

Anlage 2 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 608 „Märkische Heide I“, 3. Änderung
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes
ABPU-Sitzung am 30.11.2010
StVV-Sitzung am 16.12.2010

Entwurf

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 608
„Märkische Heide I“
im Stadtteil Finow
betreffend
der Flurstücke 1247, 1248 und 1310
aus der Flur 1

Stand November 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 608
2. Änderungsverfahren
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
4. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 608
5. Planungsinhalt und Festsetzungen
 - 5.1. Bauweise
 - 5.2. Art der baulichen Nutzung
 - 5.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4. Immissionsschutz
6. Denkmalschutz
7. Altlasten
8. Erschließung
9. Bodenordnung
10. Wesentliche Auswirkungen
11. Flächenbilanz
12. Umweltverträglichkeitsprüfung
13. Verfahren und Abwägung
 - 13.1 Aufstellungsbeschluss
 - 13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1. Lärmberechnung aktuelle Situation
2. Lärmberechnung Verlagerung B 167

1. Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 608

Am 24.06.2004 wurde die Einleitung der 2. Änderung des BPL 608 „Märkische Heide I“ beschlossen. Mit dieser Änderung sollten Wohngebietsneuausweisungen tlw. erweitert werden und hinsichtlich Neuerschließungsaufwand reduziert werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasste den gesamten Bereich des ursprünglichen BPL 608. Der Beschluss der 2. Änderung wurde aufgehoben, da die Probleme mit der neuen Festsetzung der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) durch das Landesumweltamt kurzfristig nicht lösbar sind.

Der Investor, der die 1. Änderung des BPL umgesetzt hat, möchte seine noch verbleibenden Flurstücke einer Bebauung zuführen. Diese Flurstücke liegen nach jetzigem Kenntnisstand außerhalb der TWSZ. Er hat seit Jahren versucht, im Bereich des 1. Änderungsgebietes die Parzellen für Doppel- bzw. Einfamilienhäuser zu veräußern. Die bestehende Lärmsituation an der Eberswalder Straße (B167) ist einer Vermarktung abträglich. Der Investor bemüht sich durch eine geänderte Bauweise und Grundrisslösung den immissionsschutzrechtlichen Konflikt passiv zu lösen.

Weiteres Warten, bis die Festsetzung der TWSZ abgeschlossen ist und das 2. Änderungsverfahren durchgeführt werden kann, ist nicht mehr hinzunehmen. Aus diesem Grund war der Beschluss der 2. Änderung aufzuheben und ein 3. Änderungsverfahren in die Wege zu leiten, welches lediglich die Flurstücke des Investors betrifft.

Die Gemeinde hat für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Der immissionsschutzrechtliche Konflikt mit der B 167 ist zu lösen. Der ursprüngliche BPL weist diesbezüglich Mängel auf. Diese sind zu heilen.

2. Änderungsverfahren

Die geplante 3. Änderung von Festsetzungen auf den Flurstücken 1247, 1248 und 1310 aus der Flur 1 der Gemarkung Finow betrifft lediglich die Bauweise. Hier die Änderung von der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in geschlossene Bauweise. Es wird das Änderungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Auf Grund der geringfügigen Änderungen und der sehr begrenzten Betroffenheiten wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist ein geeignetes und anerkanntes Mittel, Lärmschutz in der Planung durchzusetzen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, ändern sich durch die 3. Änderung nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 608 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (Rechtskraft 02.11.1998) entwickelt. Dieser stellt den Bereich als durchgrünte Wohnbaufläche dar.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 608 „Märkische Heide I“.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Finow liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung	Finow
Flur	1

Flurstücke 1247, 1248 und 1310

Die Fläche beträgt insgesamt 2.551 m².

4. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 608

Der Eigentümer möchte Planungssicherheit für die Entwicklung seiner Grundstücke als Wohngebiet. Die straßenseitigen Immissionen stellen ein Entwicklungshemmnis seiner Flächen dar. Den zukünftigen Nutzern muss ein Mindestmaß an Lärmschutz über die Planung gesichert werden.

5. Planungsinhalt und Festsetzungen

5.1. Bauweise

In der Planzeichnung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst. Durch die geschlossene Häuserfront bleiben störende Einflüsse, wie Lärm und Wind auf der Straßenseite im „öffentlichen“ Bereich. Auch fallen die Baukosten gegenüber Einzelhäusern geringer aus.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt unverändert.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist hier eine Änderung notwendig, um an die seitliche Grundstücksgrenze bauen zu können. Mit den bestehenden Baugrenzen ist die Errichtung einer geschlossenen Häuserfront nicht möglich.

