

Beschlussvorlage

2014-2019/SR-292

Status: öffentlich

Fachbereich FB Bau/Stadtentwicklung
Verfasser

Erstellungsdatum: 10.01.2019
Aktenzeichen 62.26.02.04

Betreff:

Tuchheim, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Domstraße", Abwägung und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
28.01.2019	Bau- und Vergabeausschuss	Vorberatung				
21.02.2019	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung:

☐ **beschlossen**

☐ **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:

- 1.Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden anliegende Anregungen zum Entwurf berücksichtigt und beschlossen wie in der Anlage (Abwägungsprotokoll) aufgeführt.
- 2.Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Domstraße“ in der Fassung vom Januar 2019 wird nach §10 BauGB i.V.m. §8 KVG LSA als Satzung beschlossen.
- 3.Die Begründung wird gebilligt.
- 4.Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in

(Matthias Günther)
Bürgermeister

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat am 31.05.2018 den Beschluss gefasst, das Planverfahren gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Es erfolgte die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB, in Form einer Auslegung vom 14.06.2018 bis einschließlich 18.07.2018. Die berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt und gleichzeitig innerhalb einer angemessenen Frist beteiligt.

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden in der Anlage im Abwägungsprotokoll dargestellt und in die Abwägung einbezogen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um redaktionelle Ergänzungen und Änderungen handelt.

Durch die Industrie- und Handelskammer Magdeburg wurde darauf hingewiesen, dass südöstlich des Geltungsbereiches eine ansässige Baufirma durch die beabsichtigte Planung keine Schlechterstellung erfahren darf. Zwischen dem beabsichtigten Wohngebäude und der Baufirma liegt ein rund 3 m hoher natürlicher Wall mit steilen Hängen. Dieser Wall wirkt als Schutzwall auch vor möglichen Emissionen der Baufirma. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Der Landkreis Jerichower Land, Bauaufsichtsbehörde gab einen Hinweis. § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im o. g. Entwurf wurde für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gemeinden sind in diesem Fall zumindest gehalten, diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Mit Einverständnis des Vorhabenträgers wurde den Hinweisen der Behörde gefolgt.

Durch die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land wurde darauf hingewiesen, dass nordwestlich (Entfernung ca. 400 m) des Geltungsbereiches die immissionsschutzrechtliche genehmigte Anlage Agrargenossenschaft Tucheim e. G. mit Rinderanlage und Güllebehälter angrenzt. Aufgrund der Nähe zu den gewerblich genutzten Grundstücken wurde eine schalltechnische Prognose sowie eine Geruchsmissionsprognose erforderlich, um den Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung gewährleisten zu können.

Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des o. g. Vorhabens wurden eine Schallimmissions- und Geruchsmissionsprognose gefordert.

Die geforderten Begutachtungen wurden erarbeitet und der Behörde zur erneuten Beurteilung vorgelegt. Mittels der Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und Geruchsmissionschutzrichtlinie (GIRL) eingehalten werden. Dies wurde durch die Behörde durch Stellungnahme vom 28.11.2018 bestätigt. Demzufolge stehen der Planung immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Die Gutachten werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark erhob Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in der Nähe der Tierproduktionsanlage. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Mittels Gutachten wurde nachgewiesen, dass immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Die notwendigen Schutzabstände zur Rinderanlage werden eingehalten.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wies darauf hin, dass der gesamte Geltungsbereich sich in einem archäologischen Kulturdenkmal befindet. Dieses wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt. Die baulichen Anlagen des Vorhabens werden ohne Unterkellerung ausgeführt. Durch das Vorhaben sind daher nur geringe Bodeneingriffe zu erwarten. Diese werden insbesondere in den Bodentiefen erfolgen, die im ehemaligen Sandtagebau durch Aschen, Bauabfälle und Sand aufgefüllt wurden (Vgl. Bodengutachten im Anhang der

Begründung). Eine Beeinträchtigung des archäologischen Kulturdenkmals ist daher kaum absehbar. Die durch die Behörde genannten Hinweise stehen dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Agrargenossenschaft eG Tucheim erhob Bedenken. Sie bewirtschaften eine BImSch-genehmigte Tierproduktions-anlage in unmittelbarer Nähe der neu geplanten Wohnbebauung. Unsere Anlage hat entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen. Des Weiteren sind wir bereits bei der Planung zur Erweiterung der Anlage in westlicher Richtung. Es musste geprüft und sichergestellt werden, dass diese Wohnbebauung nicht in einem Konflikt zu unserer jetzigen bestehenden Anlage und zukünftig bereits geplanten Anlage steht.

Mittels Schallimmissionsprognose und Geruchsimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (GIRL) eingehalten werden. Dies wurde durch den Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutzbehörde Behörde durch Stellungnahme vom 28.11.2018 bestätigt. Demzufolge stehen der Planung immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Damit wurde gleichzeitig nachgewiesen, dass der Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der Anlage aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden kann.

Mit Anerkennung der Abwägung der aufgeführten Stellungnahmen liegen die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss vor.

Anlagen:

SR-292,Anlage1,Abwägung vom Januar 2019
SR-292,Anlage2, Begründung vom Januar 2019
SR-292,Anlage3,Plankarte vom Januar 2019

Finanzielle Auswirkungen:

Keine