

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Irxleben Nr. 7/1 Wohngebiet "Im Fuchstal" 1. Änderung Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Irxleben

Inhaltsverzeichnis

	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 § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	3
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	5
6.1. Erschließung	5
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	8
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
9. Flächenbilanz	8

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan Irxleben Nr. 7/1 Wohngebiet "Im Fuchstal" der Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Irxleben wurde in den Jahren 1991 bis 1992 aufgestellt. Das Plangebiet wurde durch die Gemeinde erschlossen und ist vollständig bebaut.

In den Bebauungsplänen Irxleben Nr. 7/1 und Nr. 9 sind umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt, die teilweise parkartig gestaltet sind. Nach Westen schließt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7/1 mit einer öffentlichen Grünfläche am Sieggraben ab. Planungsziel für diese öffentliche Grünfläche war neben der Eingrünung des Gebietes die Bereitstellung von Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers. Hierfür wurde parallel zum Sieggraben eine Mulde angelegt. Die Mulde reicht im Süden bis zum östlich angrenzenden Flurstück 8/27. Sie wird südlich durch einen Weg begrenzt. Das südlich angrenzende Flurstück ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wird jedoch für die Niederschlagswasserrückhaltung nicht benötigt. Bereits seit mehreren Jahren wird das Flurstück durch den Eigentümer des angrenzenden Flurstückes mit gepflegt. Die Fläche ist zwar als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wird aber nicht öffentlich genutzt. Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt, diese nicht benötigte öffentliche Grünfläche zu veräußern. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Anpassung der öffentlichen Grünflächen an den tatsächlich für die Niederschlagswasserrückhaltung erforderlichen Bedarf und der Reduktion der durch die Gemeinde zu unterhaltenden Flächen.

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

Der Bebauungsplan Irxleben Nr. 7/1 Wohngebiet "Im Fuchstal" trat im Jahr 1992 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehenden bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

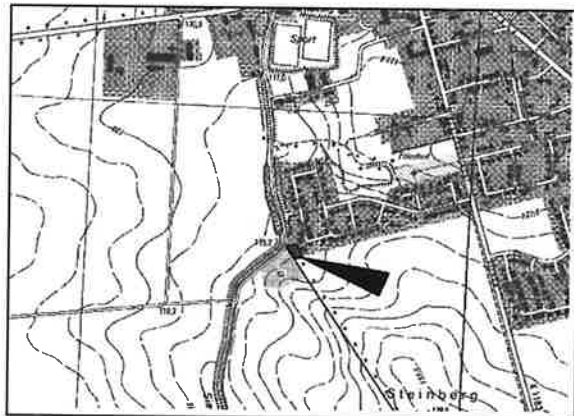
Gemäß § 13 BauGB kann für Änderungen von Bebauungsplänen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 7/1 Wohngebiet "Im Fuchstal" werden maßgeblich durch die städtebauliche Konzeption der Gemeinde bestimmt. Diese Konzeption beinhaltet die Anordnung und die Art der Baugebiete sowie die prinzipielle Gestaltung der Erschließungsanlagen. In Bezug auf die Grünflächen ist die Zielsetzung einer Niederschlagswasserrückhaltung als öffentliche Grünfläche parallel zum Sieggraben als Grundzug der Planung einzuschätzen. Da das plangegenständliche Grundstück für diese städtebauliche Grundkonzeption keine Bedeutung hat, sondern das vorgenannte Ziel ohne die Teilfläche umgesetzt wurde, berührt die vorliegende Änderung nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes. 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 Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 7/5 der Flur 1, Gemarkung Irxleben.

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 Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 737 m². Die Fläche wird aktuell als Grünfläche genutzt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten auf der öffentlichen Grünfläche Flurstück 7/5, Flur 1, Gemarkung Irxleben,
2. die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand der Fläche auf einer Fläche von 168 m²

Begründung:

zu 1.

Die betroffene Teilfläche der Grünfläche befindet sich am Südrand des Grünzuges entlang des Siegrabens. Wie bereits unter Punkt 1 der Begründung angeführt, wird die Fläche nicht für die Niederschlagswasserrückhaltung benötigt. Im Plangebiet stehen mit den bestehenden Anlagen am Siegraben und der Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ausreichend öffentliche Grünfläche für Zwecke der Naherholung zur Verfügung, so dass die betroffene Teilfläche nicht benötigt wird. Durch die Änderung in eine private Grünfläche bleibt sie als Grünbereich erhalten. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Die Änderung bewirkt lediglich, dass die derzeit nicht durch Wege erschlossene Fläche als private Grünfläche genutzt und gärtnerisch gestaltet werden kann. Hierdurch werden durch die Gemeinde zu tragende Unterhaltungskosten für die Fläche eingespart.

zu 2.

Die Teilfläche soll zwar weitgehend in dem bestehenden Zustand erhalten bleiben, nach dem für die Eingriffsregelung anzuwendenden Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt werden jedoch öffentliche Grünflächen höher bewertet als private Grünflächen. Dies führt dazu, dass ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu erbringen ist. Dieser soll zunächst durch eine Heckenanpflanzung im Gebiet selbst erfolgen. Hierdurch ist eine Teilkompensation möglich.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Finanzierung der Planänderung, die Anpflanzung der Hecke und die Finanzierung der externen Kompensation erfolgt durch den zukünftigen Erwerber des Grundstückes.

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 Schmutzwasserabfuhrung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen. Im Änderungsbereich befinden sich keine Anlagen der Ver- und Entsorgung.

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 § 13 BauGB aufgestellt. § 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 Irxleben Nr. 7/1 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

		Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
PYY	<u>Bestand</u> sonstige Grünanlage, nicht parkartig	737 m ²	10	7370
AKB HHB	<u>Planzustand</u> privater Garten Baum- Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen	569 m ² 168 m ²	6 16	3414 2688

Ergebnis der Bilanzierung:

Dem ermittelten Ausgangszustand von 7.370 Wertpunkten steht ein Planzustand von 6.102 Wertpunkten gegenüber. Im Plangebiet verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 1.268 Wertpunkten. Der Eingriff in den Naturhaushalt muss extern kompensiert werden. Hierzu erfolgen vertragliche Vereinbarungen mit der Gemeinde, der Ausgleich wird in der Sammelausgleichsmaßnahme Hermsdorf Bebauungsplan Nr. 6 erbracht.

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 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 war den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Irxleben Nr. 7/1 Wohngebiet "Im Fuchstal" 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 Grünfläche kann entfallen. Die Grünfläche kann privat genutzt werden. Der hierdurch entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft muss extern kompensiert werden.

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

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Fläche des Änderungsbereiches	737 m ²
• private Grünfläche	737 m ²
darin Fläche für Anpflanzungen	168 m ²

Gemeinde Hohe Börde, April 2016

Bürgermeisterin

