

Anlage 1 zu Beschlußvorlage Nr. 97 / 272

**Begründung zur 1. geänderten Satzung
Nr. 1/07/91 über den Bebauungsplan
Nr. 07/91 für das Gebiet
„Ihleweg und Ihleanger“**

Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

Diese Begründung besteht aus 5 Seiten, einschließlich des Deckblattes.

Fassung: Satzungsbeschluß der 1. Planänderung
Stand: 07.10.1997

1 Ausgangssituation

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07/91 für das Gebiet „Ihleweg“ wurde am 27.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Burg beschlossen, am 17.08.1994 wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg die Satzung genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 30.08.1994 wurde das Rechtssetzungsverfahren abgeschlossen, der Bebauungsplan trat am 31.08.1994 in Kraft.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes (Anwendung § 33 BauGB) und des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Anwendung § 30 BauGB) wurden seit 1993 Baugenehmigungen erteilt. Im Zuge der Umsetzung wurden in einigen Bereichen Probleme aufgedeckt, die durch die üblichen Regelungsmöglichkeit der Befreiung von einzelnen Festsetzungen gelöst wurden. Ausnahmen waren nicht möglich, da diese Fälle im Plan nicht als Ausnahmeverbehalt festgesetzt wurden, somit nicht abgedeckt waren.

Daher ist das satzungsändernde Verfahren eingeleitet worden.

Begründung:

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, kann die Satzung über den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.

2 Inhalte der Änderung

Nachfolgend sind die einzelnen durch die Planänderung bezweckten Inhalte dargestellt und begründet.

1. im nördlichen Baufeld (WA) wurden die Festsetzungen über die Gebäudeart von „Einzel- und Reihenhauserlaublich“ in „Einzel- und /oder Doppelhauserlaublich“ geändert.
2. im südöstlichen Abschnitt der Straße „Ihleanger“ wurden für 3 Grundstücke „Flächen für Carports und Garagen“ in gemeinsamer Grenzbauweise festgesetzt.
3. Am Ende (Wendeanlagenbereich) der Straße „Ihleweg“ wurden die Festsetzungen über die „überbaubaren Grundstücksflächen“ von derzeit gärtnerisch genutzten Parzellen südlich der Wendeanlage korrigiert.

Begründung der Erforderlichkeit der Änderungen:

zu 1:

Nach Hinweisen von Seiten des Bauträgers besteht derzeit verstärkte Nachfrage nach Doppelhäusern. Seitens der Stadt wurde geprüft, inwieweit Befreiungsverfahren durchzuführen sind. Dem Vorschlag der Befreiung von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde von Seiten des Bauordnungsamtes nicht gefolgt. Da die Stadt Burg an einer zügigen Fertigstellung des Gebietes interessiert ist, wurde der Weg der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gewählt. Die Abweichung von der ursprünglichen städtebaulichen Linie ist vertretbar und berührt grundlegende Belange nicht.

zu 2:

Die Eigentümer der 3 Baugrundstücke, die im Bereich des Änderungsabschnittes liegen, wandten sich mit dem Anliegen an die Stadt Burg, in gemeinsamer Grenzbebauung die Errichtung von Carports und Garagen vornehmen zu können. Dieser Absicht stand die bisherige Festsetzung entgegen, daß Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Daher konnten die Vorhaben nicht genehmigt werden. Die geänderte Plansatzung weist konkret für diese 3 Grundstücke „Flächen für Garagen und Carports aus, die geltende Festsetzung lautet nunmehr wie folgt: „Stellplätze und Garagen sind, soweit nicht zeichnerisch abweichend festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Grundzüge der Planung werden bei dieser Festsetzungsänderung ebenfalls nicht berührt.

zu 3:

Die veränderte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine bessere Nutzung der Grundstücke, durch die vorherige versetzte Ausweisung der Baugrenzen konnten die Grundstücke nicht optimal gebildet werden. Die Änderung dient einer Harmonisierung der Bebauungsmöglichkeiten und läßt sich an die vorhandene Bebauung im Bereich des „Ihleweg“ hervorragend anschließen.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

3 Auswirkungen der Änderungen

Die Auswirkungen der Änderungen auf die Grundzüge der Planung sind sehr gering. Es werden keine Grundzüge der Planung berührt. Die Änderungen beinhalten keine veränderten Gebietsausweisungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Daher sind städtebauliche Belange der zu ändernden Planung in ihren Grundzügen nicht berührt.

Belange von Natur und Landschaft sind nicht wesentlich betroffen. Im Zuge der Ausweisung von Flächen für Carports und Garagen kommt es zu einer vermehrten Inanspruchnahme von ursprünglich nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Diese

Inanspruchnahme ist jedoch zu vernachlässigen, da eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen nicht eintritt. Es erfolgt keine vollflächige Versiegelung des Bodens. Niederschlagswässer von Nebenanlagen (z.B. Carports) werden auf dem Grundstück versickert. Eine geplante Begrünung der Carports (aus Gesprächen mit den Grundstückseigentümern entnommen) verbessert die Gestaltung dieser Anlagen.

Belange der Erschließung sind nicht betroffen.

Soziale Belange sind nicht berührt.

Private Belange werden nicht nachteilig berührt, da die veränderten Festsetzungen und Regelungen eine zügige Bebauung der Grundstücke ermöglicht (Fall 1), eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden kann (Fall 2) und die Bildung von Baugrundstücken erleichtert wird (Fall 3).

4 Auswertung des Beteiligungsverfahrens der durch die Planänderung Berührten

1. Auswertung der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren wurde nur der Landkreis Jerichower Land als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Landkreis äußerte sich zu den gewählten Pflanzlisten für Bäume (Artenauswahl), zur Frage der Abfallentsorgung und zur Nutzung von Grundstücksteilen entlang der Ihle.

Es sind im Rahmen der Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken folgende Hinweise berücksichtigt worden:

- Hinweise zur Verwendung von Baumarten zur Pflanzung im öffentlichen Bereich.

Nicht berücksichtigt wurde die Hinweise zur Abfallentsorgung, da der Hinweis sich auf einen Planinhalt bezieht, der durch das Änderungsverfahren nicht berührt ist. Gleichzeitig wurde nach Prüfung der Situation durch die zuständige Behörde (Umweltamt des Landkreises Jerichower Land) ein Verstoß der Gemeinde bei der Planung gegen die Abfallentsorgungssatzung nicht erkannt.

2. Auswertung der im Beteiligungsverfahren der Eigentümer der von der Planänderung berührten Grundstücke eingegangenen Anregungen und Bedenken

Die Eigentümer der von der Planänderung betroffenen Grundstücke äußerten sich zum Planentwurf mit Anregungen und Bedenken. Es sind im Rahmen der Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken folgende Hinweise berücksichtigt worden:

- Einfügen der Zulässigkeit von Einzelhäusern im Bereich nördlich des „Ihleangers“;

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und / oder Carports;
- Veränderung von Baugrenzen zur optimierten Grundstücksnutzung.

Nach Abwägung konnten weitere Hinweise bzw. Anregungen zur Planänderung nicht berücksichtigt werden.

Den an der Planänderung Beteiligten ist das Ergebnis der Behandlung ihrer Stellungnahme bereits zugegangen.

4 Gültigkeit des vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 07/91 für das Gebiet „Ihleweg“

Der vorhergegangene Bebauungsplan Nr. 07/91 für das Gebiet „Ihleweg“ soll in den räumlichen Bereichen der 1. Änderungssatzung mit dem Inkrafttreten der Änderungssatzung außer Kraft treten und durch die geänderte Satzung ersetzt werden.

