

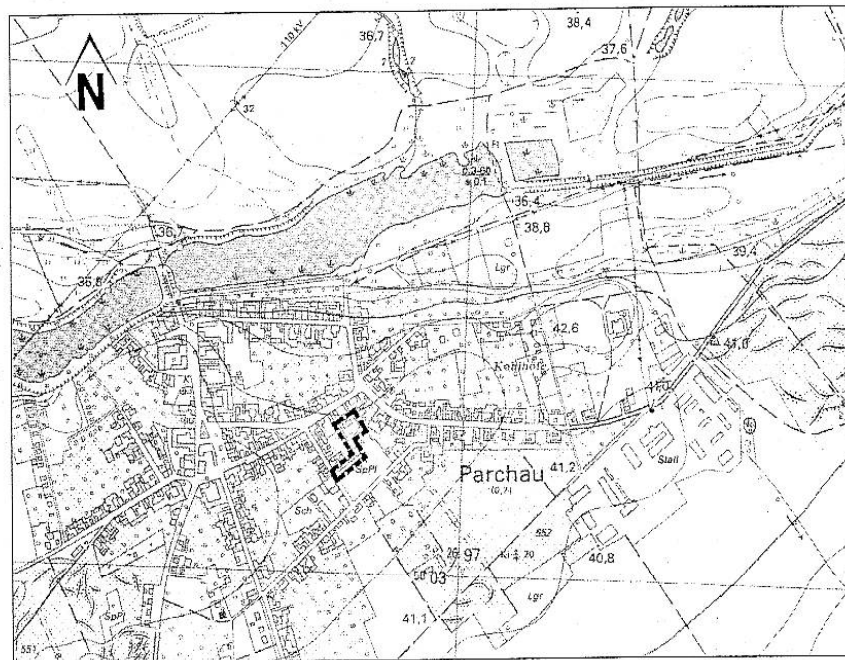


Bauleitplanung der Stadt Burg

geänderter einfacher Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau

„Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“

Begründung zur 1. Änderung



Stand: Satzung

Fassung vom: 15.07.2004

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ▪ Amt für Stadtentwicklung ▪ In der Alten Kaserne 2 ▪ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 600

Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau
für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“
1. Änderungsverfahren

Fassung vom 15.07.2004

Stand: Satzung

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung.....	2
2. Inhalte der Änderung.....	2
2.1. Zeichnerischer Teil	2
3. Ausgangslage	2
3.1. Konkrete Inhalte der 1. Änderung	3
4. Das Planverfahren	4
5. Die Auswirkungen der Planänderung	5
6. Die Umweltverträglichkeitsprüfung	5
7. Die von der Änderung berührten Belange.....	6
7.1. Die öffentlichen Belange	6
7.2. Die privaten Belange	7
7.3. Betrachtungen der öffentlichen und privaten Belange	8
8. Auswirkungen der Planänderung.....	8

Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau
für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“
1. Änderungsverfahren

Fassung vom 15.07.2004

Stand: Satzung

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Parchau für das Vorhaben „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Parchau in der Sitzung am 16.6.2002 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses im „Amtsblatt der Stadt Burg und der Gemeinden Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau“, 6. Jahrgang, Nr. 15 vom 12.07.2002 bekanntgemacht und ist somit am 12.07.2002 in Kraft getreten.

Die Bebauung des Planbereiches wurde durch entsprechende Projektierungen vorbereitete, die Baugenehmigung für das Projekt wurde am 28. Juni 2002 erteilt.

Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt, das Vereinshaus war der 24. Juni 2002, die Baumaßnahme wurde am 2. Januar 2003 beendet. Der 2. Bauabschnitt, die Mehrzweckhalle wurde vom 1. August 2003 bis zum 31. März 2004 errichtet.

Am Freitag den 30. April 2004 wurde der Gesamtkomplex an die Ortschaftsbürgermeisterin und den Einwohnern der Ortschaft Parchau seiner Bestimmung übergeben.

