



Gemeinde Hohe Börde – Landkreis Börde

Bebauungsplan „An der Kämpe“

Ortsteil Bebertal

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Urschrift, Stand 08.09.2017



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfasser

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Dipl.-Ing. Thordies Hanisch



Amtshof Eicklingen
Planungsgesellschaft mbh & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Tel.: 05149 / 18 60 80
Fax: 05149 / 18 60 89
info@amtshof-eicklingen.de
www.amtshof-eicklingen.de

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG.....	4
2. BISHERIGE DARSTELLUNG.....	4
3. BEABSICHTIGTE KONKRETE DARSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG	5
4. VERSORGUNG UND ERSCHLIEßUNG.....	7
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
6. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES.....	7
7. HINWEISE	8
8. VERFAHRENSVERMERK.....	10

1. Einleitung

Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt, den wirksamen Bebauungsplan „An der Kämpe“ in der Fassung der 1. Änderung, im Ortsteil Bebertal zu ändern. Aus diesem Grund wird mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.02.2017 die 2. Änderung des genannten Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Änderung wird durchgeführt, um das Flurstück 77 von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche umzuwidmen, die nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Mit der Planänderung wird die grundsätzliche Bebaubarkeit einer bisher nicht zur Bebauung vorgesehenen Fläche geregelt, daher handelt es sich um eine wesentliche Veränderung, die die Grundzüge der Planung berührt. Somit wird das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB hat keine Anwendung gefunden.

2. Bisherige Darstellung

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 77. Das Flurstück 77 wurde gemeinsam mit den benachbarten Flurstücken 65/1, 73, 74, 75 und 76 in der Urfassung des Bebauungsplans nach der Art ihrer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erklärten die Eigentümer der genannten Grundstücke unisono, dass sie kein Interesse an der Ausweisung von Bauland auf ihren Grundstücken hätten. Sie beantragten daher die Rückführung der Ausweisung ihrer Grundstücke in eine Grünlandfläche mit Bindungen für die vorhandenen Bepflanzungen, um sicherzustellen, dass sie ihre Flächen wie bisher nutzen könnten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Kämpe“ sind daher die genannten Flurstücke, zu denen auch das Flurstück 77 gehört, dem Wunsch entsprechend als „Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen worden. Weiterhin wurde das Flurstück 77 zusammen mit den anderen genannten Flurstücken in die „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 25b BauGB einbezogen. Mit der 1. Änderung wurde auch der festgesetzte Ausbau der Planstraße auf dem Flurstück 78 zur Erschließung der Flurstücke 65/1, 73, 74, 75, 76 und 77 wieder aufgehoben. Der Weg auf dem Flurstück 78 wurde als fußläufige Verbindung zum Friedhof beibehalten und als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.



Die Abbildung (Aufnahmedatum 15.09.2016) zeigt die Änderungsfläche als Teil einer kleinen landwirtschaftlich genutzten Fläche. Alle anderen Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets, die aus der 1. Änderung verblieben sind, wurden bereits bebaut.

3. Beabsichtigte konkrete Darstellung der 2. Änderung

Die 1. Änderung liegt fünfzehn Jahre zurück. Seitdem haben sich die äußeren Rahmenbedingungen und die Eigentumsverhältnisse verändert. Der heutige Eigentümer des Flurstücks 77 möchte nunmehr die 1. Änderung gewissermaßen rückabwickeln, um das Flurstück bebauen zu können. Faktisch wird mit der 2. Änderung für den Geltungsbereich des Flurstücks 77 der Zustand der Urfassung des Bebauungsplans „An der Kämpfe“ wiederhergestellt. Das Flurstück 77 wird erneut – wie schon in Urfassung dargestellt – als Teil des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO dargestellt und in dieses einbezogen. Damit gelten mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Kämpfe“ in Bebertal für das Flurstück 77 alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgülti-

gen Bebauungsplans „An der Kämpe“, die sich auf die Baugebiete beziehen. Auf sie wird im Folgenden nachrichtlich hingewiesen, ihre Begründung ist in der Urfassung des Bebauungsplans „An der Kämpe“ nachzulesen.

Zeichnerisch festgesetzt wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- die Grundflächenzahl von 0,3,
- die Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,3,
- die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf eins,

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden festgesetzt

- die offene Bauweise,
- die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern,
- eine Baugrenze, die einen Abstand von jeweils drei Metern zu der Flurstückgrenze bzw. zu der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB einhält.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wurde festgesetzt

- analog der Festsetzungen zu den vorhandenen Bauflächen entlang der Straße „An der Kämpe“ eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die bisherigen Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen finden für diese Fläche entsprechende Anwendung.

Zu den textlichen Festsetzungen zählt insbesondere die Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) nicht zugelassen werden.

Weiterhin wird auf die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden verwiesen, die auf maximal 0,6 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt wurde. Der Bezugspunkt hierfür ist die Bezugshöhe des Mittels der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche. Festgesetzt wurde zudem, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um maximal 25 % überschritten werden darf.

Ebenso gilt uneingeschränkt die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen“, die mitsamt der Urfassung des Bebauungsplans beschlossen wurde. Die rechtsgültigen textlichen Festsetzungen sind nachrichtlich der Planzeichnung der 2. Änderung beigelegt.

Um die Erschließung der Baufläche auf dem Flurstück 77 zu gewährleisten und gleichzeitig nicht die Festsetzung der 1. Änderung für den Weg auf dem Flurstück 78 infrage zu stellen, wird am südlichen Rand des Flurstücks 77 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kämpe“ wurde zudem nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für das erfasste Flurstück 77 festgesetzt

- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzung der westlich angrenzenden Flurstücke 71, 65/1, 73, 74, 75, 76 und 77.

4. Versorgung und Erschließung

Niederschlagswasser

Anders als bei den bereits bebauten Flurstücken, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kämpe“ als Wohnbauflächen ausgewiesen worden sind, wird das auf dem Flurstück 77 anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück gesammelt und versickert. Dabei ist technisch zu gewährleisten, dass das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke übertritt oder diese nachteilig beeinträchtigt.

Schmutzwasser

Die zentrale Abwasserbeseitigung ist durch den Abwasserzweckverband "Aller-Ohre" sicherzustellen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Heidewasser GmbH Magdeburg.

5. Nachrichtliche Übernahmen

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kämpe“ wurde eine Festsetzung nach Landesrecht gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich übernommen, da sich das Vorhaben im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals befindet. Somit sind Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern im Zuge des Vorhabens gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

6. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Dieses Absehen steht auch im Einklang mit der Intention des § 13a BauGB, bei der Eingriffe bei der nachverdichtenden Innenentwicklung auf Flächen unterhalb von 20.000 m², als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

7. Hinweise

Der Landkreis Börde, Haldensleben teilt mit Schreiben vom 10.04.2017 mit:
FD Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht

Gefahrenabwehr

1. Werden bei der im Betreff genannten Baumaßnahme während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten

umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

2. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Tel.: 03904-72404239 oder 03904 7240 4243

innerhalb der regulären Arbeitszeit

Tel.: 03904-42315

außerhalb der regulären Arbeitszeit

Fax: 03904 498935

3. Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu

beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

Das Betretungsverbot zu 3. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

4. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereiches in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten. Die erteilten Hinweise und Anordnungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

FD Natur und Umwelt, Wasserwirtschaft

Abfallüberwachung und Bodenschutz

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

FD Natur und Umwelt, Wasserwirtschaft

Soll in Bereichen mit einer offenen Bebauung die breitflächige Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erfolgen, so ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und aufnahmefähig (sickerfähig) ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können.

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Das Landesverwaltungsamt Referat Immissionschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung, Halle teilt mit Schreiben vom 12.04.2017 mit:

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

8. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Kämpe“, Ortsteil Bebertal hat mit dem dazugehörigen Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2017 bis 18.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Hohe Börde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Kämpe“ Ortsteil Bebertal, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in seiner Sitzung am 05.09.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Irxleben, 20.11.2017


Bürgermeisterin

