

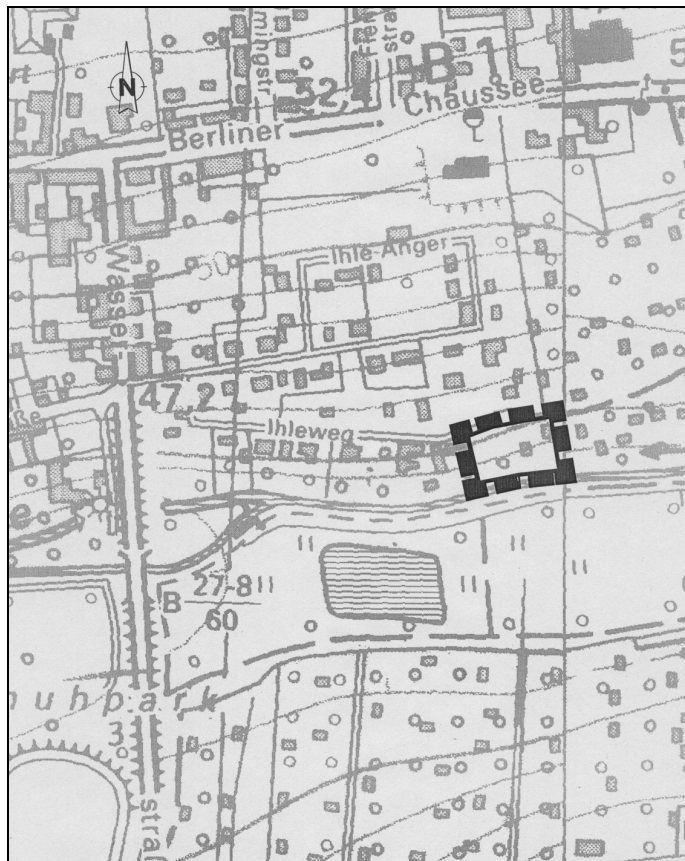


Bauleitplanung der Stadt Burg

geänderter fortgeltender Bebauungsplan Nr. 8

Wohngebiet „Ihleweg und Ihleanger“

Begründung zur 2. Änderung



Stand: Satzung

Fassung vom: 9.7.2004

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

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

Begründung zum geänderten fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet
„Ihleweg und Ihleanger“ / 2. Änderungsverfahren

Fassung vom 09.07.2004

Stand:

Satzung

Inhalt	Seite
1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN / ANLASS DER PLANUNG -----	2
2. INHALTE DER ÄNDERUNG -----	2
2.1. Zeichnerischer Teil-----	2
2.2. Textlicher Teil -----	2
3. AUSGANGSLAGE -----	2
3.1. Konkrete Inhalte der 2. Änderung -----	3
4. DAS PLANVERFAHREN -----	4
5. DIE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG -----	4
6. DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG-----	5
7. DIE VON DER ÄNDERUNG BERÜHRTEN BELANGE-----	5
7.1. Die öffentlichen Belange-----	5
7.2. Die privaten Belange -----	6
7.3. Betrachtungen der öffentlichen und privaten Belange-----	7
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG -----	7

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8 (vormals 07/91) für das Wohngebiet „Ihleweg und Ihleanger“ mit dem Stand vom 7.10.1997 in der Fassung der 1. Änderung wurde vom Stadtrat der Stadt Burg in der Sitzung am 17.12.1997 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau“, 7. Jahrgang, Nr. 36 vom 29.08.2003 bekanntgemacht und ist somit am 29.08.2003 in Kraft getreten.

Die letzten unbebauten Grundstücke im Verlaufe des Ihleweges, welche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, wurden von der Stadt Burg im Jahr 2002 bzw. 2003 in 2 Fällen veräußert, ein unbebautes Grundstück ist noch veräußerbar. Nunmehr begehrt ein Erwerber eines Grundstückes eine Änderung dergestalt, dass sein Vorhaben, ein freistehendes Einfamilienhaus und eine angefügte Garage plankonform errichtet werden soll. Hierzu wurde zwischen dem Erwerber und der Stadt Burg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

2. Inhalte der Änderung

2.1. Zeichnerischer Teil

Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich derzeit auf die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die zeichnerischen Festsetzungen für den räumlich nicht von der 2. Änderung berührten Teil, die textlichen Festsetzungen für diesen Bereich und die eingefügten örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung hat eine Größe von 1.950 m².

