

1. Änderung fortgeltender Vorhaben- und Erschließungsplan "Fienerstraße"  
Einheitsgemeinde Genthin, OT Tuheim

---

**1. Änderung des fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes  
" Fienerstraße "**

**der Stadt Genthin, Gemeinde Tuheim**

**Begründung**

**- E N T W U R F -**

Bearbeitungsstand: April 2014

**Ingenieurbüro Marc Randel**  
Bearbeiter: Dipl. Bauing. Karla Daniel  
Magdeburger Straße 35  
39288 Burg

e-mail: [info@ib-randel.de](mailto:info@ib-randel.de)

Telefon: 0 39 21/ 98 65 56

Fax: 0 39 21/ 94 29 01

## **0. Rechtsgrundlagen**

Die 1. Änderung des fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes – Fienerstraße – richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der derzeit gültigen Fassung,

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569), in der derzeit gültigen Fassung,

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013

Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung,

# 1. Änderung fortgeltender Vorhaben- und Erschließungsplan "Fienerstraße" Einheitsgemeinde Genthin, OT Tuchein

---

## 1.0 Allgemeines

Lage im Raum:

Land: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Gemeinde: Einheitsgemeinde Genthin, OT Tuchein

Flur/Flurstück: Gemarkung Tuchein, Flur 8 Flurstück 121/2

Die Gemeinde Tuchein befindet sich nord-östlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land.

## 2.0 Erfordernis der Planaufstellung

Für das betreffende Grundstück besteht ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Planung wurde durch die Erschließung des Grundstückes und den Bau des Einfamilienhauses durch die Eheleute Henry und Angela Linke umgesetzt.

Nunmehr besteht der Bedarf die nachfolgenden Änderungen durchzuführen.

1. Änderung zur Festsetzung der baulichen Nutzung.
  - von Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gerätehaus in
  - Wohn- und Geschäftshaus
2. Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt, PKW Stellplätze)
  - Vergrößerung entsprechend Planzeichnung
3. Änderung der Terrassenflächen
  - Vergrößerung entsprechend Planzeichnung

### 3.0. Inhalt und Ziel der Planung

Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen des fortgeltenden Bebauungsplanes "Fienerstraße" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wird zur Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet.

Voraussetzung hierzu sind weiterhin:

die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

(laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere zu berücksichtigen:  
„Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“).

Begründung:

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt sind die Vorhaben, die nach Landesrecht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen aufgeführt. Das betreffende Vorhaben gehört nicht dazu.

Laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 Liste "UVP- pflichtige Vorhaben" für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

Die Flächengröße für eine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird weit unterschritten.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen und werden nicht beeinträchtigt.

Ziel der Planung ist es, die 1. Änderung des fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes "Fienerstraße" rechtskräftig zu machen, um eine Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen.

#### 4.0 Übergeordnete und örtliche Planungen

##### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tuchein verfügt seit 1993 über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem hat die Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten für das Gebiet dargestellt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO ausgewiesen.

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das

Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Die geplanten Änderung zur Festsetzung der baulichen Nutzung.

- von Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gerätehaus in
- Wohn- und Geschäftshaus

entspricht den zulässigen Nutzungen nach § 6 BauNVO.

Die Inhalte befinden sich in Übereinstimmung mit den Planungsabsichten der Gemeinde Tuchein.

Das Plangebiet von 1.250 m<sup>2</sup> ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Demzufolge ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit keiner Genehmigung.

# 1. Änderung fortgeltender Vorhaben- und Erschließungsplan "Fienerstraße" Einheitsgemeinde Genthin, OT Tuchein

---

## 5.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Gemarkung Tuchein, Flur 8, Flurstück 121/2.

Als Planungsgrundlage diente die Liegenschaftskarte des Amtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt: 1250 m<sup>2</sup>

## 6.0 Kartengrundlage

Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1: 1000.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000.  
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Gemeinde: Genthin, OT Tuchein  
Gemarkung: Tuchein

## 7.0 Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Die Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung wurde erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Erlaubnis-Nr.: LVermGeo/ ALK4\_419-13-5

## 8.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Genthin in der Ortslage der Gemeinde Tuchein.

Es grenzt nördlich an das Flurstück 10055, eine unvermessene Grünfläche mit Nebengelass (Geräteschuppen), östlich an einen unbefestigten Weg, südlich an das Grundstück 103/18 und westlich an die Gemeindestraße Fienerstraße, die zum Königsroder Hof führt.

Es gibt keine Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile im Plangebiet.

