

Gemeinde Sandersdorf

März 2007

Begründung der Satzung der 1. Vereinfachten Änderung

Die Satzung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für die Wohnbebauung "Louisenweg" in Sandersdorf wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich westlich der Ramsiner Straße in Verlängerung des Louisenweges in Sandersdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Sandersdorf und umfaßt Teile des Flurstückes 1605 aus Flur 4.

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf
Tel. 03493 / 80112

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale
Tel. 0345 / 3880965

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch 2004 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (genehmigt durch die obere Landesplanungsbehörde am 09.11.2005)
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. 08.1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 27. 07.2001 (BGBl. I S. 2013)
- Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 23.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004), zuletzt geändert durch Art. 3 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.04.1998 (GVBl. LSA S. 186) in der gültigen Fassung
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das Dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Nr. 28/1999), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 13.05.2003 (GVBl. LSA Nr. 16/2003 S. 110)
- Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche (MBL LSA Nr. 42/1997)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02.04.2002
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

2. Erforderlichkeit der 1.Vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan „Louisenweg“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Sandersdorf am 22.06.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan und der dazugehörige Umweltbericht wurden gebilligt. Anschließend wurde hierfür die Genehmigung beim Landesverwaltungsamt in Magdeburg beantragt.

Diese wurde mit Schreiben vom 23.11.2006 mit zwei geringfügigen Auflagen erteilt (Az.: 204-21102-18/BTF/034). Die Genehmigung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Sandersdorf ortsüblich bekanntgemacht (Der Lindenstein, Nr. 24, 16.Jahrgang, vom 15.12.2006)

Der im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes „Krotendorfer Weg“ errichtete erste Bauabschnitt des Louisenweges übernimmt die Verkehrsanbindung sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des neuen Baugebietes „Louisenweg“.

In den vergangenen Monaten wurde nicht nur die Erschließungsplanung, sondern auch die Realisierung sämtlicher Erschließungsanlagen durchgeführt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Baugebietes „Louisenweg“ bereits abgeschlossen.

Allerdings musste festgestellt werden, dass bei der Übermittlung der Daten und Vorgaben durch den Vorhabenträger in Verbindung mit der Erschließungsplanung bis hin zur Baustelle eine Differenz zur planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes besteht.

Bei der Realisierung wurde die Straßenachse um 5 m in östliche Richtung versetzt gegenüber der Planvorgabe des Bebauungsplanes angelegt. Aus diesem Grund müssen nun Plan und Realität wieder in Einklang gebracht werden, was mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Louisenweg“ geschieht.

Die Baufelder werden parallel zur Straßenachse verschoben, damit wieder eine stimmige Planzeichnung vorliegt. Art und Maß der baulichen Nutzung oder andere Vorgaben sind von dieser notwendigen Änderung nicht betroffen, da lediglich die Lage der zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verschoben wird.

D. h., die östlich der jetzt vorhandenen Planstraße gelegenen Baugrundstücke werden etwas kleiner, die westlich gelegenen etwas größer ausfallen. Es ergeben sich somit durch die Lageveränderung bis auf eine geringfügige Verkürzung der Planstraße keine quantitativen Änderungen in der Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes.

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 18 „Louisenweg“ bleiben unverändert.

Aus diesem Grund wird die Korrektur des Bebauungsplanes im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Vereinfachten Änderung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Sandersdorf am 14.12.2006 gefasst.

Gem. § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Gem. § 13 (3) BauGB wird weiterhin von der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.01.2007 bis zum 02.03.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme zur vorgenommenen Änderung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.

Die von der Planänderung berührte Behörde (Landkreis Bitterfeld) wurde gem. § 4(2) BauGB nochmals am Planverfahren beteiligt und um eine Stellungnahme zur Planänderung gebeten. Es wurden keine Einwände gegen die vorgelegte Planänderung vorgebracht. Dem Hinweis auf ein nicht gekennzeichnetes Flächenstück (ca. 5 m x 18 m) wurde gefolgt. Das betreffende Areal ist jetzt in der Planzeichnung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ dargestellt.

In der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sandersdorf am 29.03.2007 wurde das Planverfahren mit dem Abwägungsbeschluss und dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht.