

PLANUNGSUNTERLAGE

1. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“

Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt

Satzung
Stand: September 2021

Bundesland

Sachsen-Anhalt

Landkreis

Börde

Gemeinde

Am Großen Bruch

Auftrags-Nr.

2219010

Inhalt

I	Planzeichnungen - B-Plan	M 1: 1.000	Teil 1
II	Begründung		Teil 2

Planungsträger: **Gemeinde Am Großen Bruch**
in der Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Tel.: 039403/158-0
Fax: 039403/158299
E-Mail: post@westlicheboerde.de
Internet: www.westlicheboerde.de

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und**
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Bearbeitung: *B-Plan*
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

II Begründung

zur 1. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet
„Neue Reihe/ Neuer Hof“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	6
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	6
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	7
2.4. Planungsvorgaben	7
3. Plananlass/ Zielsetzung	8
3.1. Veranlassung und Ziel der Planaufstellung	8
3.2. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB	9
3.3. Geltungsbereich	10
4. Planinhalt und Auswirkungen	11
4.1. Inhalt und Begründung der 1. Änderung des B-Planes	11
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	12
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	12
5. Flächenbilanz	12

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Planungsträger des vorliegenden B-Planänderung ist die Gemeinde Am Großen Bruch. Zur Gemeinde Am Großen Bruch gehören die Ortsteile Gunsleben, Hamersleben, Neuwegersleben und Wulferstedt.

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Börde, Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt
- Gemarkung Wulferstedt, Flur 7, folgende Flurstücke, bzw. Teile von Flurstücken umfasst der B-Plan: 32/11, 32/12, 32/13 und 34/3.

Bestand:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung Wohngebiet „Neue Reihe/Neuer Hof“ im OT Wulferstedt, in Kraft getreten seit 05.08.2020.
- Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.
- Die Größe des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 1,09 ha.
- Entsprechend Festsetzung B-Plan wird das Plangebiet verkehrstechnisch über eine innere öffentliche Erschließungsstraße an Straße Neue Reihe (K 1363) angeschlossen.
- Im B-Plan wurde für die innere Erschließungsstraße eine 5,25 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug.
- Die Baugrenzen wurden im Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Planung:

- Die Änderung der festgesetzten Breite der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Eine Anpassung der Baugrenzen an die verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche.
- Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes umfasst eine Fläche 0,2 ha.

Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes nicht vorgenommen.

1. Änderung B-Plan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ in der Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt, Stand Sitzung September 2021

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Die 1. Änderung des B-Planes Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“, in der Gemeinde Am Großen Bruch, wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen (in den derzeitigen aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde

1. Änderung B-Plan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ in der Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt, Stand Sitzung September 2021

- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (F-Plan) OT Wulferstedt.
- B-Plan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ in der Gemeinde Am Großen Bruch.

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Ursprungsbebauungsplan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ in der Gemeinde Am Großen Bruch.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Flur 7, Flurstücke 32/11, 32/12, 32/13, Teilflächen des Flurstücks 34/3, Gemarkung Wulferstedt, M 1: 1.000, mit Stand Juni 2019.
- Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6020358/ 2012.

2.4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Am Großen Bruch liegt im Gebiet des Bördekreises und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Für das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Wohngebietes „Neue Reihe/ Neuer Hof“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg** vom 29.09.2020 (2. Entwurf REP Magdeburg 2020).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich in einem durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan beplanten Gebiet. Der Ursprungsbebauungsplan ist gemäß Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 27.01.2020 nicht raumbedeutsam.

Die Belange der Raumordnung sind durch die 1. Änderung des B-Planes nicht betroffen.

Flächennutzungsplan (F-Plan) Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt

Wulferstedt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan).

Der F-Plan wurde am 30.09.1993 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt.

Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Wulferstedt gilt gemäß § 204 Abs.2 BauGB auch im Gebiet der Gemeinde Am Großen Bruch als Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Wulferstedt fort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Der B-Plan wird damit **nicht** aus dem rechtswirksamen F-Plan der Ortschaft Wulferstedt entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf einer geänderten Darstellung. Die Gemeinde macht hier von der Baugebietsausweisung im Rahmen einer Berichtigung Gebrauch.

Die berichtigte Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO dargestellt.

