

✓

Verwaltungsgemeinschaft „Möser“
Gemeinde Hohenwarthe

Begründung zum 2. Entwurf der 1. Änderung des
Bebauungsplan „*Weidenweg*“
Stand: September 2003

Planverfasser:

Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines	1
1.1. Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2. Ziele und Zweck der Planung	1
1.3. Rechtliche Grundlagen	2
1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	3
1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	4
1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.0. geplante Änderungen	5
3.0. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	6
4.0. Erschließung	7
4.1. Verkehrserschließung	7
4.2. Wasserversorgung	7
4.3. Abwasserentsorgung	7
4.4. Elektroenergie-, Gas- und Telefonversorgung	7
4.5. Müllentsorgung	7
5.0. Aussagen zur Grünordnung	8
5.1. allgemeine Bemerkungen	8

1.0. Allgemeines

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe und umfasst die Flurstücke 10068 und 77/10

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im nördlichen Bereich durch das zu bebauende Grundstück, Flurstück 77/10

im östlichen Bereich durch die Flurstücke 10069

im südlichen Bereich durch die Bruchstraße

im westlichen Bereich durch die bebauten Grundstücke auf den Flurstücken 78/9 und 1014/77

1.2. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenweg“ ist es, für das Flurstück 77/10 Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weidenweg“ aus dem Jahr 1994 sollen die Flurstücke 77/22, 78/3, 78/9, 1014/77, 800/77, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/16, 785/77, 860/77, 921/77 durch die Erschließungsstraße Typ B so erschlossen werden, dass hier Einfamilienhäuser nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden können.

Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um den Bereich zwischen der Bruchstraße und der Kanalstraße.

Der Bebauungsplan soll so geändert werden, dass die im zweiten Absatz dieses Punktes genannten Flurstücke zu einem späteren nicht bekannten Zeitpunkt durch die Erschließung der Gemeinde oder eines Investors/ Erschließungsträgers an die öffentliche Versorgung angeschlossen werden können.

Die Erschließungsstraße soll entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf folgenden privaten Flurstücken errichtet werden:
10068, 78/9, 77/22, 800/77, 10041 und 77/13.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
(BGBL.I.S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 26.06.62 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBL.I.S. 132) zuletzt
geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I.S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 90) vom 18.12.1990 (BGBL.I.S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt (Bau O LSA) vom 09.02.01 in der derzeit
gültigen Fassung

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA), in der derzeit gültigen
Fassung

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung:	1. Änderung des Bebauungsplanes „ Weidenweg“
Standort:	Hohenwarthe
Landkreis:	Jerichower Land
Land:	Sachsen- Anhalt
Gemarkung	Hohenwarthe
Flur:	2
Flurstück:	10068, 77/10
Straßenanschluss	Bruchstraße
Medienanschluss	Bruchstraße

1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Es ist eine Änderung der nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB getroffenen Festlegung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich, in eine Erweiterung der Verkehrsflächen. Erschließungsstraße Typ B, bis zum Flurstück 77/10 vorgesehen. Die bestehende geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs.3 BauGB wird nicht berührt und es ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs.5 BauGB gewährleistet.

Die landschaftlichen und städtebaulichen Bedingungen werden durch die Änderung nicht berührt.

1.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Eine derartige Änderung bedeutet keine wesentliche Änderung der Grundzüge der Planung, erfordert aber eine Bebauungsplanänderung.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden eingehalten. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 1 a Abs.2 Nr. 3 BauGB ist aufgrund des Nichterreichens der Schwellenwerte nach 18.7 der Anlage zum UVPG nicht erforderlich und wird damit nicht durchgeführt.

2.0. geplante Änderungen

Folgende Änderungen sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geplant und werden unter I und II beschrieben:

- I** Die auf dem Flurstück 10068 im nördlichen Anschluss an die Erschließungsstraße Typ B festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerzone, wird in der 1. Änderung bis zum Flurstück 77/10 als öffentliche Verkehrsfläche, Erschließungsstraße, festgesetzt.
Die Lage des öffentlichen Grünstreifens mit der Einzelbaumbepflanzung wird im westlichen Bereich der Erschließungsstraße angeordnet und bis zum Flurstück 77/10 weitergeführt.
- II** Die an der südlichen Begrenzung des Flurstücks 77/10 festgelegte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu pflanzende Einzelbäume sind so zu bepflanzen, dass eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 4,00 m und Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück angelegt werden können.

