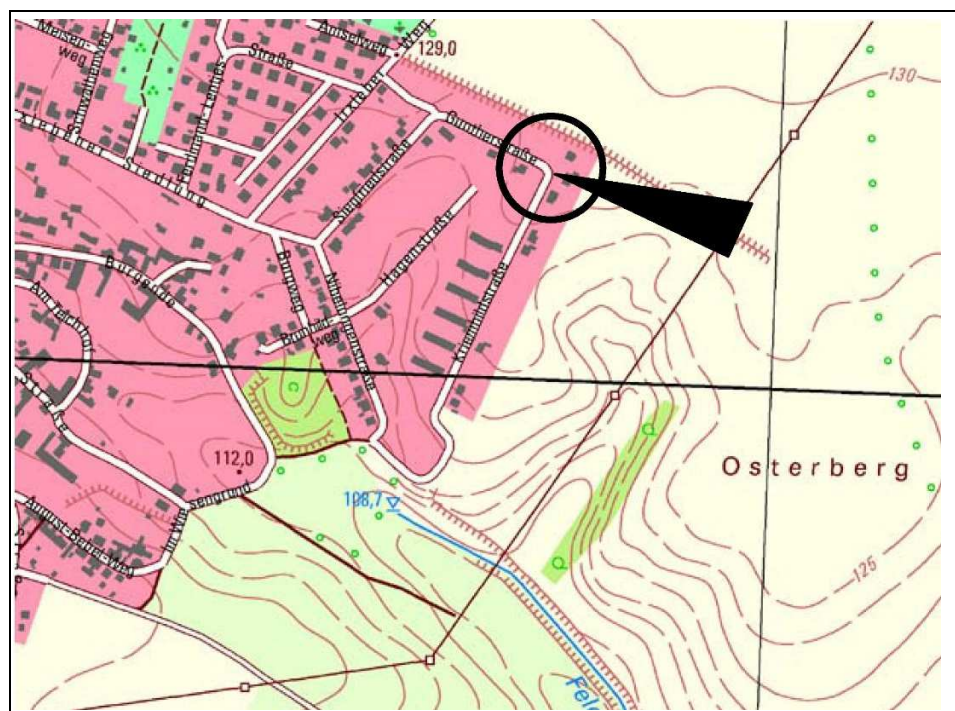




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Wellen

### 4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohngebiet Am Burgende im Verfahren nach § 13 BauGB

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

**Begründung der Festsetzungen**  
**4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**  
**Wohngebiet Am Burgende - Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Wellen**

**Inhaltsverzeichnis**

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

## **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## **2. Voraussetzungen für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnpark Am Burgende Gemeinde Wellen wurde 1992/93 unter der Prämisse der Ausweisung von Wohnbauflächen für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau und den verdichteten Einfamilienhausbau aufgestellt. Als Erschließungsträger war ein Bauträger vertraglich gebunden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan war auf die Umsetzung eines städtebaulichen Entwurfes des Erschließungsträgers abgestellt. Von diesem Entwurf wurden bis 1995 Teilbereiche umgesetzt. Aufgrund der schleppenden Vermarktung und dem Sachverhalt, dass der bevollmächtigte Vertreter des Bauträgers nicht mehr auffindbar war, kam die Bautätigkeit zum Erliegen. Die damals noch selbständige Gemeinde Wellen hat danach geprüft, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben. Da jedoch eine Vielzahl von im Plangebiet verteilten Grundstücken bereits bebaut war, die Erschließung zumindest teilausgebaut war und der Bauträger formell noch existiert, wurde der Plan nicht aufgehoben. Das Eigentum an den Straßenflächen gehörte noch dem Bauträger.

