

- Bekanntmachung -

Stadt Schönebeck (Elbe)

OT Grünewalde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

Wohngebiet „Am Weinberg“

Begründung

- Bekanntmachung -

Auftraggeber: Stadt Schönebeck (Elbe)

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 10
39112 Magdeburg
Tel.: 0391 / 25 66 - 0
email: info@pmi-md.de

Bearbeitungsstand: Juni 2016

Inhaltsübersicht:

1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Allgemeine Vorbemerkungen	4
3. Anlass zur 1. Änderung	4
4. Inhalt der Änderungen	5
5. Umweltbericht	6

1. Rechtsgrundlagen

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 03.02.2008, zuletzt geändert durch die 1. Änderung mit der Bekanntmachung vom 28.10.2012). In diesem, am 04.02.2008 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan, sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 49 als Wohnbaufläche dargestellt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 49 Wohngebiet „Am Weinberg“ der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde am 13.01.2014 durch den Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss und am 13.02.2014 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2014.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Wohngebiet „Am Weinberg“ richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160); Land Sachsen-Anhalt, in Kraft seit 12.03.2011;

- Bekanntmachung -

- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170), Gl.-Nr.: 230.11;
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014;
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) beschlossen durch die Regionalversammlung am 17. Mai 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006;
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) Vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288);
- Hauptsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe), in Kraft seit 16.02.2015;
- Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), aufgestellt und veröffentlicht parallel zum Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Endfassung Juni 2007;
- Innenbereichs- und Arrondierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 20.07.1994, zuletzt geändert durch die 1.Änderung vom 18.12.2002;
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hauptsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe), in Kraft seit 16.02.2015, zuletzt geändert am 07.03.2016.

- Bekanntmachung -

2. Allgemeine Vorbemerkungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 Wohngebiet „Am Weinberg“ der Stadt Schönebeck (Elbe) befindet sich im Bereich des Elbenauer Werders zwischen Stromelbe und Alter Elbe bzw. heutiger Elbumflut. Es liegt, wie auch die übrige Ortslage Grünewalde und die Ortslage Elbenau, im komplett eingedeichten Gelände zwischen rechtem Elbdeich und linkem Elbumflutdeich.

Die Elbe ist vom Plangebiet ca. 800 m entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 10075, 10072, 10073, 10074, 10085 und 10067 der Flur 12 der Gemarkung Schönebeck (Elbe) - Grünewalde. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,98 ha.

Der bestehende Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebietes neben den notwendigen Verkehrsflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. So ist im Ortsteil Grünewalde Baurecht für hochwertige Grundstücke geschaffen worden.

An dem bestehenden Bebauungsplan werden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die im gültigen Bebauungsplan dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen bleiben erhalten. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

Die Änderungen betreffen lediglich die Lage und Nutzung der Verkehrsfläche und der Fläche für die Abfallentsorgung, sowie redaktionelle Korrekturen.

3. Anlass zur 1. Änderung

Im Zuge der Ausführungsplanung zur Herstellung der Erschließungsstraße im Wohngebiet „Am Weinberg“ ist aufgefallen, dass die Erschließung in einem Teilbereich des Wendehammers nicht so umgesetzt werden kann, wie es im rechtgültigen Bebauungsplan

- Bekanntmachung -

vorgesehen ist. Die Verfügbarkeit des Flurstücks 10075, Flur 12, Gemarkung Schönebeck ist nicht im notwendigen Umfang gegeben.

Um die Erschließung der geplanten Baugrundstücke zu sichern und die Erteilung der notwendigen Baugenehmigungen für bauwillige Grundstückseigentümer im Wohngebiet „Am Weinberg“ nicht zu gefährden, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Schönebeck (Elbe) im vereinfachten Verfahren gem. §13 Abs.3 BauGB ohne Umweltbericht notwendig.

4. Inhalt der Änderungen

Die Lage des notwendigen Wendekreises wird verändert. Der Wendehammer wird leicht nach Osten gekippt. Er bleibt dabei in seiner vorgesehenen Größe unverändert und entspricht somit weiterhin den Vorgaben zum Flächenbedarf eines Wendekreises für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), Ausgabe 2006.

Die Veränderung der Lage des Wendehammers ist unumgänglich, da der Erschließungsträger die für die ursprünglich geplante Lage benötigte Teilgrundstücksfläche des Flurstückes 10075 nicht erwerben konnte.

Ein Teil der vorgesehenen Verkehrsfläche befindet sich weiterhin auf dem Flurstück 10075. Hierfür liegt eine Vollmacht zur Herstellung der geplanten Verkehrsfläche vom Grundstückseigentümer vor.

Die Verkehrsfläche wurde auf dem Lageplan gekennzeichnet für Teile des öffentlichen bzw. privaten Bereichs.

Im Zuge der Veränderung der Lage des Wendekreises entsteht im westlichen Bereich desselben eine Fläche in Form eines Dreiecks. Da diese Fläche nicht bebaubar ist und damit kaum zu vermarkten, wird sie als Fläche für die Abfallentsorgung vorgesehen. Die ursprünglich dafür angedachte Fläche in der südöstlichen Ecke des Wendehammers entfällt.

- Bekanntmachung -

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 Wohngebiet „Am Weinberg“ werden auch zwei redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Zum einen wird die ursprüngliche Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 in die Schablonen im Planteil A der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 49 eingetragen.

Im Zuge der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes ist mit den als Ergebnis der Abwägung der Entwurfsergebnisse einzuarbeitenden Änderungen, in diesem Fall der Änderung zur Geschossigkeit und Einteilung der Baufelder im Feld WA₃, irrtümlicherweise auch die Grundflächenzahl gegenüber der bestätigten Entwurfsfassung in der Planzeichnung (nicht in der Begründung) verändert worden. Dies wird nun korrigiert.

Zum anderen wird § 3 der Textlichen Festsetzungen in Planteil B der Planzeichnung ersatzlos gestrichen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird damit die Grundstücksgröße in den Baufeldern WA₂ und WA₃ auf mindestens 600 m² festgesetzt. Da diese Festsetzung aus dem abgeschlossenen Verfahren heraus nicht begründbar ist und sich keinerlei Hinweise auf ihre

Notwendigkeit in der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der beteiligten Öffentlichkeit finden lassen, entfällt diese zukünftig.

5. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Umweltberichtes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 Wohngebiet „Am Weinberg“ der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht erforderlich.

Darüber hinaus haben die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange.

Im Aufstellungsverfahren des bestehenden Bebauungsplanes wurde der durch die Erschließung der Flächen vorgenommene Eingriff in den Naturhaushalt bereits bewertet und es wurden Maßnahmen festgelegt, die diesen Eingriff kompensieren.

- Bekanntmachung -

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten weiterhin und damit auch die dort vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen.

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 Bau GB vom 21.03.2016 – 07.04.2016 (wiederholte Auslegung) öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 23.06.2016 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den 24.06.2016

Oberbürgermeister