5.4. Immissionsschutz

Das gesamte Plangebiet der 3. Änderung ist gleichzeitig „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt unmittelbar an der B 167. Gegenwärtig ist in diesem Bereich der Beurteilungspegel tags mit 68 dB(A) und nachts mit 58 dB(A) gegenüber den Orientierungswerten nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten (sh. Anlage 1 zur Begründung). Diese Orientierungswerte betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Damit handelt es sich hier um eine Überschreitung der Orientierungswerte von 13 dB(A). Der Bund plant sein Bundesstraßennetz durchgängig zu ertüchtigen und leistungsfähiger zu machen und beabsichtigt eine Ortsumfahrung (B 167n) zu bauen. Als Nebeneffekt wird sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet durch die Bundesstraßenverlegung erhöhen. Die Planfeststellung für die B 167 n wird voraussichtlich 4/2011 beginnen. Nach Verlagerung der B 167 wird sich der Durchgangsverkehr deutlich verringern. Von vorher 17.750 DTV (Kfz/24h) auf 5.800 DTV (Verkehrsentwicklungsplan 2008, Teil C, Anlagen). Damit fällt der Beurteilungspegel tags auf 60 dB(A) und nachts auf 48 dB(A) (sh. Anlage 2). Bei den Berechnungen in den Anlagen 1 und 2 wurde bei der Beurteilung des Schwerverkehrsanteils nicht auf die Werte der Tabelle 3 der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zurückgegriffen, sondern auf die ermittelten Schwerverkehrsanteile aus der Verkehrszählung 2006 (Büro SVU Dresden). Diese Verkehrszählung ergab einen Schwerverkehrsanteil von max. 10% tags. Weiterhin wurde hier festgestellt, dass der Schwerverkehr hauptsächlich in den Tagesstunden erfolgt. Wie aus den Berechnungen (Anlage 2) ersichtlich, bleiben die Orientierungswerte der DIN 18005 nach Verlagerung der B 167 trotzdem überschritten.

	Beurteilungspegel mit B 167 Ist-Analyse dB(A)	Beurteilungspegel bei Verlagerung B 167 (Prognose) dB(A)	Orientierungswert DIN 18005 Für Allgemeine Wohngebiete dB(A)
tags	68	60	55
nachts	58	48	45

Da die Einleitung der Planfeststellung des 1. BA B 167n noch nicht begonnen wurde, wird für die Lösung des immissionsrechtlichen Konfliktes im 3. Änderungsverfahren von der Ist-Analyse ausgegangen.

Nach der strategischen Lärmkarte des Landes Brandenburg gemäß Richtlinie 2002/49/EG treten in dem zu betrachtenden Bereich tags Belastungen zwischen 65 - 70 dB(A) auf. Die strategische Lärmkarte bestätigt die errechneten Beurteilungspegel nach RLS 90 und das Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm.

Gem. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete zu vermeiden. Da im baulichen Bestand geplant wird, ist Lärmschutz durch Abstand nicht zielführend. Ist dies nicht möglich, sind aktive Schutzmaßnahmen vorzusehen. Durch die geringe Tiefe der zukünftigen Baugrundstücke besteht keine Möglichkeit, Lärmschutzbauwerke wie z.B. Lärmschutzwall oder Lärmschutzmauer herzustellen. Der Immissionskonflikt kann daher hier lediglich durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden. Der Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Der Lärmpegelbereich ist hier mit „IV“ anzusetzen (Tabelle 8 der DIN 4109). Demnach müssen Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich der 3. Änderung gem. Tabelle 8, DIN 4109, das erforderliche Schalldämmmaß für den Lärmpegelbereich IV aufweisen. Gem. den Vorschriften der DIN 4109 darf der Außenlärmpegel für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei geschlossener Bauweise um 10 dB(A) gemindert werden.

Allgemein gilt für Randlagen von Wohngebieten an stark befahrenen Straßen, dass die Immissionsbelastungen in der Regel höher sind. Die Rechtsprechung hat an Gebietsrändern Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als zulässig bestätigt. Des Weiteren handelt es sich hier um eine gewachsene Siedlungsstruktur wo es lediglich darum geht, vorhandene Baulücken zu schließen.

6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 608 sind keine eingetragenen Denkmale bzw. zur Eintragung vorgesehene Denkmale be-

kannt. Eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist nicht erforderlich.

Im betroffenen Bereich sind Bodendenkmale bzw. -Funde möglich. Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) regelt den Umgang bzw. die Verfahrensweise bei geplanten Bodeneingriffen. Erdarbeiten sind drei Wochen vorher anzuzeigen. Sollten während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzzeug, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.

7. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Eine Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

8. Erschließung

Die Grundstücke sind bezüglich Verkehr, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie der Elektroversorgung ausschließlich über die B 167 erschlossen. Es wird zu keiner zusätzlichen Belastung der bestehenden Wohnsiedlung kommen.

9. Bodenordnung

Die von der 3. Änderung betroffenen Flächen bedürfen keiner bodenordnerischen Maßnahme. Grundstücksbildungen bzw. -Teilungen werden privatrechtlich initiiert.

10. Wesentliche Auswirkungen

Es werden keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Demzufolge kommen keine Kosten auf die Gemeinde zu.

11. Flächenbilanz

Flächenbilanz		
	rechtskräftiger BPL 608 und 1. Änderung	3. Änderungsverfahren zum BPL 608
WA gesamt	2.551 m ²	2.551 m ²
davon: überbaubare Fläche	810 m ²	1.130 m ²
nicht überbaubare Fläche	1.741 m ²	1.421 m ²

12. Belange des Umweltschutzes

Mit der geänderten Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, statt der vorher festgesetzten offenen Bauweise sowie der Tatsache, dass die GRZ nicht geändert wird, werden keine neuen bzw. zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich für das gesamte Plangebiet BPL 608 ändert sich nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 ist keine Umweltprüfung erforderlich.

13. Verfahren und Abwägung

13.1 Aufstellungsbeschluss

Am 26.11.2009 wurde der Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 608 „Märkische Heide I“ aufgehoben. Gleichzeitig wurde die Einleitung der 3. Änderung des BPL 608 „Märkische Heide I“ beschlossen. Beide Beschlüsse wurden am 15.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Es wird das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Auf Grund der geringfügigen Änderungen und der sehr begrenzten Betroffenheiten wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.