

Sandersdorf



Bebauungsplan Nr. 1

“Sandersdorf Nord - westlich der Thalheimer Straße “

2. Vereinfachte Änderung

-Satzung-

Planzeichnung
Begründung

Juni 2009

Gemeinde Sandersdorf

**Begründung
der 2. Vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 1
Baugebiet „Sandersdorf Nord, westlich der
Thalheimer Straße“**

- Satzung-

Die Satzung der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Baugebiet „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ in der Gemeinde Sandersdorf wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich des alten Ortskerns von Sandersdorf, zwischen der Thalheimer Straße und der Förstergrube.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das sog. Neubaugebiet I von Sandersdorf und hat eine Grundfläche von ca. 17,5 ha.

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale
Tel. 0345 / 388 09 65

Juni 2009

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 2 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

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

Im Sinne der Regionalplanung wird Sandersdorf nicht als Mittel- oder Grundzentrum eingestuft und stellt damit keine überörtliche Bedeutung dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gemeinde Sandersdorf. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Garagenkomplex, westlich schließt sich ein Waldstreifen zum Sandersdorfer Strandbad (Förstergrube) an. Im Osten wird das Gebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben und im Süden verläuft die für geringfügige Gütertransporte genutzte Bahnstrecke Bitterfeld- Stumsdorf.

Für das Baugebiet „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ in der Gemeinde Sandersdorf wurde 1991/1992 das Planverfahren über den Bebauungsplan geführt und am 23.04.1992 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung wurde am 20.10.1992 von der höheren Verwaltungsbehörde erteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 20.11.1992 in Kraft.

C. Verfahren

Mit der geplanten, unwesentlichen Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Gemeinde kann daher das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter → Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ← bestehen.

- zu 1. Die geplante Änderung ist kein Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
- zu 2. Nach vorliegendem Kenntnisstand ist für das Plangebiet kein Gebiet nach der FFH-Richtlinie ausgewiesen. Eine negative Beeinträchtigung wildlebender Vogelarten ist mit den Änderungsabsichten nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann für die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ angewendet werden. 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 wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

D. Erforderlichkeit der Änderung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes zum Wohngebiet „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ war es eine bestehende und geschlossene Wohnbebauung im Norden der Ortschaft Sandersdorf zu gestalten. Die Freiräume und Grünflächen innerhalb des Neubaugebietes galt es zu ordnen. Das ca. 17,5 ha große Plangebiet wird durch die typische Wohnblockbebauung der 60er Jahre geprägt. Der Bebauungsplan wurde mit der Zielstellung einer Klarstellung der Innenbereichsentwicklung aufgestellt.

Vor ca. 9 Jahren hat sich der Sandersdorfer Kanu-Verein e.V. gegründet. Der östliche Teil der Förstergrube ist bis heute der Einsetzpunkt und Stellplatz der Boote, er ist ca. 1 km lang und ca. 500 m breit. Damit ist er ideal für Training und Wettkämpfe der Kanuten. In einer Entfernung von ca. 500 m (im Ring der Chemiarbeiter Nr. 34a) liegt das Vereinshaus mit Kraftraum und Versammlungsraum. Der Kanu-Verein benötigt ergänzend dazu dringend ein Gebäude für die Unterbringung der Boote und zugehöriger Nebenfunktionen. Als Standort wurde ein Platz gesucht, welcher möglichst direkt am See oder wenigstens möglichst nahe am Wasser ist. Doch wegen des Waldgeländes mangelt es an potentielltem Planungsrecht. Deshalb wurde nach einem Standort am Rand des Wohngebietes, möglichst in der Nähe des Vereinshauses gesucht. Das Flurstück 1533 der Flur 4 bietet die Voraussetzungen, um die beabsichtigte Errichtung des Gebäudes zu erfüllen (Standort nahe am See, verkehrliche Zuwegung gesichert, versorgungstechnisch zu erschließen). Das Planungsrecht kann hier durch eine Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes relativ einfach hergestellt werden.

An den 1992 ausgewiesenen Planzielen des Bebauungsplanes soll vollumfänglich festgehalten werden. Die vorzunehmenden marginalen Änderungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Sandersdorf. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Besondere Wohnbauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß dargestellt. Damit werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und eingehalten.

E. Geplante Änderungen

Der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 wird in der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ weiterhin unverändert beibehalten. Der Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Flurstückes 1533 sowie angrenzende Flurstücke, rückwärtig der „Förstergrube“ bzw. westlich des Wohnblocks „Straße Ring der Chemiewerker“ Nr. 34- 38 in Richtung Strandbad.

Die geplante Änderung beinhaltet folgende Sachverhalte:

- Planzeichnung: Erweiterung der Baugrenze an einem einzelnen Baufeld bei gleichzeitiger Streichung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden nicht vorgenommen. Die Planung des Gebäudes hat sich an der festgeschriebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu orientieren:

WB	besonderes Wohngebiet
I – III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl
0,7	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
SD, FD	Satteldach, Flachdach
0°- 45°	Dachneigung

Mit der geplanten Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird für ein Baufeld eine größere Baufeldtiefe festgesetzt. Es entsteht dadurch die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstückes. Diese Änderung steht dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht entgegen.

F. Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Straße „Ring der Chemiewerker“ sichergestellt. Mit der geplanten Änderung werden keine bestehenden verkehrlichen Anlagen negativ berührt.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist vollständig gesichert. Überörtlicher Leitungsbestand ist im Bereich der geplanten Änderung nicht vorhanden (Abfrage erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandersdorf).

