

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01b „Wohngebiet Brehnaer Str./Roitzscher Str.“ in der Gemeinde Renneritz

2. Änderung / Satzungsexemplar

1. Allgemeines

Der B-Plan Nr. 01b für das Wohngebiet Brehnaer Str./Roitzscher Str. wurde als Satzung beschlossen und wurde am 28.09.1993 rechtskräftig. Im März 1995 beschloß das Gemeinderat die 1. Vereinfachte Änderung des Planes. Inhalt dieser 1. Änderung war die Änderung des Verlaufs der Baugrenze im westlichen Baufenster.

Am 22. Oktober 2002 hat der Gemeinderat Renneritz beschlossen die 2. Änderung des Planes zu veranlassen. Mit der Überarbeitung des B-Planes wurde die Gürtler & Kaplan Ingenieurgesellschaft mbH in Raguhn beauftragt.

Laut Beschluss vom 22.10.2002 wurden die Bürger gemäß § 3 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des B-Planes im Bauamt der VGem Sandersdorf vom 18.11.2002 bis zum 20.12.2002 über die 2. Planänderung informiert. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht wurden.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung Renneritz geprüft. Bei der Prüfung wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

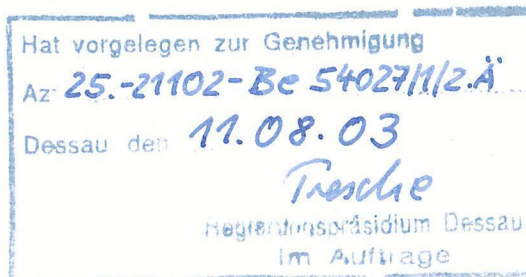
Der Planentwurf des B-Planes Nr. 01b vom November 2002 wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis überarbeitet und die Änderungen wurden in die Planfassung vom März 2003 eingearbeitet.

Das Gebiet wurde bis zum Beginn der Bebauung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet und hatte keinen Baum- oder Gehölzbestand.

Das Ortsbild ist durch eine ländliche eingeschossige Bebauung geprägt. Im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an.

Die östliche Begrenzung des Wohngebietes bildet die Brehnaer Straße.

In den übrigen benachbarten Flächen im Süden und Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an.



1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Änderung des B-Planes

Anlass zur Änderung des B-Planes war die Absicht und die Erforderlichkeit aus allgemein städtebaulichen Gründen die aktuelle Entwicklung des Wohngebietes planerisch zu ordnen.

Bis zum heutigen Tag wurde die Mehrzahl der Grundstücke bebaut. Dabei wurden die festgesetzten Baugrenzen zum Teil überschritten. In diesen Fällen lag eine Ausnahmegenehmigung vor.

Da die Gemeinde inzwischen auch ihre Planungsabsichten bezüglich des Geltungsbereiches geändert hat, wurde der Beschluss gefasst, die Festsetzungen im Bebauungsplan zu ändern und den B-Plan entsprechend der realisierten Bauausführung zu überarbeiten.

Das Ziel der Änderung des B-Planes sind:

- die Änderung der Grenze des Geltungsbereiches
- der Wegfall des Mischgebietes östlich der Brehnaer Str.
- der Wegfall des Spielplatzes am südwestlichen Rand des Plangebietes
- die Aktualisierung des Verlaufes der Baugrenzen entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung
- teilweise Änderung der Bauweise innerhalb der Baufenster
- die Nutzungsänderung in der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes
- Anlage eines Regenwassersammelbeckens

1.2 Planungsgrundlagen

Als Planungs- und Rechtsgrundlagen bei der Änderung des B-Planes dienen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bauordnung LSA (BauO)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Als Planungsunterlage wurde ein Lageplan M 1:500 verwendet, hergestellt durch das Vermessungsbüro Höhnsch in Sandersdorf. Die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung befindet sich auf der Planzeichnung.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1. Abgrenzung und Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Renneritz, Landkreis Bitterfeld, Land Sachsen-Anhalt.

Es handelt sich um Gemarkung Renneritz; Flur 1. Die Flurstücke sind in einer Liste auf der Planzeichnung aufgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich wurde durch den Wegfall des Mischgebietes verkleinert und ist so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des B-Planes erreicht werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 01b beträgt nach der Änderung ca. 47200 m² (4,72 ha).

Die Flächen im Plangebiet sind privates Eigentum (Privatgrundstücke: Flurstücke 16/3 und 17/51) bzw. Gemeindeeigentum (Flurstücke 16/2; 212 und 297/24). Die Gesamtübersicht über die Flurstücke ist der Flurstücksliste zu entnehmen.

Die Grundstücksflächen betragen zwischen 300 und 1000 m². Die vorhandenen und die geplanten Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

3. Auswirkung des B-Planes

3.1 Auswirkung auf öffentliche Belange

3.1.1 Verkehrserschließung

Alle Grundstücke im Plangebiet sind über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erreichbar. Die Anliegerstraße „Extertaler Ring“ ist bereits im gesamten Wohngebiet vollständig ausgebaut, einschließlich eines Wendehammers im Zentrum des Gebietes. Die Fahrbahnregelbreiten betragen 5,50 m; 5,0 m; 4,75 m und 4,00 m.

Die Straßen verfügen über einseitige, 1,50 m breite Gehweganlagen. Die Straßenbeleuchtung ist einseitig mit einem mittleren Leuchtenabstand von 30-35 m installiert.

Die Bewohner haben die erforderlichen Stellplätze für Eigenbedarf auf ihrem Grundstück zu errichten. Die vorhandenen Straßenbreiten erlauben das Abstellen der Besucherfahrzeuge am Straßenrand.

3.1.2 Anlage von einem Spielplatz

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist eine ca. 600 m² große öffentliche Freifläche als Spielplatzanlage vorgesehen.

3.1.3 Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen für das Wohngebiet wurden im Straßenbereich verlegt.

Alle Grundstücke sind generell an das zentrale Abwassersystem angeschlossen.

Das Wohngebiet verfügt über Kanalisation für Schmutz- und Regenwasser.

Das häusliche Schmutzwasser wird über Anschlussleitungen in die SW-Sammelleitung eingeleitet.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird über die Oberflächenentwässerung in das Regenwassersammelbecken entwässert.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser versickert vor Ort oder wird zur Bewässerung der Gartenflächen gesammelt.

Für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

3.1.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt über das gebietszuständige Entsorgungsunternehmen.

3.2 Auswirkung auf Umweltbelange

3.2.1 Naturschutz

Durch die Entstehung des Wohngebietes wurde kein bestehendes Naturschutzgebiet berührt.

Eingriffsbeurteilung

Für die Beurteilung der Eingriffsintensität in Natur und Landschaft vor der Entstehung des Wohngebietes war nur die vorhandene Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches maßgebend.

Die Versiegelung des Bodens aufgrund der Bebauung wird nur auf unabwendbare Vorhaben beschränkt. Mit der Begrünung aller übrigen unversiegelten Flächen werden Maßnahmen getroffen, die eine Minimierung des Verlustes darstellen.

Darstellung der bereits durchgeführten und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

- Der am östlichen Rand errichtete Lärmschutzwall wurde begrünt und auf der Innenseite wurden 10 Linden gepflanzt.
- Die grüne Insel im Bereich der Einfahrt zum Wohngebiet wurde mit Sträucher bepflanzt.

- Die Innenfläche des Wendehammers ist eine Grünfläche, bepflanzt mit einer Kastanie.
- Inmitten einer ca. 1000 m² großen umzäunten Grünfläche wurde ein Regenwassersammelbecken mit einer Flächengröße von ca. 400 m² angelegt, einschließlich der Wasserbepflanzung.
- Maßnahmen gemäß den Festsetzungen im Teil B
- Innerhalb der privaten Grundstücke sind alle nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen.
- Es sind 2 Laub- bzw. Obstbäume oder 2 große Sträucher pro Grundstück zu pflanzen.
- Der Spielplatz wird als Grünfläche angelegt. In den Randbereichen sind Bäume und Hecken anzupflanzen.
- Alle unbefestigten Seitenbereiche im Straßenraum werden begrünt und mit Bäumen bzw. Gehölzen bepflanzt.
- Es sind vorzugsweise einheimische Gehölze anzupflanzen. Die Auswahl der Pflanzungen ist entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen.