2.2. Textlicher Teil

Die textlichen Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung unverändert in die 2. Änderung übernommen und sollen lediglich eine gute Handhabbarkeit des Planes (der 2. Änderung) gewährleisten. Ergänzt wurden jeweils die Rechtsgrundlage für die Erhebung von Geldbuße für Ordnungswidrigkeiten.

3. Ausgangslage

Die Festsetzungen der 1. Änderung hinsichtlich des Abstandes der Baugrenze zum Nachbargrundstück erfolgte vor dem Hintergrund der damals vorhandenen lockeren Bebauung mit Einzelhäusern im Bereich südlich des Ihleweges. Mit der Abstandsfestlegung sollte diesem Motiv gefolgt werden und diese lockere Bebauung weitergeführt werden.

Begründung zum geänderten fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet
„Ihleweg und Ihleanger“ / 2. Änderungsverfahren

Fassung vom 09.07.2004

Stand:

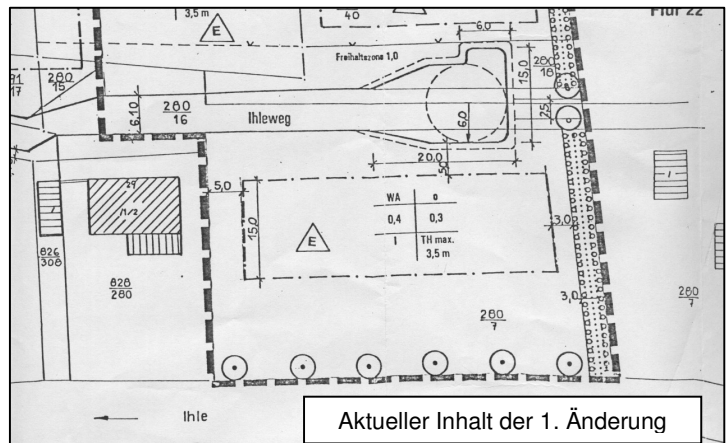
Satzung

Die Beantragung von Vorhaben zur Bebauung des Grundstücks 10018 erfolgte mit der Absicht, Wohngebäude und Garage als ein Baukörper zu errichten und durch eine gemeinsame Dachkonstruktion zu überdachen. Im südwestlichen Bereich des Vorhabens sollte die Terrasse angeordnet werden. Dieses Projekt überschreitet in der aktuell vorliegenden Ausführungsvariante die derzeit festgesetzte Baugrenze um 2 m.

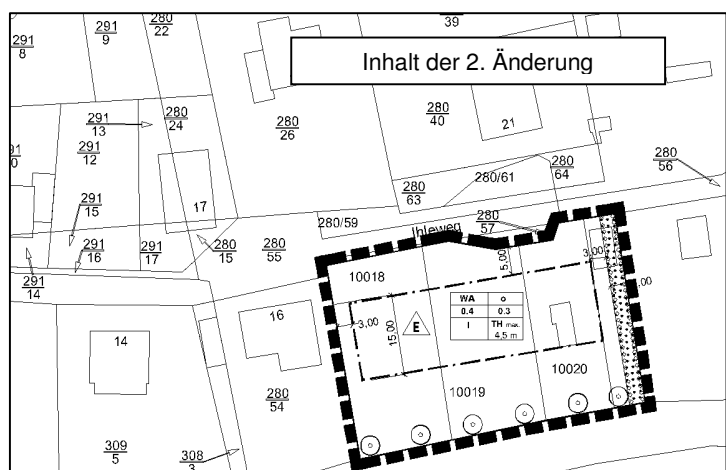
In Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB konnte eine Befreiung von den Festsetzungen zur Erreichung der Plankonformität nicht erteilt werden, weil die Grundzüge der Planung durch diese Befreiung berührt wären. Eine Ausnahme von Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) war explizit im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

3.1. Konkrete Inhalte der 2. Änderung

Die Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Verschiebung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, PlanzV 90 Nr. 3.5), welche derzeit mit einem Abstand von 5 m entfernt von der Grenze des Nachbargrundstückes 280/54 verläuft, welches wiederum außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes liegt.



Es ist vorgesehen, diese Baugrenze auf einen Abstand von 3 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 10018 und 280/54 der Flur 22 der Gemarkung Burg zu verschieben.