## 9.0 Planungskonzept

Auf dem Grundstück soll es möglich sein ein vorhandenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ein Wohn- und Geschäftshaus umzunutzen.

Geplant ist die Umnutzung der Einliegerwohnung zur Pension und die teilweise Umnutzung des Dachgeschosses zur Wellness- und Massagepraxis.

Gleichzeitig sind Flächen für erforderliche Stellplätzen für die Umnutzung neu festzulegen.

### 9.1 Erschließung

#### *Verkehr*

Das Plangebiet ist über die Fienerstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück ist vorhanden.

#### *Wasser/ Abwasser*

Das Grundstück ist wasserversorgungsmäßig und abwassertechnisch erschlossen. Die Anschlüsse befinden sich im Hausanschlussraum im Erdgeschoss des Hauses.

#### *Oberflächenwasser*

Das Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

#### *Energieversorgung*

Das Energieanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss und ist für die geplante Umnutzung ausreichend dimensioniert.

#### *Abfall*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Jerichower Land. Besondere Stellplätze dafür sind nicht vorgesehen.

#### *Telefonanschluss*

Das Wohnhaus verfügt über einen Telefonanschluss.

### 9.2 Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Ausführung der Baumaßnahme wurden keinerlei Kampfmittel gefunden.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist vorhanden und gesichert.

## **10.0 Bewertung bzw. Wertung von Eingriff und Ausgleich mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die geplante Nutzungsänderung im Plangebiet stellt nach § 8 NatschG LSA keinen weiteren Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes von 2010 sind umgesetzt

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Vorhaben der Nutzungsänderung keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

### **10.1 Schutzgut Mensch**

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird für das Grundstück 121/2 die Möglichkeit geschaffen ein vorhandenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ein Wohn- und Geschäftshaus mit Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus und Stellplätzen umzunutzen.

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Dabei handelt es sich um Stallanlagen der AGRA eG Tuchem. Die Stallanlagen nördlich und westlich des Plangebietes werden überwiegend im Winter für die Mutterkuhhaltung genutzt. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass eine unzumutbare Geruchsbelästigung im Sommer nicht stattfindet und im Winter durch die Witterungslage minimiert wird.

Mit diesem Vorhaben wird das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt.

### **10.2 Schutzgut Tier, Pflanzen und Boden**

Schutzgebiete bzw. Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche von 1250 m<sup>2</sup> entspricht mit der vorhandenen Bebauung und den vorhandenen Grünanlagen den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes "Fiener Straße" aus dem Jahr 2010.

Mit der geplanten Umnutzung des Dachgeschosses des Hauses in Pension und Wellness- und Massagepraxis wird die Fläche für die PKW Stellplätze vergrößert.

1. Änderung fortgeltender Vorhaben- und Erschließungsplan "Fienerstraße"  
Einheitsgemeinde Genthin, OT Tucheim

---

**Gegenüberstellung der Flächenbilanz**

*1. Vorhaben- und Erschließungsplan 2010*

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1250,00 m <sup>2</sup>	100
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	212,05 m <sup>2</sup>	
Terrassen	51,66 m <sup>2</sup>	
Doppelcarport	36,00 m <sup>2</sup>	
Gerätehaus	18,00 m <sup>2</sup>	
Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung	84,90 m <sup>2</sup>	
<u>gesamte Bebauung</u>	402,61 m <sup>2</sup>	32,16
Strauchhecke	60,00 m <sup>2</sup>	
<u>Sonstige Grünfläche</u>	787,39 m <sup>2</sup>	
Grünanlage	847,39 m <sup>2</sup>	67,84

*2. Vorhaben- und Erschließungsplan neu*

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1250,00 m <sup>2</sup>	100
Wohn- und Geschäftshaus	212,05 m <sup>2</sup>	
Terrassen	68,88 m <sup>2</sup>	
Doppelcarport	36,00 m <sup>2</sup>	
Gerätehaus	18,00 m <sup>2</sup>	
Zufahrt, Stellplätze	144,00 m <sup>2</sup>	
<u>gesamte Bebauung</u>	478,93 m <sup>2</sup>	38,32
Strauchhecke	60,00 m <sup>2</sup>	
<u>Sonstige Grünfläche</u>	711,07 m <sup>2</sup>	
Grünanlage	771,07 m <sup>2</sup>	61,68

Es erfolgt eine Erweiterung der Versiegelung der Flächen von 6,16 %

Die Festsetzungen zu der privaten Grünfläche bleiben bestehen.

Mit der 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes in der Gemarkung Tucheim sind keine, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

aufgestellt: Januar 2014