

Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Verlängerung Bayernstraße“- Entwurf (BV-2023-006)

Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 21.02.2023	Beschlussfassung, Abstimmung			
					Anwesende	ja	nein	Enthaltung
Verspätet eingegangene Stellungnahme der Öffentlichkeit (Auslegung bis 16.12.2022) Ergänzende Stellungnahme Bürger 1 und Plan 1								
1		18.02.2023	<p>im Rahmen der am 22.02.2023 stattfindenden Stadtverordnetenversammlung möchte ich noch Folgendes ergänzen und bitte um Weiterleitung. Ich nehme Bezug auf den Abwägungsentwurf - Stand 07.12.2022, Beteiligung der Öffentlichkeit, Seite 16 lfd. Nr. 1, in dem eine Erweiterung der Flurstücke 216, 217/7, 235/1, 321 und 322 momentan ausgeschlossen wurde. Als Begründung heißt es, dass aufgrund einer Prüfung, die westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke eine höhere Geruchsmission aufweisen und über dem Wert der Richtlinie von 10% für Wohnbebauung liegen. Mit dieser Entscheidung bin ich aus folgenden Gründen nicht einverstanden:</p> <p>Aufgrund der Versorgung unserer Tiere sind wir mehrmals täglich auf unserem Grundstück und konnten seitdem wir das Grundstück besitzen, noch nie eine Geruchsintensität durch die Kläranlage feststellen. Wenn es mal zu einer Geruchsintensität kam, dann einmal im Jahr durch die Düngung des in der Nähe befindlichen Feldes.</p> <p>Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es befinden sich mehrere Wohnhäuser viel näher in der Nähe der Kläranlage (z. B. in der Hertastraße das Wohnhaus angrenzend an die Kläranlage und nur durch eine kleine Straße getrennt), so dass schon allein der Grund der Geruchsmission durch die Kläranlage als Ablehnungsgrund nicht gerecht abgewogen wurde. Selbst wenn die Geruchsmission bestehen würde, beeinträchtigt sie in keinster Weise und ist auch nicht spürbar.</p> <p>Weiter befindet sich ein Grundstück im Geltungsbereich der Erweiterung, welches bereits im Jahr 2020 durch die Postbank als Bauland (Flur 20, Flurstück 208/1 der Gemarkung Finsterwalde) verkauft wurde, obwohl es gar kein Bauland war.</p>	<p>Die Abwägungsentscheidung zur Festlegung des Geltungsbereiches beruht auf einer im Rahmen einer städtebaulichen Planung erstellten Geruchsmissionsprognose. Dieses Verfahren musste aufgrund der Gutachtenergebnisse eingestellt werden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.</p> <p>Auf Grundstücksgeschäfte Privater hat die Stadt keinen Einfluss.</p>				

Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Verlängerung Bayernstraße“- Entwurf (BV-2023-006)

