

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-96 (Teil 1 A) "Hoyersburger Straße/Feldstraße"

im Verfahren nach § 13 a BauGB

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planänderung
3. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB
4. Abgrenzung des Änderungsbereiches
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Begründung der wesentlichen Änderungen
7. Auswirkungen der Planänderung
 - 7.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange
 - 7.1.1. Erschließung
 - 7.1.2. Umweltbelange, Umweltverträglichkeit
 - 7.2. Auswirkungen auf private Belange
8. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
9. Flächenbilanz

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 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. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 19-96 (Teil 1 A) "Hoyersburger Straße/Feldstraße" der Hansestadt Salzwedel ist seit dem 20. 03. 2002 rechtsverbindlich. 2011 erfolgte die 1. Änderung im südlichen Plangebiet, die am 19. 10. 2011 Rechtskraft erlangte.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4,55 ha und beinhaltet überwiegend allgemeines Wohngebiet.

Im Bereich der 2. Änderung im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Hier liegt eine Lagerstättenwasserleitung des Erdgasbetriebes (jetzt GDF Suez). Die Leitung ist bereits stillgelegt und wird in Kürze durch den Leitungsträger vollständig entsorgt. Da auch die Regenwasserableitung und die Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens über eine andere Fläche erfolgt, müssen die Teilflächen an der Feldstraße nicht mehr freigehalten werden, sondern sollen, wie die benachbarten Grundstücke, für den Einfamilienhausbau als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Eine Änderung des B-Planes ist erforderlich, weil die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen und Grünflächen gemäß den Festsetzungen zz. nicht bebaut werden können.

Die Stadt verfolgt damit das Ziel, vorhandene Baulücken zu schließen, bevor neue Flächen in unbebauten Gebieten in Anspruch genommen werden.

Die Planänderung trägt durch die Schaffung zusätzlicher Bauplätze in einem vorhandenen und bereits erschlossenen Baugebiet zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

3. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21. 02. 2006 am 01. 01. 2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Planänderung zielt darauf ab, bisher ungenutzte Flächen an einer Erschließungsstraße innerhalb eines größtenteils bebauten Wohngebietes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in die überbaubare Fläche einzubeziehen. Bei Aufhebung des Planes würden diese Flächen am Bauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB teilnehmen. Für die Flächen im Änderungsbereich außerhalb des Bauungszusammenhanges, bleiben die bestehenden Festsetzungen als Grünflächen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten.

Der Kommentar zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rn 34, stellt darauf ab, ob nach Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Die Zuordnung zum Siedlungsbereich ist aufgrund der in der Stadt integrierten Lage und aufgrund der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 19-96 (Teil 1 A) gegeben. Die allgemeinen Voraussetzungen der Anwendbarkeit des

§ 13 a BauGB liegen damit vor.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzung 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 § 13 a 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 § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen werden. Mit der 2. Änderung werden nur die im allgemeinen Wohngebiet liegenden Bereiche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, welches westlich der Feldstraße außerdem mit einer Grünfläche überplant ist, geändert. Damit beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche nach 1. ca. 735 m². Sie liegt deutlich unterhalb des Wertes der für die Anwendung des § 13 a zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiet sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Sachverhalte ist die Hansestadt Salzwedel zu dem Ergebnis gekommen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-96 (Teil 1 A) "Hoyersburger Straße/Feldstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

4. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen entlang der Lagerstättenwasserleitung, die im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert sind. Der Streifen in einer Breite von 6 bis 15 m verläuft von dem unbefestigten Weg im Nordosten des Plangebietes in Richtung Südwesten bis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht östlich der Jeetze. An den Änderungsbereich schließen sich nördlich als auch südlich im Geltungsbereich des B-Planes liegende Wohngrundstücke (östlicher Teil) und Grünflächen (westlicher Teil) an.