Das Aufstellungsverfahren der vorliegenden B-Planänderung wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB geführt. **Grundsätzlich bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 keiner Genehmigung, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird.**

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Ziel der Planaufstellung

Im Bebauungsplan wurde für die innere Erschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von 5,25 m festgesetzt. Hierbei wurde ein Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m ohne separaten Gehweg und ohne straßenbegleitendes Verkehrsgrün als Verdunstungsmulde berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein separater Gehweg sowie ein straßenbegleitender Grünstreifen als Verdunstungsmulde geplant. Letzteres war aufgrund einer fehlenden Vorflut erforderlich, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in die straßenbegleitende Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulde abzuführen.

Die im B-Plan festgesetzte Breite von 5,25 m der öffentlichen Verkehrsfläche reicht nicht aus, um die erschließungstechnischen Vorschriften/ Vorgaben aus der konkreten Fachplanung einzuhalten können.

Aus o.g. Gründen ist eine Änderung des B-Planes erforderlich.

Ziel der 1. Änderung ist eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche von 5,25 m auf 8,00 m und die Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Erschließungsstraße.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen.

Ziel der Planung ist die Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Am Großen Bruch den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Wohngebiet “Neue Reihe/ Neuer Hof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

3.2. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die Grundzüge der Planung dürfen durch die Änderung nicht berührt werden.
- 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 genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da die Änderungen räumlich begrenzt sind und der Gebietscharakter erhalten bleibt. Der planerische Grundgedanke für den B-Plan ist im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben mit der 1. Änderung des B-Planes erhalten. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden mit der 1. Änderung des B-Planes nicht geändert werden, sie gelten unverändert fort. So bestimmen sich beispielsweise die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach dem Ursprungsbebauungsplan.

Zu Punkt 2)

Der Ursprungsbebauungsplan setzt bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

1. Änderung B-Plan Wohngebiet „Neue Reihe/ Neuer Hof“ in der Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt, Stand Satzung September 2021
-

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Am Großen Bruch zu dem Ergebnis gekommen, die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. Darüber hinaus sind bei einer Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

3.3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken im Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes: 32/12, 32/13 und 34/3 der Flur 7 in der Gemarkung Wulferstedt.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes beträgt ca. 0,2 ha.

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

4. Planinhalt und Auswirkungen

4.1. Inhalt und Begründung der 1. Änderung des B-Planes

Die Änderungen des seit 05.08.2020 rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes umfassen:

1. Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche von 5,25 m auf 8,00 m
2. Anpassung der Baugrenzen an die verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche

Begründung im Einzelnen wie folgt:

Zu 1. Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche

Im Ursprungsbebauungsplan wurde für die Erschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von 5,25 m festgesetzt.

Im Rahmen der Fachplanung zur Erschließung des Baugebietes wurde ein separater Gehweg sowie eine straßenbegleitende Verdunstungsmulde geplant. Letzteres war aufgrund einer fehlenden Vorflut erforderlich, um das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in die straßenbegleitende Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulde abzuführen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche reicht nicht aus, um die erschließungstechnischen Vorschriften/ Vorgaben aus der konkreten Fachplanung einzuhalten können. Aus o.g. Gründen ist beabsichtigt, die öffentlichen Verkehrsfläche von 5,25 m auf 8,00 m (für Gehweg, Fahrbahn, Straßenbeleuchtung und Grünstreifen als Verdunstungsmulde) zu verbreitern.

Die Detaillierung und der Ausbaustandard der neu zu erstellenden Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung des Baugebietes.

Zu 2. Anpassung der Baugrenzen an die verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche

Im Ursprungsbebauungsplan wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wurde in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Anpassung / Verschiebung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße erforderlich.

Der Abstand der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3 m. Die mit der 1. Änderung des B-Planes geänderten Baugrenzen halten zur verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von 3 m ein.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der B-Planänderung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Die B-Planänderung wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Dementsprechend wurden die „Eingriffe“ bereits mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes genehmigt.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Bis auf die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ergeben sich gegenüber dem rechtsverbindlichen keine Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Gemeinde Am Großen Bruch trägt die Kosten für die Aufstellung der 1. Änderung des **Bebauungsplanes**.

5. Flächenbilanz

	Fläche vor der Änderung	Fläche nach der 1. Änderung
Fläche des Plangebietes:	ca. 10.900 m²	10.900
➤ davon als Wohngebiet (WA):	ca. 9.130 m ²	ca. 8.740
➤ davon als öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 920 m ²	ca. 1.310
➤ davon als private Grünfläche:	ca. 850 m ²	ca. 850