Nach mehrjährigen Verhandlungen mit einem bestellten neuen Vertreter sollen nun die öffentlichen Straßen in gemeindlichen Besitz übergehen. Hierbei hat die Gemeinde geprüft, welche Straßen bzw. Bestandteile des Straßenraumes keine wesentliche Erschließungsfunktion erfüllen und nicht zwingend öffentlich gewidmet werden müssen. Diese Flächen können bei Interesse durch die anliegenden Grundstückseigentümer erworben werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnpark Am Burgende setzt im Nordosten des Plangebietes am Übergang der Guntherstraße zur Kriemhildstraße eine platzartige Aufweitung und eine Fußwegeverbindung nach Osten fest. Die Fußwegeverbindung endet an einem Privatgrundstück und führt nicht in die Landschaft. Sie erfüllt somit keine öffentliche Funktion. Die Platzaufweitung stellt sich derzeit als ungepflegte Fläche ohne konkrete Funktionszuweisung dar. Für beide Flächenteile wurde durch die Gemeinde Hohe Börde eingeschätzt, dass sie für eine öffentliche Nutzung nicht erforderlich sind und den anliegenden Eigentümern zum Kauf angeboten werden können. Hierfür ist es erforderlich, die derzeit festgesetzte Straßenverkehrsfläche in eine allgemeine Wohngebietsfläche zu ändern. Die Änderung dient der wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes. Die Erschließungsanlagen werden auf den notwendigen Umfang reduziert. Ein öffentliches Interesse an der Planänderung ist somit gegeben.

## 2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wellen Wohngebiet Am Burgende trat im Jahr 1993 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehenden bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

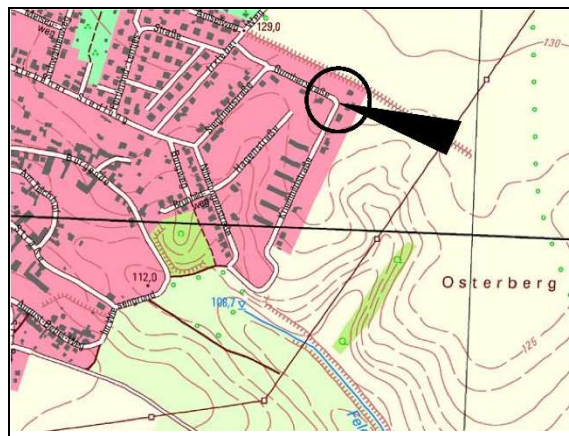
Gemäß § 13 BauGB kann für Änderungen von Bebauungsplänen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Die Grundzüge des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohngebiet Am Burgende werden maßgeblich durch die städtebauliche Konzeption der Gemeinde bestimmt. Diese Konzeption beinhaltet die Anordnung und die Art der Baugebiete sowie die prinzipielle Gestaltung der Erschließungsanlagen. In Bezug auf die Verkehrsflächen umfasst diese das Straßennetz und seine Erschließungsfunktion mit dem Ziel der Sicherung einer geordneten Erschließung. Da diese Grundkonzeption auch ohne die Teilfläche umgesetzt wird, berührt die vorliegende Änderung nicht die Grundzüge des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Weitere zu berücksichtigende Sachverhalte sind die Prüfung, ob die Notwendigkeit zur Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt. Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die umweltprüfungspflichtig sind. Es ist zu erwarten, dass keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete (FFH-Gebiete, SPA-Gebiete etc.) beeinträchtigt werden, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch anzuwenden.

## 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 88/138 und 88/140 der Flur 3, Gemarkung Wellen.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK 10 / 10/2012] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
18/1-6007867/2011

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die 4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhaltes haben 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 keine zusätzlichen Baugrundstücke. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde ist die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht raumbedeutsam.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt insgesamt 425 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird aktuell als öffentliche Fläche ohne konkrete Funktionszuweisung genutzt.

## **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst:

- 1) die Festsetzung einer Teilfläche der Flurstücke 88/138 und 88/140 im Umfang von 425 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet,
- 2) die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für eine Zufahrt zum Flurstück 88/96 der Flur 3 Gemarkung Wellen zu belasten ist,
- 3) die textliche Festsetzung von Leitungsrechten für im Plangebiet befindliche Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung.