Von der 2. Änderung berührt werden die Flurstücke 57, 96, 97, 98, 99, 109, 111, 112, 114, 115 der Gemarkung Salzwedel, Flur 21, die teilweise Städteigentum und teilweise privat sind.

In der Planzeichnung der 2. Änderung ist noch die Flurstücksteilung zum Zeitpunkt der Planaufstellung 2002 enthalten.

Flurstücksnummer		Nutzung (2. Änderung)
2002	2012	
57	57	Feldstraße
44/1	96, 97, 98, 99	allgemeines Wohngebiet
26/2	109	private Grünfläche, SPE-Fläche (Regenrückhaltebecken RHB)
26/2	111	allgemeines Wohngebiet
26/2	112	Zuwegung RHB
27	114	allgemeines Wohngebiet, Grünfläche, SPE-Fläche
29/3	115	allgemeines Wohngebiet, Grünfläche, SPE-Fläche

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1.900 m².

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche an der Feldstraße und Grünfläche westlich angrenzend bis zur Jeetze dar. Die 2. Änderung erfolgt entsprechend den Darstellungen und wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderung ist nicht raumbedeutsam.

6. Begründung der wesentlichen Änderungen

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten einer Lagerstättenwasserleitung wird aufgehoben, da die Leitung nicht mehr benötigt und daher vom Erdgasbetrieb (GDF SUEZ) demnächst zurückgebaut wird. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Feldstraße wird auch der zz. als Grünfläche ausgewiesene Streifen innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts allgemeines Wohngebiet mit einer durchgehenden bebaubaren Flächen.

Die Unterbrechung der bebaubaren Fläche beidseitig der Feldstraße und Grünflächenausweisung westlich der Erschließungsstraße erfolgte bei der Planaufstellung ausschließlich wegen der Lagerstättenwasserleitung, die nicht überbaut werden durfte. Da dieser Grund mit ihrem Rückbau entfällt, kann das Baufeld geschlossen und damit die Voraussetzung für die Lückenbebauung geschaffen werden. Die Stadt nutzt so Baulandreserven im Siedlungsbereich und schont Flächen außerhalb des bebauten Stadtgebietes.

Im rückseitigen (westlichen) Bereich der Wohnbaufläche bleiben die innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzten Grünflächen bestehen. Der 6 m breite Grünstreifen entlang der Leitung (Zuwegung) innerhalb der SPE-Fläche wird in die SPE-Fläche integriert. Der Verlauf der ehemaligen Lagerstättenwasserleitung grenzt auch nach der Planänderung die SPE-Flächen 1 (mögliche Flächen für naturnahe Regenwasserrückhaltung) und 2 (extensive Bewirtschaftung und standortgerechte Bepflanzung mit Feldgehölzen gem. § 5 der textlichen Festsetzungen) voneinander ab.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

7. Auswirkungen der Planänderung

7.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange

7.1.1. Erschließung

Die Planänderung erfolgt in einem bereits erschlossenen Wohngebiet.

Eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung, der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und das Fernmeldenetz, die Erreichbarkeit für Müllabfuhr und Post, eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie ausreichender Brandschutz ist gewährleistet.

Der nördliche Abschnitt der Feldstraße wurde 2007 bis 2008 als Anliegerstraße ausgebaut und bietet für die zusätzlichen Baugrundstücke eine ausreichende Verkehrserschließung.

Trinkwasser- und Abwasserleitungen des VKWA, Elektro- und Gasleitungen der E.ON Avacon AG und Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG sind im Straßenkörper verlegt und stehen für den Anschluss der Wohngrundstücke zur Verfügung. Die Abfallbeseitigung durch den Altkreis Salzwedel wird ebenfalls über die Feldstraße abgewickelt.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Hansestadt Salzwedel.

