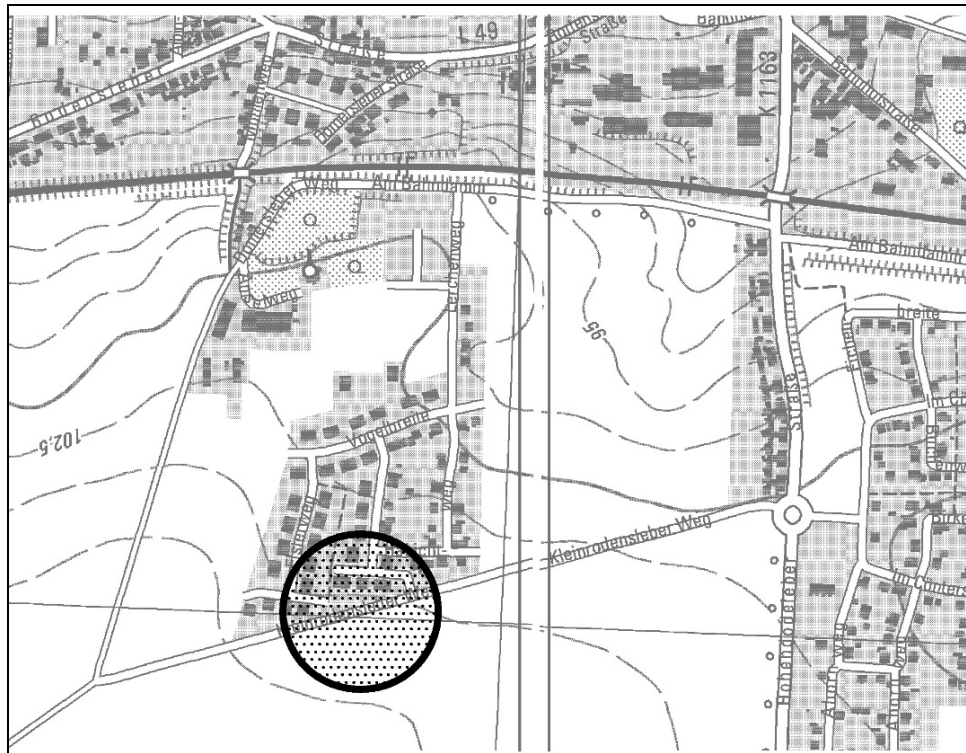




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 21-3 "Wohngebiet Süd I" Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

ENTWURF - August 2017



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVerGeoLSA (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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-3 "Wohngebiet Süd I" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben

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 § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
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 Bebauungsplanes	5
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	6
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	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 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Nr. 3 "Wohngebiet Süd I" in der Ortschaft Niederndodeleben der Gemeinde Hohe Börde wurde in den Jahren 1993 / 1994 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.09.1994 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Das Plangebiet wurde durch einen Erschließungsträger erschlossen und teilweise bebaut.

Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen durch Änderungsverfahren geändert. Die 1. und 2. Änderung wurden nicht rechtsverbindlich. Mit Datum des 07.03.2003 wurde die 3. Änderung und mit Datum des 11.08.2010 die 4. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Der noch nicht umgesetzte Teilbereich des Bebauungsplanes wurde mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss vom 25.02.2014 aufgehoben.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstand entlang des Elsterweges und des Westabschnittes des Habichtweges ein überwiegend durch Doppelhäuser und Reihenhäuser geprägtes Gebiet mit einer höheren Baudichte als in anderen Wohngebieten von Niederndodeleben. Die Stellplätze wurden nach den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen errichtet. Dies hat sich als nicht ausreichend für das Plangebiet erwiesen, da in der Regel nur ein Stellplatz je Doppelhaushälfte oder Reihenhausegrundstück hergestellt wurde. Der Bedarf beträgt in der Regel jedoch mindestens zwei Stellplätze. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungswege konnten auf den Privatgrundstücken weitere Stellplätze hergestellt werden. Für die im Süden des Gebietes gelegenen Grundstücke ist dies nicht möglich. Ein ungeordnetes Parken auf den für die entstandene Baudichte schmalen Erschließungsstraßen führt in diesem Bereich zu Verkehrsbehinderungen und Konflikten. Die Gemeinde Hohe Börde hat geprüft, welche Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen für diese Grundstücke bestehen. Hierfür bieten sich die kleineren Randflächen am Klein Rodensleber Weg an, die bisher teilweise als Grünfläche festgesetzt sind. Über die Flächen führen Fußwege zum Klein Rodensleber Weg. Die vorhandene Randbegrünung hat jedoch keine besondere Funktion für die wohnungsnaher Erholung. Diese betroffenen Flächen soll zur Herstellung privater Garagen und Stellplätze genutzt werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten Erschließung gehört die Deckung des Stellplatzbedarfes, um eine ungehinderte Zufahrt zu den Baugrundstücken zu sichern. Mit der Umsetzung der Planung müssen die beiden öffentlichen Zuwegungen zum Klein Rodensleber Weg entfallen. Die

an der Westgrenze des Elsterweges vorhandene Wegeverbindung verläuft über Privatgrundstücke und ist nicht öffentlich gewidmet.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche wurde bisher als Grünfläche am Rand des Wohngebietes genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar. Für die Anwendung des § 13a BauGB sind die Flächen als Grenzfall zu betrachten. Dies bedarf jedoch keiner weiteren Entscheidung, da nach § 13b BauGB an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angrenzenden Flächen für eine Wohnnutzung von bis zu 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden dürfen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet durch das Angrenzen an die Wohnbebauung gegeben. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch für die Änderung von Bebauungsplänen zulässig. Hierbei ist auf die Größe des Änderungsbereiches abzustellen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13b BauGB sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 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 genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-3 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 214 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in reinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

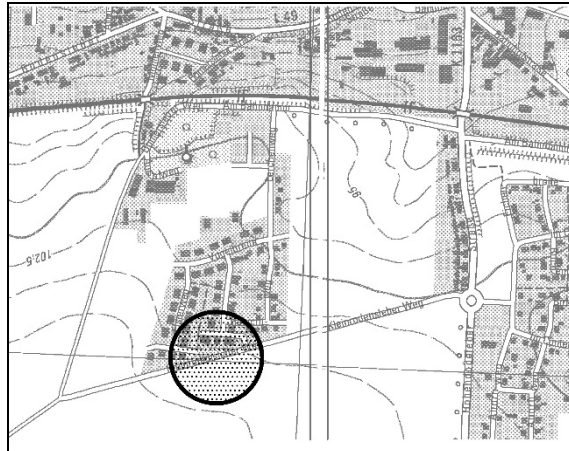
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB wurde durch den Gemeinderat beschlossen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 337/73, 337/94 sowie Teilflächen der Flurstücke 337/80 und 337/95 der Flur 3, Gemarkung Niederndodeleben.

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 Wohnbauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 5. 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.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 707 m². Die Fläche wird aktuell als Grünfläche, teilweise als Wohnbaufläche mit nicht umgesetzten Pflanzgeboten genutzt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze einbezogen in die Festsetzung reiner Wohngebiete mit dem benachbart festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ohne die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Flächen,
2. die Festsetzung von Flächen für den Straßenverkehr zur Zufahrt zu den Flächen und
3. die Sicherung einer bestehenden DN 100 Trinkwasserversorgungsleitung durch eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.

Begründung:

zu 1.

Der Sachverhaltung des Erfordernisses der Schaffung zusätzlicher privater Garagen und Stellplätze wurde bereits unter Punkt 2.1. der Begründung erläutert. Die vorhandene Situation nicht ausreichender Stellplätze für die Grundstücke südlich des Elsterweges und südlich des Westabschnittes des Habichtweges führt zu einem ungeordneten Parken im öffentlichen Straßenraum. Hierdurch werden die Erschließungsfunktion der Straße und die geordnete Abfallentsorgung behindert. Durch die Schaffung zusätzlicher privater Garagen und Stellplätze soll die Situation verbessert werden. Da auf den Privatgrundstücken keine Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze bestehen, sollen derzeit nicht intensiv genutzte Teile von Splittergrünflächen für den privaten ruhenden Verkehr herangezogen werden.

zu 2.

Der östliche Abschnitt der Wegeverbindungen zu den Grünflächen war bisher ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er ist jedoch als Straße ausgebaut. Um die Zufahrt zu den Stellplatzbereichen zu gewährleisten, wurde die Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

zu 3.

Die Fläche am Südende des Elsterweges wird von einer DN 100 PE Trinkwasserversorgungsleitung des WWAZ gequert. Der Versorgungsträger hat die Leitung im Vertrauen auf die öffentliche Widmung der Fläche verlegt. Bei einer Festsetzung als private Fläche ist die Leitung durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Hierfür wurde eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt über den Verkauf der Grundstücke. Die Zufahrtswege sind örtlich bereits ausgebaut.

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 durch die Änderung nicht betroffen.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) berührt. Für die Leitung wurden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden damit berücksichtigt.

Belange der wohnungsnahen Erholung

Die Belange der wohnungsnahen Erholung sind durch den Entfall der Grünflächen betroffen. Weniger bedeutend ist der Flächenverlust an Grünflächen. Als erheblich sind die Beeinträchtigungen durch den Entfall der Verbindungen des Plangebietes zur offenen Landschaft zu bewerten. Der Klein Rodensleber Weg wird nicht mehr durch einen öffentlich gesicherten Verbindungsweg vom Plangebiet aus erreichbar sein. Die Belange der wohnungsnahen Erholung werden damit beeinträchtigt.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

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 wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-3 "Wohngebiet Süd I" in der Ortschaft Niederndodeleben stehen die Belange der Sicherung einer geordneten Erschließung durch die Anordnung ausreichender, privater Stellplätze im Vordergrund. Beeinträchtigt werden die Belange der wohnungsnahen Erholung durch den Entfall der Verbindungswege zum Klein Rodensleber Weg und in geringem Umfang die Belange von Natur und Landschaft. Insgesamt erfordert die Berücksichtigung der Belange der geordneten Erschließung die Planänderung. 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	707 m ²
• reine Wohngebiete mit Flächen für Stellplätze	534 m ²
• Straßenverkehrsfläche	173 m ²

Gemeinde Hohe Börde, August 2017