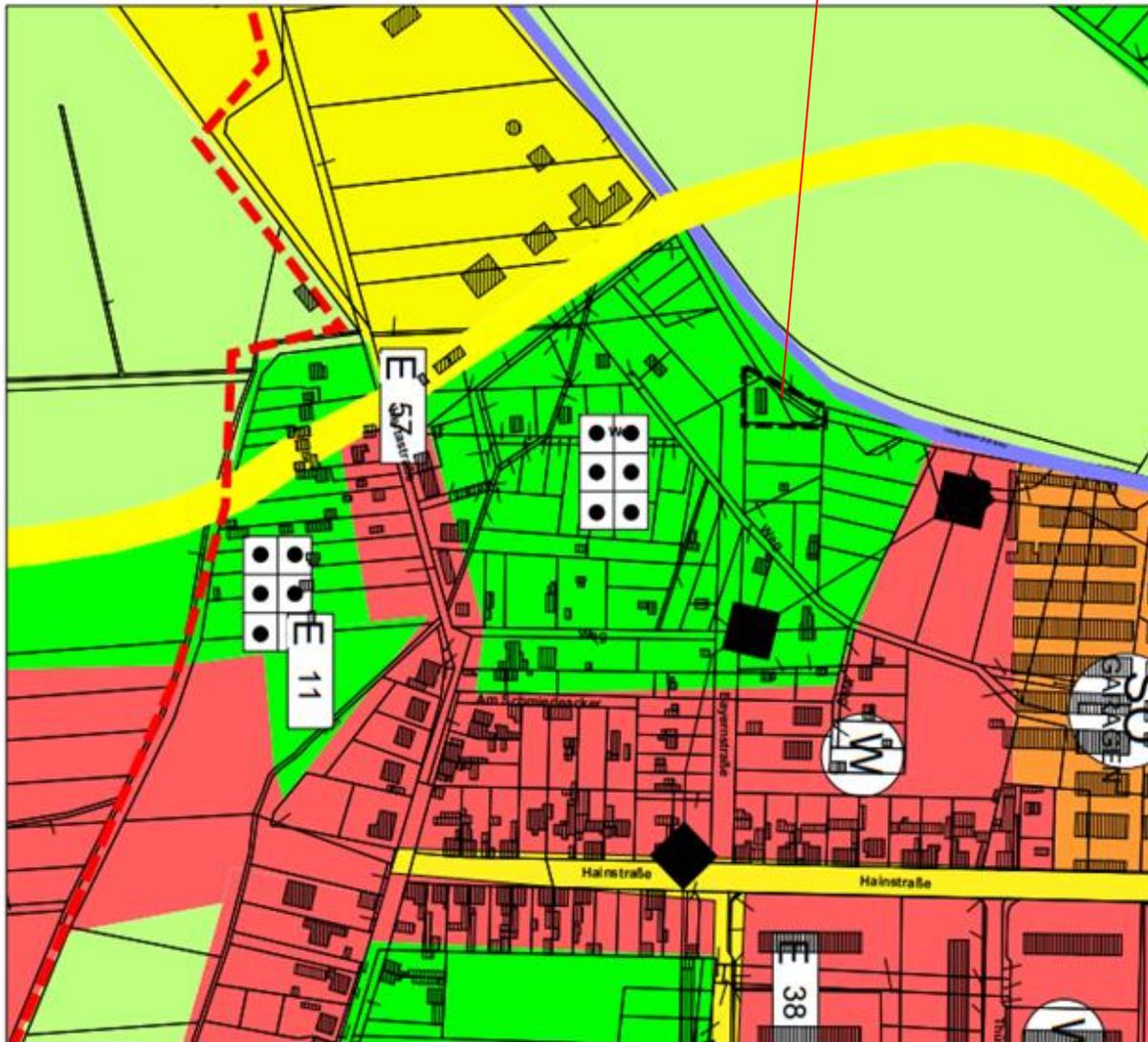
Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung			
					Anwesende	ja	nein	Enthaltung
			<p>Gemäß Amtsblatt vom 24.Juli 2020 wurde für genau dieses Grundstück ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung abgelehnt. Gleichzeitig aber die Verwaltung beauftragt, im Jahr 2021 die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um für diesen Bereich der Stadtverordnetenversammlung zum gegebenen Zeitpunkt einen Beschlussvorschlag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorzulegen.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum mein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß Amtsblatt vom 20. März 2020 (BV-2020-016, Flur 20, Flurstücke 216, 217/7, 235/1, 321, 322 der Gemarkung Finsterwalde) durch die Stadtverordnetenversammlung abgelehnt wurde aber bei dem Grundstück 208/1 zunächst der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens abgelehnt wurde und durch die Verwaltung selbst, die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für genau dieses Grundstück zu schaffen.</p> <p>Vor meinem Antrag im Jahr 2020 wurde mir durch eine Mitarbeiterin des Bauamtes am Telefon mitgeteilt, dass bei einer Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens keine einzelnen Grundstücke, sondern, wenn die ganze Straße angefasst wird, ich aber dennoch einen Antrag stellen kann.</p> <p>Aufgrund dieser telefonischen Auskunft ist es nicht nachvollziehbar, dass bei der Erweiterung der Bayernstraße nicht die ganze Straße angefasst wurde, sondern die Erweiterung genau hinter dem Grundstück 208/1 endet. Auch gibt es Grundstücke davor, die viel zu klein seien, um überhaupt ein Eigenheim darauf zu bauen.</p>	<p>Da das beantragte Grundstück (BV 2020-031) nicht an bereits vorhandene Bebauung angrenzt, erfolgte eine Ablehnung, Gründe: Fehlen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Aufgrund anhaltender mangelnder Grundstücksverfügbarkeit und einer ersten Prüfung der Randbedingungen wurde die Verwaltung beauftragt, eine Gesamtplanung für den Bereich vorzubereiten, der aufgrund der vorliegenden Fachinformationen für eine Wohnbauflächenentwicklung noch geeignet ist.</p> <p>Näheres dazu ist den jeweiligen Begründungen der Beschlussunterlagen Nr. 2020-031 und 2020-016 zu entnehmen. (Sie sind als Anlagen hier noch einmal beigelegt)</p> <p>Wie bereits oben erläutert, ist die Überplanung einzelner im Außenbereich gelegener Grundstücke ohne entsprechenden Anschluss an den bereits bebauten Bereich, nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aus diesem Grund erfolgten die Ablehnungen zu <u>beiden</u> Anträgen.</p> <p>Die weitere darauf erfolgte Überprüfung der Rahmenbedingen zur Entwicklung von Bauland entlang der Bayernstraße hat ergeben, dass aufgrund der gutachterlich ermittelten Immissionswerte die Ausweisung einer Wohnbebauung entlang der Bayernstraße in Richtung West maximal für den Bereich möglich ist, der momentan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.</p> <p>Zu den teilweise schmalen Grundstücken wurde im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf (Stellungnahme Landkreis) bereits argumentiert (Beschluss 2022-073 vom 29.06.2022). Unter anderem: „Die Festsetzung der Zulässigkeit der</p>				

Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Verlängerung Bayernstraße“- Entwurf (BV-2023-006)

Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 21.02.2023	Beschlussfassung, Abstimmung			
					Anwesende	ja	nein	Enthaltung
			Diese Verfahrensweise wurde ebenfalls nicht gerecht gegenüber den privaten Belangen aller Eigentümer abgewogen worden und ich bitte Sie nochmals um Zulassung einer Abweichung bzw. Ausnahme bzgl. der Erweiterung des Geltungsbereichs.	<p>Hausformen innerhalb der offenen Bauweise bezieht sich auf die Fläche, nicht auf zum Zeitpunkt des Erlasses vorhandene Grundstücke. Das bedeutet, dass die zulässige Hausform (Einzel- oder Doppelhaus) auch dann weiter gilt, wenn sich die Grundstücksgrenzen durch (Teil)Zukauf verändern.“ Detailliert dort noch einmal nachzulesen.</p> <p>Sofern für das beantragte Vorhaben eine Aussage eines qualifizierten Büros (Gutachten) vorliegt, dass die geplante Nutzung mit den vorhandenen Emittenten (Klärwerk, Rinderanlage, Biogasanlage) vereinbar ist, ohne den Bestand der öffentlichen und gewerblichen Anlagen zu gefährden, kann ein erneuter Antrag auf Einleitung eines BPlanverfahrens vorgelegt werden. Nach den jetzt vorliegenden Fachbeiträgen ist die Entwicklung von Wohnbauland westlich des BP „Verlängerung Bayernstraße“ nicht möglich.</p>				

Übersichtsplan Stellungnahme Ifd. Nr. 1 Bürger

Stadt Finsterwalde			
Geobasisdaten: @GeoBasis-DE/LGB 2019			
Anlage 2 zum Antrag Bebauungsplan Bayernstraße		Bauweise:	
BV-2020-016		geprüft:	
		Maßstab:	
		1:3000	
		Druckausgabe	
		07.01.2020	



Flurstücke 216, 217/7,
235/1, 321 und 322 der
Flur 20