erfolgte insbesondere, um keine neuen schutzwürdigen Nutzungen an die künftige Entlastungsstraße heranzuführen (siehe auch Abwägung zum B-Planverfahren Osttangente).

Nach derzeitigen Berechnungen würde das Grundstück entlang der Klarastraße in einem Bereich liegen, der tags mit **59 - 64** dB(A) (östlicher Grundstücksteil) bzw. **54 - 59** dB(A) (westlicher Grundstücksteil) belastet wird. Die Nachtwerte dazu betragen für den gesamten Teil (mit Ausnahme einer geringen Fläche am westlich Rand) entlang der Klarastraße **49 - 54** dB(A). Der Teil des Grundstückes, der der Osttangente direkt angrenzen wird, ist bereits mit Werten von **64 - 69** dB(A) (tags) belastet (Anlage 6).

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für z. B. allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) (tags/nachts) erheblich überschritten, insbesondere für die Nachtzeit. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts, welche regelmäßig die absolute Obergrenze des Abwägungsspielraumes darstellen, sind insbesondere in den Nachtstunden überschritten.

Darüber hinaus sind nicht nur die im Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude, sondern auch Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone etc. schutzbedürftig, wenngleich sich diese Schutzbedürftigkeit ausschließlich auf den Tag (für WA beispielsweise 55 dB(A)) bezieht.

In Einzelfällen können für die Außenwohnbereiche jedoch höhere Werte zugelassen werden, als die Orientierungswerte der DIN 18005 für das jeweilige Baugebiet vorgeben. Im konkreten Fall wären dies ggf. die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags). Diese Entscheidung bedarf aber im Planverfahren ausführlicher Abwägungsüberlegungen. Festlegungen in lärmtechnischen Regelwerten zu maximal zulässigen Außenlärmwerten existieren nicht. In einem Urteil zum Fluglärm hat das BVerwG die Zumutbarkeitsgrenze bei 62 dB(A) tags gezogen, manche Gutachter sehen diese Grenze bei 64 oder 65 dB(A) tags, also bei Erreichen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Auch diese absoluten Oberwerte sind in Teilen des Plangebietes erreicht bzw. überschritten.

Auch wenn das Gebäude ausschließlich im westlichen Grundstücksteil mit zu erwartenden Lärmwerten von 54/59 dB(A) tags/nachts errichtet werden sollte und damit die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags als absolute Obergrenze des Abwägungsspielraumes bei der Neuausweisung von Wohngebieten am Gebäude selbst gerade so eingehalten werden, verbleibt es immer noch bei einer erheblichen Überschreitung der Nachtwerte, nicht nur zur in Anwendung kommenden DIN 18005 sondern auch zur 16. BImSchV.

Es ist fraglich, ob eine derartige städtebauliche Planung den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB entsprechen würde, z. B.:

„6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

da es auch in anderen Bereichen insgesamt noch geeignetere Grundstücke für die Entwicklung von Wohnbauland gibt und momentan nicht erkennbar ist, warum genau an der beantragten Stelle neues Wohnbauland ausgewiesen werden muss.

Es ist auch zu erwarten, dass für das beantragte Verfahren umfangreiche Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (passiv, d. h. durch bauliche Maßnahmen am Gebäude wie Lärmschutzfenster, entsprechendes Mauerwerk, ggf. Zwangslüftung oder auch aktiv, d. h. ggf. Lärmschutzwände) sowie auch Regelungen zur Grundrissorganisation (Anordnung Schlafräume, Terrassen etc.) im Planverfahren erforderlich

werden.

Dies alles hat Auswirkungen auf die eventuell zum Verfahren anfallenden Planungs- und Gutachtenkosten und auf spätere Baukosten des Gebäudes. Auch ist ggf. mit Kosten, welche die Stadt zu tragen hätte (z. B. Lärmschutzwand), zu rechnen.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung zur Osttangente die Bauherren ggf. später gegen die Stadt Schadenersatzansprüche (Entschädigung für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz u. ä.) geltend machen werden (siehe auch entsprechende Hinweise im letzten Absatz des Antrages).

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**

- Anlage 1 Antrag
- Anlage 2 Übersichtsplan mit Luftbild
- Anlage 3 Auszug Flächennutzungsplan wirksam (großräumig)
- Anlage 4 Flächennutzungsplanvorentwurf, 4. Änderung
- Anlage 5 Auszug 4. Bebauungsplanentwurf „Osttangente“
- Anlage 6 Auszüge aus dem lärmtechnischen Gutachten zur „Osttangente“