Begründung zum geänderten fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet
„Ihleweg und Ihleanger“ / 2. Änderungsverfahren

Fassung vom 09.07.2004

Stand:

Satzung

4. Das Planverfahren

Seitens der Stadt Burg wird zum derzeitigen Stand davon ausgegangen, dass die 2. 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 2 Bürger, nämlich die Eigentümer der beiden aneinandergrenzende Flurstücke 10018 und 280/54 der Flur 22 der Gemarkung Burg handelt.

Insofern wird den betroffenen Bürger durch Zusendung des Planexemplars und der zugehörigen Begründung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange (Behörden) sind ebenfalls zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hierbei wurde seitens der Stadt Burg lediglich der Landkreis Jerichower Land als durch die Änderung berührte Behörde erkannt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Bürger haben sich mit Anregungen an der Planänderung mit Anregungen beteiligt, es wurden 2 Anregungen vorgebracht. Der Stadtrat hat sich mit diesen Anregungen im Rahmen der Abwägung befasst (BV 2004/154).

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158), nunmehr zum Planungsinhalt, die vorherige Festsetzung aus der 1. Änderung blieb hinter den Forderungen der BauO LSA bezüglich der Abstandsflächen um 2 m 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

In der Form der Festsetzungen der 1. Änderung ergab sich bei der bestehenden Grundstücksbreite von ca. 18,40 m eine insgesamt als überbaubar festgesetzte Fläche in einer Breite von 13,40 m.

Mit der beabsichtigten Änderung wird die als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche in der Breite auf 15,40 m anwachsen.

Begründung zum geänderten fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet „Ihleweg und Ihleanger“ / 2. Änderungsverfahren		
Fassung vom 09.07.2004	Stand:	Satzung

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; die Kennzahlen wie z.B. GRZ oder die Vorschrift, dass Nebenanlagen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind, werden 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.

7. Die von der Änderung berührten Belange

7.1. Die öffentlichen Belange

Nachstehend sind die öffentlichen Belang, 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,		●		

Begründung zum geänderten fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet „Ihleweg und Ihleanger“ / 2. Änderungsverfahren		
Fassung vom 09.07.2004	Stand:	Satzung

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
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 des Nachbargrundstücks, Flurstück 280/54 der Flur 22 der Gemarkung Burg und die Belange des Flurstückes 10018 zu ermitteln, zu wichten und gegeneinander abzuwägen.

Zur Ermittlung der privaten Belange soll die nachstehende Übersicht dienen:

Belang	Flurstück 280/54	Flurstück 10018
Rechtslage Bebaubarkeit	innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegen, unbeplant § 34 BauGB	im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Wohngebiet „Ihleweg und Ihleanger“ gelegen § 30 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung	Einfügungsgebot i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB gilt	Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten
bauliche Nutzung des Grundstücks z.B. Garagenbau	andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden z.B. § 6 BauO LSA Abstandsflächen	Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten, jedoch auch andere öffentlich- rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden

Begründung zum geänderten fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet „Ihleweg und Ihleanger“ / 2. Änderungsverfahren		
Fassung vom 09.07.2004	Stand:	Satzung

Sonstige Nutzung des Grundstücks	andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden z.B. § 6 BauO LSA Abstandsflächen	Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten, jedoch auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden
Gestaltung von baulichen Anlagen	andere öffentlich-rechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden (allg. Verunstaltungsverbot)	örtliche Bauvorschrift gilt

Die Gegenüberstellung der privaten Belange zeigt, dass das Flurstück 280/54 hinsichtlich der Beschränkungen durch Inhalte des Bebauungsplanes als auch durch die geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften bei der möglichen weiteren Entwicklung leicht bevorteilt ist.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Wohngebiet „Ihleweg und Ihleanger“ das Flurstücks 280/54 in der Gesamtheit der Belange durch diese beabsichtigte 2. Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Insbesondere die Heranziehung der Baugrenze an die Grundstücksgrenze auf den Regelabstand von 3 m stellt keine Beeinträchtigung der Belange des Flurstücks 280/54 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 2. Änderung keine weitreichenden Auswirkungen verbunden sind.

Im privaten Bereich kann das geplante Neubauvorhaben auf dem Flurstück 10018 plankonform errichtet werden, die Betroffenheit des Nachbarn ist auf die Regelanwendung des § 6 BauO LSA reduziert und somit mit den Grundsätzen vereinbar.