### Begründung:

zu 1)

Wie unter den generellen Planungszielen angeführt, ist es Ziel der Gemeinde von den übernommenen Verkehrsflächen nur die Teilflächen dem öffentlichen Verkehr zu widmen und dauerhaft zu unterhalten, die dafür erforderlich sind. Da die platzartige Fläche vor dem Grundstück Kriemhildstraße 33 und der nördlich davon nach Osten in die Feldmark führende weg funktionslos sind, sollen diese als Wohnbaufläche festgesetzt und an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden. Diese Flächen werden hierfür als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden sie den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet und nehmen an deren Festsetzungen teil.

zu 2)

Bereits im Vorfeld der Änderung hat der Grundstückseigentümer des Grundstückes Kriemhildstraße 33 sein Interesse am Erwerb der Fläche bekundet. Seitens des Eigentümers Guntherstraße 17 bestand kein Interesse. Der Nordteil der Fläche nördlich der Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 88/94 und 88/95 soll daher durch einen Eigentümer erworben werden. Dies erfordert die Sicherung einer geordneten Zuwegung zum Flurstück 88/96. Dies wurde über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Flurstückes 88/96 zu be-

lasten ist, gesichert. Die Breite von 4 Metern sichert eine ausreichende Zuwegung auch zur Gewährleistung der Feuersicherheit. Die Teilfläche südlich der verlängerten Grenze zwischen den Flurstücken 88/94 und 88/95 soll dem Eigentümer des Grundstückes Kriemhildstraße 32 angeboten werden, der die Fläche bereits teilweise mit einem Carport überbaut hat.

zu 3)

Die Träger der Ver- und Entsorgung haben bisher ihre Versorgungsleitungen im Vertrauen auf eine öffentliche Widmung der Flächen gemäß den bisher wirksamen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verlegt. Diese Leitungen sollen, soweit sie sich im Änderungsbereich befinden, erhalten bleiben und soweit erforderlich durch Leitungsrechte gesichert werden. Hierfür wurde eine Festsetzung aufgenommen.

## **5. Durchführung der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt durch den zukünftigen Erwerber des Nordteiles des Grundstückes.

## **6. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes,

- 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 auch nach der Änderung gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert in seiner Fassung der 4. Änderung eine ausreichende Erschließung des Gebietes. Die Belange der Verkehrerschließung werden berücksichtigt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen. Es werden keine zusätzlichen Baugrundstücke vorgesehen, die eines Anschlusses bedürfen. Bestehende Anlagen der Ver- und Entsorgung werden bestandsgeschützt.

## 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. § 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes Wellen Wohngebiet Am Burgende der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes 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 Gesamtfläche 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 verbalargumentativ ergänzt.

Da es sich um eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

	Bestand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
VPX	unbefestigter Platz	358 m <sup>2</sup>	2	716
VWA	unbefestigter Weg	60 m <sup>2</sup>	6	360
	Bestand	418 m <sup>2</sup>		1076

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	bebaubare Fläche bzw. versiegelbare Fläche (GRZ 0,3 + GRZ-Überschreitung 0,15 - 418 m <sup>2</sup> x 0,45)	188 m <sup>2</sup>	0	0
AKB	sonstige Fläche Garten (Vorgarten 418 m <sup>2</sup> x 0,55)	230 m <sup>2</sup>	6	1380
	Planzustand	418 m <sup>2</sup>		1380

Ergebnis der Bilanzierung:

Dem ermittelten Ausgangszustand von 1.076 Wertpunkten steht ein Planzustand von 1.380 Wertpunkten gegenüber. Im Plangebiet verbleibt kein Eingriff in den Naturhaushalt. Es findet eine Aufwertung im Umfang von 304 Wertpunkten statt.

#### 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

Belange der Abfallbeseitigung sind durch die Änderung nicht betroffen.

#### Belange der Luftreinhaltung

Belange der Luftreinhaltung sind durch die Änderung nicht betroffen.

#### Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes war den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wellen Wohngebiet Am Burgende stehen die Belange der Wirtschaftlichkeit und der Minimierung der Kostenbelastung der Gemeinde durch die Unterhaltung der öffentlichen Anlagen im Vordergrund. Die im Plangebiet nicht mehr erforderliche öffentliche Widmung des Teils der Verkehrsfläche kann entfallen. Die Fläche kann privat genutzt werden.

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

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Fläche des Änderungsbereiches	418 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	418 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, April 2016

gez. Trittel

(Siegel)

Bürgermeisterin