G. 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. Die städtebauliche Gestalt und das 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 2. Vereinfachten Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Lärm und Luftschadstoffe sind bauzeitbedingt und während der Bauphase nicht zu vermeiden sein. Durch die Erweiterung des Baufeldes ist nicht mit hinzukommendem Anliegerverkehr zu rechnen.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird es hinsichtlich zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen geben. Die für die Erholung des Menschen wichtigen Bereiche bleiben von der Änderung unberührt.

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.

Mit der geplanten Erweiterung der Baugrenze bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung insofern gleich als dass die ausgewiesene Wohnbaufläche nicht verändert wird. Die Gebietsausweisung als besonderes Wohngebiet wird unverändert aufrechterhalten. Damit wird eine Zerstörung von Habitatbeständen nicht weiter vorbereitet. Die 2. Vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 führt nicht zu einer negativen Auswirkung auf Fauna und Flora.

3. Schutzgut Boden

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit dem Änderungsverfahren werden keine weiteren negativen Eingriffe in den Bodenhaushalt begeführt. Die versiegelbare Grundstücksfläche wird nicht erhöht, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird. Die Streichung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (ca. 850 m²) wirkt sich sogar positiv auf den Boden aus. Es werden keine erweiternden Eingriffe in den Bodenhaushalt geplant oder vorbereitet.

4. Schutzgut Wasser

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Anstieg von Versiegelungsflächen vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird. Die Streichung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (ca. 850 m²) wirkt sich sogar positiv auf den Wasserkreislauf aus. Es sind keine negativen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die 2. Vereinfachte Änderung zusätzlich zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Die besondere Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie für alle Lebensfunktionen. 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, Kraftfahrzeugsverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine größeren Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft bzw. auf das Klima zu erwarten denn das Maß und die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Die Grundflächenzahl von 0,6 bleibt von der Änderung unberührt. Klimatische Beeinträchtigungen durch die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind nicht zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

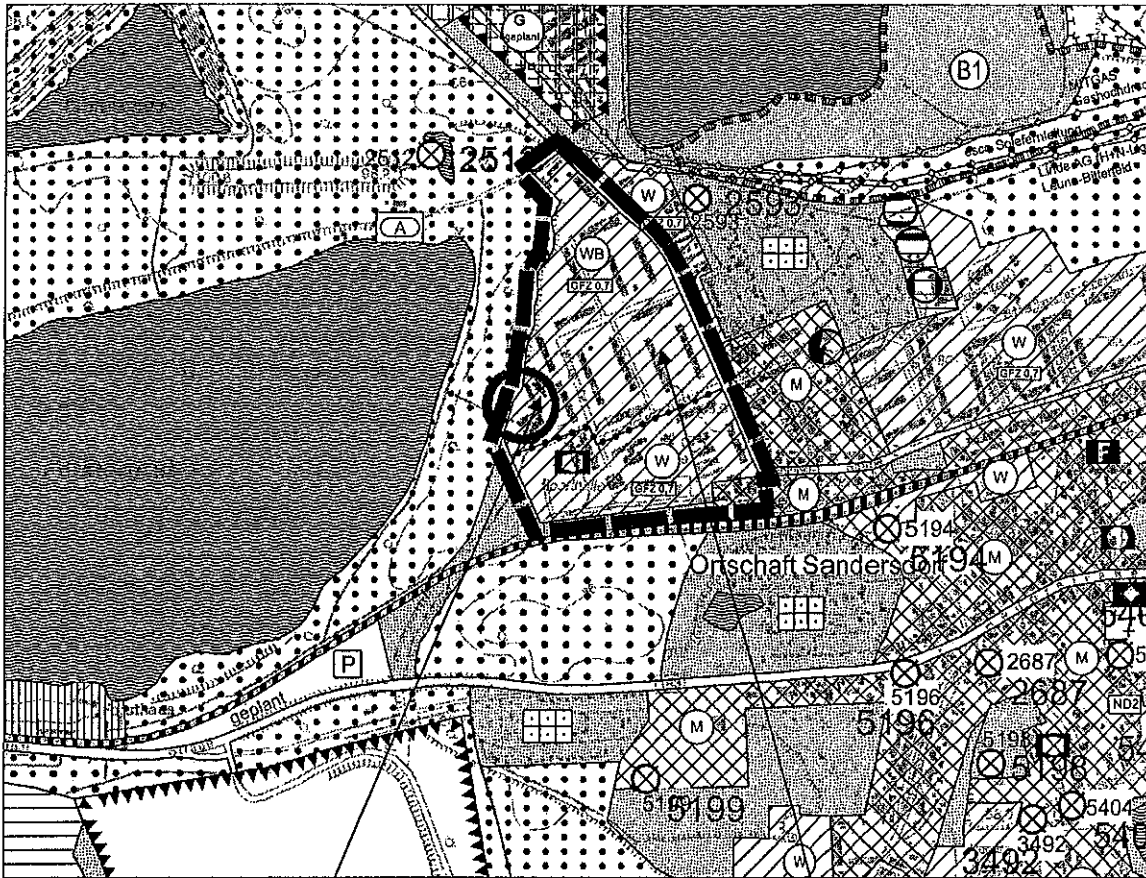
Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sandersdorf Nord, westlich der Thalheimer Straße“ wirkt sich nicht negativ auf das Landschaftsbild aus.

H. Zusammenfassung

Aus der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine Rechtsfolgen zu erwarten. Die Änderung des Planungsrechtes hat keine negative Wirkung auf die Schutzgüter.

Anlage: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandersdorf (Dez. 2008)



Bereich der 2.
Vereinfachten Änderung

Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 1