

Bebauungsplan „Stegelitzer Weg“ Ortschaft Pietzpuhl

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13a unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht)

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Möser
Erarbeitet von: SYNERGIS Bangel & Partner GmbH
Sternstraße 19 A
39104 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Zeichnungsgrundlage	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
3.1	Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB	4
3.2	Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes	5
4.	Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes	6
5.	Erschließung des B-Plan-Gebietes	7
6.	Grünordnerische Festlegungen	7

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) am 30.06.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, mehrfach geändert durch Gesetz vom 28.09.2016
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der aktuellen Fassung vom 13.05.2017
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.05.2017
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwGLSA) vom 23.04.2015
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA S. 250)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- NatSchG LSA Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA Dezember 2010 (GVBl S. 659, 662)

-
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der Fassung vom 31. August 2015

2. Zeichnungsgrundlagen

Als Grundlage zur Erstellung des Planes diene eine aktuelle Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 18.04.2017 mit dem Aktenzeichen B22-3802-17-5 erteilt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Pietzpuhl ist eine Ortschaft der Gemeinde Möser im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt.

Sie ist nur wenige Kilometer von der Autobahnanschlussstelle Burg der Bundesautobahn A 2 und der Bundesstraße 1 entfernt und über eine gut ausgebaute Stichstraße erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Kreisstadt Burg und der Landeshauptstadt Magdeburg haben in den letzten Jahren zu einem für die Ortsgröße beachtlichen Eigenheimbau geführt.

Nicht zuletzt resultiert die Attraktivität des Ortes aus seiner geschichtlichen Bedeutung und der aus dieser Zeit stammenden Baudenkmäler sowie seiner reizvollen landschaftlichen Lage mit einem hohen Erholungswert.

Kennzeichnend für das B-Plan-Gebiet ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern unterschiedlichen Baualters, überwiegend mit Satteldächern und harter Dacheindeckung.

Dabei handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet, das gekennzeichnet ist durch Wohnhäuser und eine Vielzahl von Nebengebäuden unterschiedlicher Nutzung. Mit dem Bebauungsplan soll Rechtssicherheit für die Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und eventuell zukünftiger Bauanträge geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet werden. Mit dem B-Plan besteht das Ziel, die verträgliche Nutzung und Entwicklung bestehender Gebäude zu erleichtern, ohne die Bebauung räumlich auszuweiten.

3.1. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB

Die Gemeinde Pietzpuhl ist eine Ortschaft der Gemeinde Möser im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt.

Sie ist nur wenige Kilometer von der Autobahnanschlussstelle Burg der Bundesautobahn A 2 und der Bundesstraße 1 entfernt und über eine gut ausgebaute Stichstraße erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Kreisstadt Burg und der Landeshauptstadt Magdeburg haben in den letzten Jahren zu einem für die Ortsgröße beachtlichen Eigenheimbau geführt.

Nicht zuletzt resultiert die Attraktivität des Ortes aus seiner geschichtlichen Bedeutung und der aus dieser Zeit stammenden Baudenkmäler sowie seiner reizvollen landschaftlichen Lage mit einem hohen Erholungswert. Der B-Plan soll dazu beitragen, eine angemessene, sinnvolle städtebauliche Entwicklung für die Ortschaft Pietzpuhl zu sichern und eine einheitliche Nutzung und Behandlung anstehender Bauanträge nach Verfahrensabschluss zu gewährleisten. Die Flächen sind voll erschlossen. Die Widmung des Stegelitzer Weges einschließlich des Wendeplatzes als

öffentliche Straße ist erfolgt. Die entsprechende Veröffentlichung ist im Amtsblatt des Kreises Jerichower Land Nr. 15 am 31.07.2017 erschienen. Der Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.510 m², die zu einem geringen Teil eine Außenbereichsfläche einschließt. Mit der Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 gem. §17, Abs. 1 BauNVO ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 3404 m². Damit liegt die Grundfläche entsprechend der Festlegungen des §13a des BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren deutlich unter der zulässigen Größe von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Der Bebauungsplan kann daher gem. § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung- im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das B-Plangebiet liegt am Ortsrand, so dass zur Beurteilung auch der § 13 b des Baugesetzbuches herangezogen werden kann, da die Kriterien hinsichtlich der zulässigen Grundfläche von maximal 10.000 m² und der Begründung von Wohnnutzung eingehalten werden und der B-Plan sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Der Bebauungsplan kann daher gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan für die Ortschaft Pietzpuhl existiert derzeit noch nicht. Die Neuaufstellung wurde jedoch am 30.5.2017 beschlossen. Der Bebauungsplan steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da mit dem Bebauungsplan lediglich die Absicht verfolgt wird, Rechtssicherheit für künftige Maßnahmen in einem historisch gewachsenem bestehendem Wohngebiet zu schaffen. Die Anwendung des §8 Abs. 4 BauGB ist somit zulässig. Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan berücksichtigt dieses Anliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

Der B-Plan „Stegelitzer Weg“ umfasst folgende Flurstücke in der Flur 3:

10006, Teilfl.
10020
10021, Teilfl.
10022
10026
10061
10062
10066, Teilfl.
10067, Teilfl.
10068
10081

10082, Teilfl.
10075
10076
10077
10078
10079
10080, Teilfl.
10081
10082, Teilfl.

Die Gesamtflächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 8.510 m².

Im Südwesten grenzt das B-Plan-Gebiet an die Erschließungsstraße „Stegelitzer Weg“.

4. Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der B-Plan soll dazu beitragen, eine angemessene, sinnvolle städtebauliche Gesamtentwicklung für die Ortschaft Pietzpuhl zu sichern und eine einheitliche Nutzung und Behandlung anstehender Bauanträge nach Verfahrensabschluss zu gewährleisten. Die Flächen sind voll erschlossen.

Das Errichten von Wohngebäuden, die baulichen Veränderungen und Erweiterungen sind nur innerhalb der angegebenen Baugrenze möglich.

Mit der Aufstellung des B-Planes und seinen Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Bebauung und seiner Bewertung nach § 34 BauGB ergibt, nicht bzw. nicht wesentlich verändert. Daraus ist abzuleiten, dass die Durchführung des Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, da die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes nur 8.510 m² beträgt.

Beim B-Plan-Gebiet handelt es sich um ein Gebiet, das durch Wohnnutzungen geprägt ist und einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt, der nur zu einem sehr geringen Teil eine Außenbereichsfläche einschließt.

Für die Bewertung ist deshalb der § 13b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB in Anwendung zu bringen, aus denen sich die Zulässigkeit des Vorhabens begründet.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 bestimmt. Dabei beträgt die Tiefe des Fensters der bebaubaren Fläche 34 m.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Stellplätze und Garagen sind im B-Plan-Gebiet nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 22 auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Erschließung des B-Plan-Gebietes

Das B-Plan-Gebiet ist über den Stegelitzer Weg an das öffentliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Die Straße ist vollständig ausgebaut (gepflastert) und verfügt über alle erforderlichen Versorgungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sowie einen Schmutzwasserkanal.

Der grundhafte Straßenausbau endet in Höhe des Flurstücks 10025 der Flur 3 der Gemarkung Pietzpuhl. Hinter dem Grundstück Stegelitzer Weg Nr. 10 ist auf einer Teilfläche der der Gemeinde gehörenden Flurstücke 10025 und 10027 der Flur 3 in der Gemarkung Pietzpuhl eine befestigte Wendemöglichkeit mit den Abmaßen 20 x 17 m vorhanden. Diese Fläche ist Bestandteil einer öffentlich gewidmeten Fläche. Die Erweiterungsfläche ist dem öffentlichen Verkehr mit allen Eigenschaften einer öffentlichen Straße als Gemeindestraße, gem. §3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA, gewidmet (Gemeinde Möser, Beschluss-Nr. BV/2017/060/1. Der Beschluß nebst Übersichtsplan ist der Begründung zum B-Plan beigelegt). Die befestigte Fläche ist hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und Geometrie ausreichend groß, um die Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge und 2-achsige Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Bereitstellung der für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermenge nach DVWG-Arbeitsblatt 405 (Februar 2008) ist entsprechend dem Löschwasserkonzept der Gemeinde Möser vom Mai 2011 abgesichert.

6. Grünordnerische Festlegungen

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten jedoch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dementsprechend wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2 a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 abgesehen.

Das B-Plan-Gebiet zeichnet sich durch unterschiedlichen Baumbestand (Laub- und Nadelgehölze) sowie durch Flächen gärtnerischer Nutzung aus.

Die vorhandene Vegetation wird durch das B-Plan-Verfahren nicht verändert.

Magdeburg, März 2018



Dr.-Ing. Scharfenort
Geschäftsführer