Die Regenwasserableitung vor den öffentlichen Flächen (Feldstraße) erfolgt über das Flurstück 112 (im Plan 26/2) zum Regenrückhaltebecken (RHB) westlich der Feldstraße auf dem Flurstück 109 (im Plan 26/2). Die Zuwegung zum RHB wurde auch auf dem Flurstück 112 angelegt, so dass die ursprünglich vorgesehenen Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dafür nicht benötigt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat demnach auch keine Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

7. 1. 2. Umweltbelange, Umweltverträglichkeit

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a 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 § 2 a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-96 (Teil 1 A) der Hansestadt Salzwedel ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 – 4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten oder die Verdichtung des Innenbereiches bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion in den Mittelpunkt der Überlegungen gestellt werden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den vorstehenden Zielen. Durch die Einbeziehung bisher ungenutzter erschlossener Flächen eines bestehenden Wohngebiets in den überbaubaren Bereich und die Nutzung vormals belasteter Grundstücke (kontaminierte Lagerstättenwasserleitung) wird eine angemessene Innenentwicklung gefördert.

Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen. Die im Plan festgesetzte Grünfläche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die nach der 2. Änderung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, von 315 m² war als Zuwegung und zur Niederschlagswasserableitung zum Regenrückhaltebecken vorgesehen. Überbaubar werden davon maximal 162 m². Die nichtüberbaubare Fläche auf dem entstehenden Wohngrundstück wird als Gartenland genutzt. Ihr Wert für Natur und Landschaft wird durch die Planänderung nicht verringert. Der ebenfalls als Wegegrün und zur Wartung der Leitungen geplante Grünstreifen innerhalb der SPE-Fläche auf dem Flurstück 115 (im Plan 29/3) von 324 m² wird jetzt als SPE-Fläche mit den Maßnahmen gem.

§ 5 der textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Damit wird in der Umweltbilanz eine Aufwertung erreicht. Der Ausgleich ist wie oben beschrieben, für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht nachzuweisen.

Im Ergebnis des verbalen Vergleichs wird eingeschätzt, dass sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht nachteilig auf die Belange von Natur und Landschaft auswirkt.

7.2. Auswirkungen auf private Belange

Zu den von der Planänderung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die Interessen der Grundstückseigentümer.

Das Flurstück 111 wurde von der Stadt verkauft. Die Käufer möchten hier ein Einfamilienhaus errichten. Sowohl sie als auch die Stadt als Verkäufer sind daran interessiert, dass das Grundstück, über das zz. noch die stillgelegte Lagerstättenwasserleitung verläuft, bebaubar wird. Ihren Belangen wie auch denen des Eigentümers der gegenüberliegenden Flurstücke 98, 99 wird mit der Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der Ausweisung einer überbaubaren Fläche entsprochen. Da die Planänderung die Ergänzung der straßenbegleitenden Wohnbebauung nach den gleichen Festsetzungen, d. h. dem gleichen Bauungsmaßstab wie die vorhandenen Wohnhäuser, vorbereitet, sind keine Konflikte mit den benachbarten Grundstückseigentümern zu erwarten.

Die Aufhebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den westlich der Bauflächen gelegenen Grünflächen und SPE-Flächen ist für den privaten Eigentümer von Vorteil, da die Nutzungseinschränkungen und die Gewährung des Überfahrtsrechtes für den Leitungsträger entfallen.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

8. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Planänderung stehen keine öffentlichen und privaten Belange entgegen.
Mit der Aufhebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der Ausweisung von Wohnbauflächen im erschlossenen Bereich wird den Belangen der betroffenen Grundstückseigentümer entsprochen.
Gegensätzliche Belange, die einer Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Flächen	vor 2. Änderung	nach 2. Änderung
Bauflächen		
- allgemeines Wohngebiet	680 m ²	914 m ²
Straßenverkehrsflächen	81 m ²	81 m ²
Grünflächen	1.185 m ²	546 m ²
SPE-Flächen	0	324 m ²
<u>Gesamtfläche des Änderungsbereiches</u>	1.865 m ²	1.865 m ²