3.0. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Ziel dieser Änderung ist eine Erschließung in Bauabschnitten einzelner Grundstücke, die von der Erschließungsstraße Typ B aus versorgt werden.

Das betrifft insbesondere das Flurstück 77/10, welches durch die Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche direkt ver- und entsorgt werden kann.

In einer Entfernung von ca. 80 m von der Bruchstraße ist in Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Erschließungsstraße Typ B, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung, Fußgängerbereich, im Bebauungsplan festgesetzt.

Die o.g. Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung, Fußgängerbereich, wird in der 1. Änderung auf dem Flurstück 10068 bis zum Flurstück 77/10 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt und dargestellt.

Somit kann die Erschließung des nördlich davon gelegenen Grundstücks in einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen.

4.0. Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Bruchstraße über die Erschließungsstraße Typ B einschließlich der Verlängerung bis zum Flurstück 77/10.

Eine verkehrsmäßige Anbindung der Grundstücke 1014/77, 77/10 ist als erster Bauabschnitt des Bebauungsplanes gegeben.

4.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann nur abgesichert werden, wenn die Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch einen Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Bruchstraße und in der Kanalstraße erfolgen.

Zum Anschluss in der Kanalstraße ist ein 4 m breiter Schutzstreifen im Flurstück 77/13 grundbuchmäßig zu sichern.

Die grundbuchmäßige Sicherung des Schutzstreifens ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Diese Regelung wird in einem entsprechenden Erschließungsvertrag zwischen der Wassergesellschaft Börde – Westfläming und einem Erschließungsträger vor Baubeginn der gesamten Erschließungsstraße festgelegt.

Die Wasserversorgung zur Realisierung von Bauabschnitten der Erschließung des Bebauungsplanes muss ebenfalls über einen Erschließungsvertrag zwischen der Wassergesellschaft Börde -Westfläming und dem Erschließungsträger geregelt werden.

Der erste Bauabschnitt beinhaltet den Anschluss an die vorhandene Leitung in der Bruchstraße und die Versorgung des Grundstücks 77/10.

4.3. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen im unterirdischen Raum der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße Typ B) zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Bruchstraße.

Zur Versorgung der im Bereich des ca. 80 m langen ersten Abschnittes der Erschließungsstraße Typ B gelegenen Grundstücke, wird dieser Teil der Schmutzwasserleitung als erster Bauabschnitt der Schmutzwassererschließung realisiert.

Über einen Erschließungsvertrag mit der VWG Möser/ Gemeinde Hohenwarthe und dem Erschließungsträger wird die Realisierung des ersten Bauabschnittes der Schmutzwasserentsorgung geregelt.

Der erste Bauabschnitt beinhaltet den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal, die Verlegung des Schmutzwasserkanals einschließlich des ersten Revisionsschachtes.

An diese Schmutzwasserleitung können die zu entsorgenden Grundstücke angeschlossen werden.

4.4. Elektroenergie- und Gasversorgung, Telefonanschluss

Die Versorgung mit den Medien kann aus dem örtlichen Netz erfolgen.

Die Versorgung erfolgt auf der Grundlage der Beantragung durch die Bauherren bzw. durch den Erschließungsträger.

Das technische Konzept der Versorgung muss mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

4.5. Müllentsorgung

Der Träger der Müllentsorgung ist der Landkreis Jerichower Land.

Über die öffentliche Zuwegung ist die Müllentsorgung der einzelnen Grundstücke gesichert.

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des Bebauungsplanes ist gewährleistet, wenn die Zuwegung für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet ist.

Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 8 Abs.8 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.

5.0. Aussagen zur Grünordnung

5.1. allgemeine Bemerkungen

Entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 1 und 2 sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und so zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt, sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Weidenweg“ erfolgt eine Nutzungsänderung. Es erfolgt nach § 8 NatSchG LSA ein Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff wird im Textteil und in der Begründung zur Grünordnung des Bebauungsplanes „Weidenweg“ behandelt und ausgeglichen.

Durch die Maßnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die ökologische Bilanz unverändert.