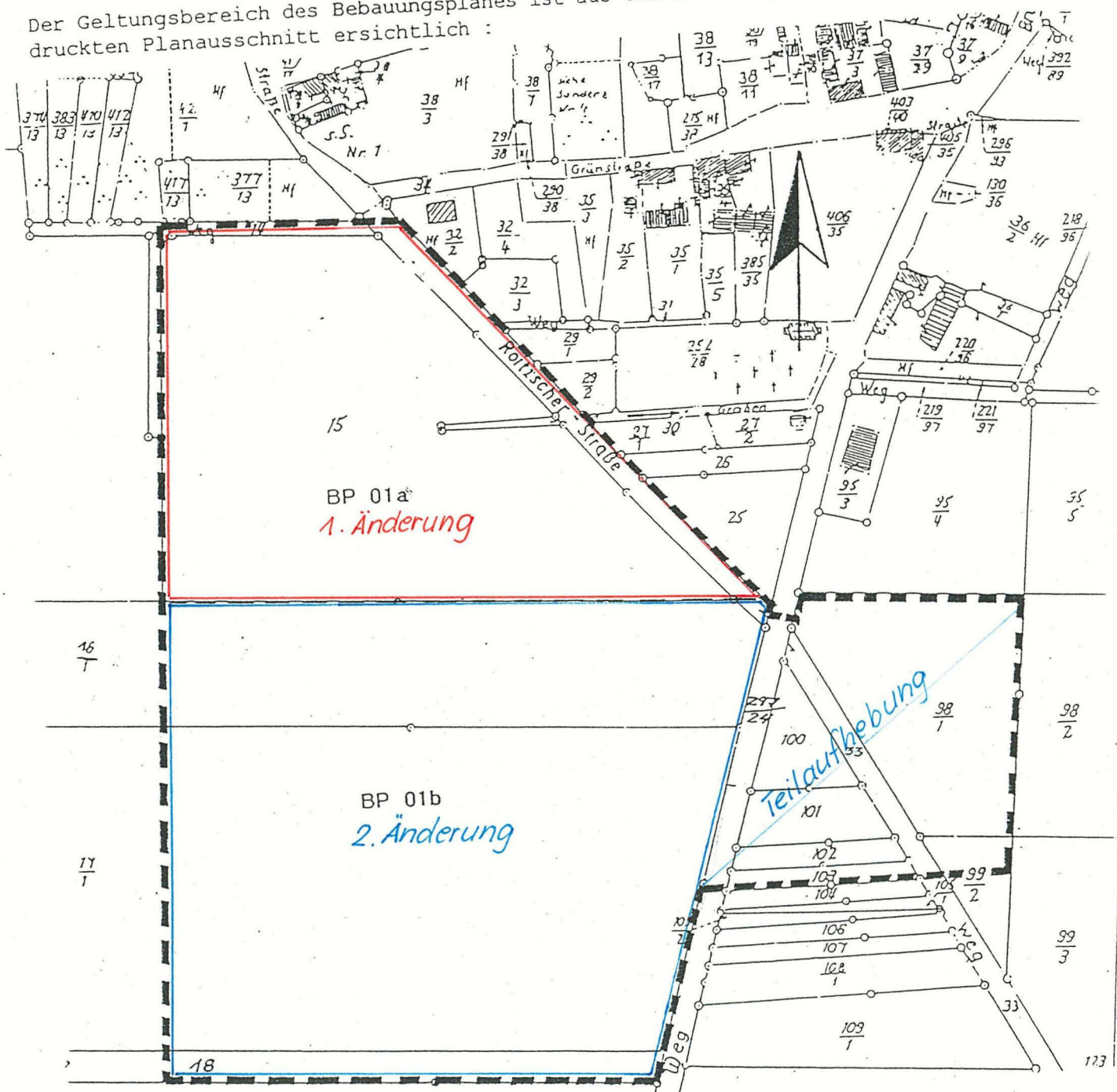
Die vorgesehenen Maßnahmen stellen einen sinnvollen Ausgleich dar. Nach der Beendigung der Baumaßnahmen bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurück.

Raguhn, März 2003

Verfasser



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Planausschnitt ersichtlich :



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes

M : 1 : 2500