

Gemeinde Sandersdorf

Ortschaft: Ramsin

Begründung
der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Baumschulenweg“

- Satzung -

Die Satzung der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Wohngebiet "Baumschulenweg" in der Sandersdorfer Ortschaft Ramsin wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in nordöstlicher Randlage der geschlossenen Ortslage von Ramsin in der Gemeinde Sandersdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet der Gemarkung Ramsin Flur 2, Flurstücke 123/68, 123/69, 123/70, 123/71, 123/72, 123/73, 123/74, 123/75, 123/77, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 191, 192, 195, 807 und 808.

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf
Ortschaft Ramsin
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

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

A. Vorbemerkung

Die gesetzliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 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 (Drittes Investitionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 GVBL. LSA S. 769)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352)

B. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Ortschaft Ramsin in der Gemeinde Sandersdorf. Das ca. 2,1 ha große Gebiet wird zum größten Teil von Wohnbebauung umgeben, lediglich in östlicher Richtung schließt sich eine zurzeit genutzte landwirtschaftliche Fläche an.

Für das Baugebiet „Baumschulenweg“ in der Ortschaft Ramsin wurde 1992/ 1993 das Planverfahren über den Bebauungsplan geführt und am 04.11.1993 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung wurde am 11.05.1994 von der höheren Verwaltungsbehörde erteilt.

Der Bebauungsplan wurde den sich ändernden städtebaulichen, gestalterisch-baulichen sowie zum jeweiligen Stand marktwirtschaftlichen Gegebenheiten mehrfach angepasst.

Im Jahr 2001 wurde das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Baumschulenweg“ von der damals noch eigenständigen Gemeinde Ramsin durchgeführt mit dem Ziel der Vereinfachung der Festsetzungen zu den Baufeldern.

Durch die nunmehr 4. geplante Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung kann abgesehen werden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), da dies bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich ist. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

C. Erforderlichkeit der Änderung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Baumschulenweg“ - eine zusammenhängende und geschlossene Wohnbebauung in der Ortschaft Ramsin zu gestalten und die Ortsrandlage zu verdichten - ist bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erreicht worden.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie aus dem Eigenbedarf der Gemeinde Sandersdorf und insbesondere der Ortschaft Ramsin wird nun im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine weitere Änderung des Bebauungsplanes angestrebt.

An den 1994 ausgewiesenen Wohnbauflächen soll nicht mehr festgehalten werden, da der vorhandene Eigenbedarf nicht mehr vorliegt. Das Planungsgebiet umfasst ca. 30 Baugrundstücke, davon sind ca. 40 % bebaut.

Etwa 60 % der ausgewiesenen Flächen sind ungenutzt. Das unbebaute Areal ist unbewirtschaftet und seit 1994 der natürlichen Sukzession ausgesetzt. Die angrenzende Fläche in östlicher Richtung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die vorzunehmenden marginalen Änderungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit dem Interesse der Ortschaft Ramsin sowie den Planungszielen des zurzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf. Im Flächennutzungsplan wurden die Flächenausweisungen für nicht realisierte Bebauungspläne nur teilweise oder nach ihrer derzeitigen, aktuellen Nutzung dargestellt.

Dadurch haben sich zwischen den Planungszielen des Flächennutzungsplans und dem bestehenden Bebauungsplan Abweichungen, die dem Entwicklungsgebot Widersprüche eingestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandersdorf werden die Wohnbauflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Baumschulenweg“ reduziert und als Fläche für Grün dargestellt. Die Änderung entspricht neben der Einbeziehung des Eigenbedarfs der Gemeinde auch dem Entwicklungsgebot i. S. § 8 Abs. 2 BauGB.

Damit werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und eingehalten.

D. Geplante Änderungen

Der festgesetzte Geltungsbereich wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin beibehalten. Jedoch sollen die festgesetzten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches reduziert werden.

Die geplante Änderung beinhaltet folgende Sachverhalte:

- Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen zugunsten von Grünflächen,
- Wegfall der Planstraße B (resultiert aus der Reduktion der Bauflächen),
- Neugliederung der Baufenster nördlich des Birkenwegs und in der Sandersdorfer Straße und
- Verlagerung der Grünfläche Ecke Baumschulenweg/ Sandersdorfer Straße

Die textlichen Festsetzungen werden überarbeitet und dem Sachstand angepasst.

E. Erschließung

Im Zuge der geplanten Änderung stellt sich die Sachlage so dar, dass sämtliche ausgewiesenen Baugrundstücke durch die Straßen Baumschulenweg, Birkenweg (vormals Planstraße A) und Sandersdorfer Straße sowohl verkehrstechnisch als auch vollständig mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. erforderliche Medien erschlossen sind. Die Baugrundstücke können sofort bebaut werden, es entstehen keine weiteren Erschließungskosten für die Gemeinde und keine Zeitverzögerung durch die Erschließung für potentielle Bauherren.

Mit der geplanten 4. Änderung werden weniger Wohnbauflächen festgesetzt. Es entsteht eine geringere Bebauungsdichte, aber zugleich auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes durch eine Ausweisung als Grünfläche. Das Planungsziel - die Realisierung des Bebauungsplanes - kann durch Reduzierung der Wohnbauflächen schneller erreicht werden.

F. Art und Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts - und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

1. Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Änderung keine

negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird es zu geringerem Zielverkehr, der zu Lärm- und Abgasemissionen führt, kommen. Die für die Erholung des Menschen wichtigen Bereiche bleiben von der Änderung unberührt.

Auf eine bereits bestehende Lärmemissionsquelle des nahe gelegenen Sonderlandeplatz Renneritz in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich wird an dieser Stelle hingewiesen.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Geltungsbereich ist im östlichen Bereich durch eine seit längerer Zeit unbewirtschaftete Fläche geprägt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann sich die bereits im Ansatz zeigende Sukzession weiterentwickeln und die Artenvielfalt kann gesichert werden.

3. Schutzgut Boden

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit dem Änderungsverfahren werden keine negativen Eingriffe in den Bodenhaushalt beigeführt, die Bodenfunktionen wird gestärkt und bleibt in großen Teilen erhalten. Sie wird mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche gesichert. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Bodenhaushalt geplant.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Durch den Wegfall von Wohnbauflächen und damit einhergehende Versiegelung des Bodens ist durch Änderung des Bebauungsplanes keine negative Umwelteinwirkung auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Die besondere Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie zum Atmen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrungsverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die Reduzierung der Wohnbauflächen sind keine Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Belastung oder allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Klimatische Beeinträchtigungen durch die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind nicht zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Mit der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Baumschulenweg“ wird der Eingriff in den Naturhaushalt stark minimiert zugunsten einer positiven Umweltbilanz.

G. Zusammenfassung

Aus der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Rechtsfolgen zu erwarten. Die Änderung des Planungsrechtes wirkt sich auf alle Schutzgüter positiv aus.

Die Übereinstimmung von vorbereitender Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird mit dem Vollzug der Änderung in Einklang gebracht.