

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Bestandsaufnahme	5
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	5
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	5
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	5
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	6
6.1. Erschließung	6
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	8
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
9. Flächenbilanz	9

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr. 8 "Wohngebiet Am Cönterstieg" 6. Änderung Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.01.2011 (GVBl. LSA S.14,18)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 8 "Wohngebiet Am Cönterstieg" der Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben wurde in den Jahren 1993 bis 1996 aufgestellt. Das Plangebiet wurde durch einen Erschließungsträger erschlossen und ist inzwischen überwiegend bebaut. Hierbei wurden die festgesetzten Erschließungsanlagen im Nordosten durch zwei Stichwege östlich des Kastanienweges und östlich der Straße Im Cönterstieg ergänzt. Die überbaubaren Flächen wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nach Osten erweitert. Die für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft blieben zunächst unverändert erhalten. Diese waren an der betroffenen Stelle mit einer Breite von 10 bis 13 Meter breiter festgesetzt als im sonstigen Plangebiet. Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, soll nun der Pflanzstreifen, wie bereits an einer Stelle nördlich des Änderungsbereiches, auf 6 Meter verringert werden.

Planungsanlass für die Änderung ist die Absicht des Grundstückseigentümers des Flurstückes 1848, auf dieser Fläche eine der bestimmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes dienende bauliche Nebenanlage zu errichten. Das Baugrundstück des Antragsstellers für die Planänderung umfasst teilweise Flächen, auf der bisher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt waren, was dem Grundstückseigentümer nicht bekannt war. Im Vertrauen auf eine bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes wurden bereits Aufträge ausgelöst. Da der Sachverhalt hier ähnlich zu beurteilen ist wie auf dem Flurstück 1832, soll dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit eingeräumt werden, eine bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes durch eine Planänderung zu erreichen, wenn er die damit verbundenen Kosten trägt und wenn der Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird. Die Planänderung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Sie gewährleistet eine städtebaulich geordnete Nutzung und Verdichtung des Siedlungsbereiches.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Niederndodeleben Nr. 8 "Wohngebiet Am Cönterstieg" trat im Jahr 1996 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Änderungen dienen der Nachverdichtung des Baugebietes Am Cönterstieg indem private Baugrundstücke bedarfsgerecht erweitert werden. Dies ist eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen.

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden.

Die beurteilungsrelevante Grundfläche der Änderungsbereiche beträgt insgesamt ca. 107 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Hohe Börde zu dem Ergebnis gekommen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr. 8 "Wohngebiet Am Cönterstieg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Flurstück 1848 der Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Niederndodeleben stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderung des Planinhaltes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet ist ein bestehendes Wohngebiet. Die Änderung ermöglicht die bedarfsgerechte Nutzung eines vorhandenen Baugrundstückes. Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 467 m². Das Plangebiet stellt sich örtlich als Baugrundstück dar. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden bisher nicht hergestellt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Erweiterung der Baufläche des allgemeinen Wohngebietes und der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 1848 an der Ostgrenze des Plangebietes
2. den Entfall der bisher auf dieser Teilfläche festgesetzten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem bisher als Spielplatz festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ihren Ersatz an anderer Stelle

Begründung:

Bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Änderungsbereich und angrenzenden Grundstücken eine Erweiterung der überbaubaren Flächen vorgenommen, um eine weitere Erschließung des Baufeldes durch Hinterliegergrundstücke zu ermöglichen. Diese Erweiterung hat sich auf Teilflächen als nicht ausreichend erwiesen, da hier die Parzellierung bereits abweichend vorgenommen war. Um eine geordnete bauliche Nutzung des Flurstücks 1848 zu ermöglichen, werden die überbaubare Fläche und die Baugebietsfläche auf diesem Grundstück erweitert. Hierdurch entsteht ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die Erweiterungsflächen bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind. Die entfallende Fläche hat eine Größe von 107 m². Der hiermit verbundene Eingriff wird auf dem Friedhof Schnarsleben der Ortschaft Niederndodeleben durch die Anpflanzung von einheimischen großkronigen Laubbäumen ersetzt. Die festgesetzten Zulässigkeiten der baulichen Nutzung entsprechen den umgebenden Festsetzungen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert die Ersatzpflanzung von Bäumen auf dem Friedhof Schnarsleben. Diese ist durch den Begünstigten der Planung zu finanzieren. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde. Kosten entstehen durch die Umsetzung der Planung für die Gemeinde nicht.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind nicht betroffen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Wasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Der Stichweg wird durch die Müllabfuhr nicht angefahren.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Schmutzwasserkanalisation.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Niederschlagswasser des Grundstücks soll soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr. 8 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes fällt zwar unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind, da durch die Planänderung bisher festgesetzte Kompensationsflächen betroffen sind.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für diese Teilflächen wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Fläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Eine beurteilungsrelevante Änderung tritt nur auf der Teilfläche von 107 m² auf, die bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt war.

	beurteilungsrelevante Flächen	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
HSA	<u>Bestand</u> Streuobstwiese geplant (nicht umgesetzt)	107 m ²	15	1.605
AKB	<u>Planzustand</u> privater Garten	107 m ²	6	642

Ergebnis der Bilanzierung:

Dem ermittelten Ausgangszustand von 1.605 Wertpunkten steht ein Planzustand von 642 Wertpunkten gegenüber. Im Plangebiet verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 963 Wertpunkten.

Externe Kompensation:

Die externe Kompensation des verbleibenden Eingriffs von 963 Wertpunkten ist durch die Anpflanzung von einheimischen großkronigen Laubbäumen auf dem Friedhof Schnarsleben im Südosten des Friedhofsgrundstückes vorgesehen. Auf diesen Flächen befindet sich Scherrasen (GSB). Je Großbaum ist eine Fläche von einem Durchmesser von 10 Metern (ca. 80 m²) anzurechnen. Diese wird durch die Baumpflanzungen um 4 Wertpunkte aufgewertet. Hierdurch wird eine Kompensation im Umfang von 80 m² x 4 Wertpunkte = 320 Wertpunkt je Baum erreicht. Mit der Anpflanzung von drei Bäumen (960 Wertpunkte) kann der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW - AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Niederndodeleben Nr.8 "Wohngebiet Am Cönterstieg" stehen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund. Ein Baugrundstück am Nordostrand des Plangebietes kann bedarfsgerecht erweitert werden. Der Eingriff wird extern kompensiert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Änderungsbereiches	467 m ²
eingriffsrelevante Fläche	107 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2013