2. Inhalte der Änderung

2.1. Zeichnerischer Teil

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Verschiebung einer Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO) in südwestliche Richtung auf den Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 46/7. Im Bereich des angrenzenden Flurstückes 10119 ergibt sich aufgrund der Ecksituation der Grenzverläufe eine erforderliche Verkürzung der verlaufenden Baugrenze um 3 m. Die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen für den weiteren Teil gelten unverändert fort.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung hat eine Größe von 2.437 m² (unveränderte Größe des ehemaligen Geltungsbereiches).

3. Ausgangslage

Die Projektplanung für die Mehrzweckhalle und das Gemeindezentrum sah vor, dass sowohl die Nutzung der Mehrzweckhalle als auch die den unmittelbar neben dem Gelände liegenden Sportplatz nutzenden Vereine, ihr Umfeld für den Vereinszweck eingerichtet bekommen. Dazu zählt unter anderem auch die Sicherstellung der Unterbringung von Sportgeräten bzw. Zubehör. Gleichfalls ist mit dem regulären Schulbetrieb der Grundschule Parchau auch die Bereitstellung von z.B. Hallensportgeräten verbunden, welche in diesen Räumen unterzubringen sind.

Die hierfür benötigten Räumlichkeiten sind bisher nicht in ausreichendem Maße bereitgestellt worden, das umgebaute Gebäude (Gemeindezentrum) bzw. neu errichtete Gebäude

Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau
für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“
1. Änderungsverfahren

Fassung vom 15.07.2004

Stand: Sitzung

(Mehrzweckhalle) verfügen auch nicht mehr über den entsprechenden Platz zur Unterbringung von Sportgeräten und dem Zubehör.

Es besteht die Notwendigkeit, kurzfristig eine Nutzfläche im Umfang von ca. 30 m² bereitzustellen. Dieser Raumanspruch soll durch Anbauten auf der südöstlichen Seite der Mehrzweckhalle erfolgen.

Hinsichtlich der vorhandenen Baurechtsreserven auf dem Grundstück ist festzuhalten, dass für noch mögliche Anbauten an das Gemeindezentrum zwar die entsprechende überbaubare Grundstücksfläche bereitsteht, jedoch der organisatorische Ablauf der Nutzung schlecht wäre und die Berücksichtigung von bereits vorhandenen Fenstern und Türen (Belichtung des Versammlungsraumes) diese Varianten nicht möglich machen.

Ebenfalls wäre es realisierbar, durch die Errichtung von Garagen auf der westlichen Grundstücksgrenze entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

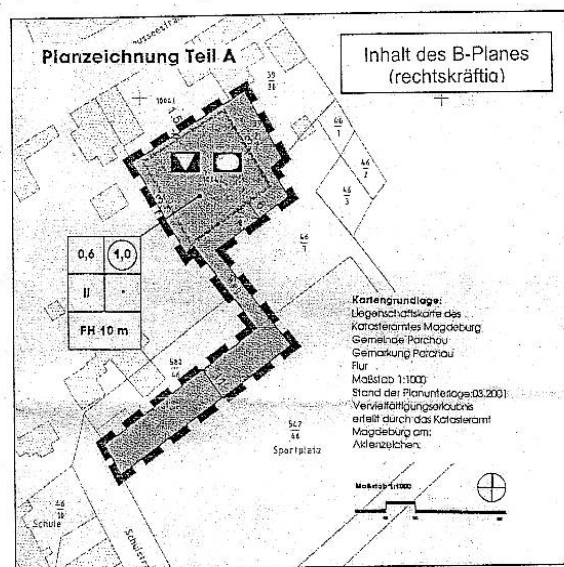
Dem steht jedoch entgegen, dass bereits mit der Errichtung von entsprechenden Anbauten begonnen wurde und diese bereits wandhoch (ca. 2,30 m hoch) vorhanden sind.

Derzeitig verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 6 m parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 46/7.

In Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB konnte eine Befreiung von den Festsetzungen zur Erreichung der Plankonformität nicht erteilt werden, weil die Grundzüge der Planung durch diese Befreiung berührt wären. Eine Ausnahme von Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) war explizit im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

3.1. Konkrete Inhalte der 1. Änderung

Die Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Verschiebung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, PlanzV 90 Nr. 3.5), in südwestliche Richtung der Grenze des Plangebietes.



Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau
für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“
1. Änderungsverfahren

Fassung vom 15.07.2004

Stand: Satzung

Es ist vorgesehen, diese Baugrenze auf einen Abstand von 3 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 10042 und 46/8 der Flur 7 der Gemarkung Parchau zu verschieben.

Weitere Informationen über den Verlauf bzw. den Zuschnitt der neuen überbaubaren Grundstücksfläche kann dem B-Planentwurf der 1. Änderung entnommen werden.



4. Das Planverfahren

Seitens der Stadt Burg wird zum derzeitigen Stand davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch ihre Kleinräumigkeit die Grundzüge der Planung nicht berührt, wobei jedoch die Verfahrensführung dahingehend konkretisiert werden kann, dass hinsichtlich der Bürgerbeteiligungsverfahren hier die betroffenen Bürger Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme erhalten sollen, da es sich im vorliegenden Fall konkret um 3 Bürger, nämlich die Eigentümer der an aus östlicher, südlicher und westlicher Richtung an das Plangebiet angrenzende Flurstücke 46/7, 10019 und 10122 der Flur 7 der Gemarkung Parchau handelt.

Insofern wird den betroffenen Bürger durch Zusendung des Planexemplars und der zugehörigen Begründung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraumes gegeben.
(wird ergänzt).

Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau
für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“
1. Änderungsverfahren

Fassung vom 15.07.2004

Stand: Sitzung

5. Die Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich der Verschiebung der Baugrenze auf einen Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze wird der Regelfall des § 6 der Bauordnung (BauO LSA), vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), in der derzeit geltenden Fassung, nunmehr zum Planungsinhalt. Die vorherige Festsetzung aus der 1. Änderung blieb hinter den Forderungen der BauO LSA bezüglich der Abstandsflächen zurück.

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,8 H, mindestens 3 m. In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,5 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. In Sondergebieten können geringere Tiefen als nach Satz 1, jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Die Sätze 2 und 3 gelten nicht für die Tiefe der Abstandsflächen von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb der genannten Baugebiete liegen.
(Auszug BauO LSA § 6 Abstandsflächen)

Außer der möglichen Erweiterung des Spielraumes der Anordnung von baulichen Anlagen innerhalb der nun erweiterten überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche ergeben sich keine weiteren Änderungen an der Bebaubarkeit des Grundstücks. Insofern werden die Kennzahlen wie z.B. GRZ oder die Regelvorschrift, dass Nebenanlagen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig sind, nicht verändert.

6. Die Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da das Vorhaben die Größenklasse zur Durchführung einer Vorprüfung (Scoping) bzw. der Umweltverträglichkeitsprüfung selbst nicht erreicht.

Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau
für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“
1. Änderungsverfahren

Fassung vom 15.07.2004

Stand: Satzung

7. Die von der Änderung berührten Belange

7.1. Die öffentlichen Belange

Nachstehend sind die öffentlichen Belange, welche nach Einschätzung der Stadt Burg durch diese 2. Änderung betroffen sein könnten, gekennzeichnet.

Rechts- grund- lage § 1 (5) BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		●		Die Handhabung der Vorschriften der Bauordnung LSA (§ 6 Abstandsflächen) wird auf den Regelfall Bauordnung zurückgeführt.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		●		
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		●		
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,		●		
Nr. 5	die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,		●		
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		●		
Nr. 7	gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbaren Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,		●		
Nr. 8	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		●		
Nr. 8	der Land- und Forstwirtschaft,		●		
Nr. 8	des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs		●		
Nr. 8	des Post- und Fernmeldewesens,		●		
Nr. 8	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		●		Gebiet vollständig erschlossen
Nr. 8	der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung		●		Gebiet vollständig erschlossen

Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“ 1. Änderungsverfahren	
Fassung vom 15.07.2004	Stand: Satzung

Nr. 8	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		•		
Nr. 8	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		•		
Nr. 9	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes		•		
Nr. 10	die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		•		

7.2. Die privaten Belange

Hinsichtlich der privaten Belange sind einerseits die Belange der Nachbargrundstücke, Flurstück 46/7, 10119 und 10122 der Flur 7 der Gemarkung Parchau und die Belange des aus den Flurstücken 10042, 46/8 und aus Teilen des Flurstückes 542/46 bestehenden Baugrundstückes zu ermitteln, zu wichten und gegeneinander abzuwägen.

Zur Ermittlung der privaten Belange soll die nachstehende Übersicht dienen:

Belang	Flurstücke 46/7, 10019 und 10122	Baugrundstück
Rechtslage Bebaubarkeit	innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegen, unbeplant § 34 BauGB	im Geltungsbereich des Nr. 5 der Ortschaft Parchau für „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“ § 30 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung	Einfügungsgebot i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB gilt	Entsprechend der Umgebung i.S. § 30 Abs. 3 BauGB, Einfügungsgebot i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB gilt
bauliche Nutzung des Grundstücks z.B. Garagenbau	andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden z.B. § 6 BauO LSA Abstandsflächen	Entsprechend der Umgebung i.S. § 30 Abs. 3 BauGB, andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden
Sonstige Nutzung des Grundstücks	andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden z.B. § 6 BauO LSA Abstandsflächen	Entsprechend der Umgebung i.S. § 30 Abs. 3 BauGB, andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden
Gestaltung von baulichen Anlagen	andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden (allg. Verunstaltungsverbot)	andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden (allg. Verunstaltungsverbot)

Die Gegenüberstellung der privaten Belange zeigt, dass zwischen den Grundstücken, welche nach im Plangebiet gelegen und außerhalb des Plangebietes gelegen differenziert werden können, hinsichtlich der Beschränkungen durch Inhalte des Bebauungsplanes keine wesentlichen Bevorteilungen oder Benachteiligungen feststellbar sind.

Begründung zum geänderten einfachen Bebauungsplan Nr. 5 der Ortschaft Parchau
für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle Parchau“
1. Änderungsverfahren

Fassung vom 15.07.2004

Stand: Satzung

Dieses ist mit dem Umstand zu erklären, dass ein Bebauungsplan einerseits Baurechte schafft, andererseits aber auch eine koordinierende und gestaltende Funktion hat, welche er durch seine getroffenen Festsetzungen ausübt.

Bei der Wichtung der Belange geht die Stadt Burg davon aus, dass durch die beabsichtigte 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Parchau für das „Gemeindezentrum und Mehrzweckhalle“ die Flurstücke 46/7, 10019 und 10122 in der Gesamtheit der Belange durch diese beabsichtigte 1. Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Insbesondere die Heranziehung der Baugrenze an die Grundstücksgrenze auf den Regelabstand von 3 m stellt keine Beeinträchtigung der Belange der benannten Flurstücke dar.

7.3. Betrachtungen der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Gegenüberstellung und Abwägung der privaten und öffentlichen Belange miteinander und gegeneinander wird seitens der Stadt Burg keine Beeinträchtigung öffentlicher als auch privater Belange erkannt.

8. Auswirkungen der Planänderung

Da sich hinsichtlich der Auswirkungen der Planänderung auf die öffentlichen und privaten Belange keine bzw. nur geringfügige Betroffenheiten einstellen, geht die Stadt Burg davon aus, dass mit dieser beabsichtigten 1. Änderung keine weitreichenden Auswirkungen verbunden sind.