

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berg" der Stadt Genthin OT Gladau

Vorentwurf

**Planverfasser:
Ingenieurbüro Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg**

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3. Begründung der Planung	2
1.4. Inhalt und Ziel der Planung	3
1.5. Rechtliche Grundlagen	4
1.6. Kartengrundlage	4
1.7. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	5
1.8. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung	5
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	7
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	7
3.2. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	8
4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen	10
4.1. Verkehrserschließung	10
4.2. Trinkwasserversorgung	10
4.3. Abwasserentsorgung	10
4.4. Elektroenergieversorgung	10
5.0. Flächenbilanz	11
6.0. Kosten für die Gemeinde	11

1.0. Allgemeines

1.1. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Gladau ist ein Ortsteil der Stadt Genthin und liegt südlich von Genthin.

Gladau liegt am südwestlichen Rand des Fiener Bruchs, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Durch den Ort führt die Landesstraße 54 mit Verbindung zu den Bundesstraßen 1 und 107. Die Kreisstadt Burg ist 20 Kilometer entfernt.

Westlich des Ortes erstreckt sich ein ausgedehntes Kiefernwaldgebiet.

Zum Ortsteil Gladau gehören die Ortsteile Dretzel und Schattberge.
Gladau hat ca. 700 Einwohner.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege / Bereiche:

Im Norden:

durch Grünflächen östlich der Straße "Berg", durch ein weiteres Flurstück 128/4 und im weiteren Verlauf durch Ackerland,

Im Osten:

durch die Straße "Berg" und weiter durch die Flurstücke 129/11 und 131/2, teilweise bebaut,

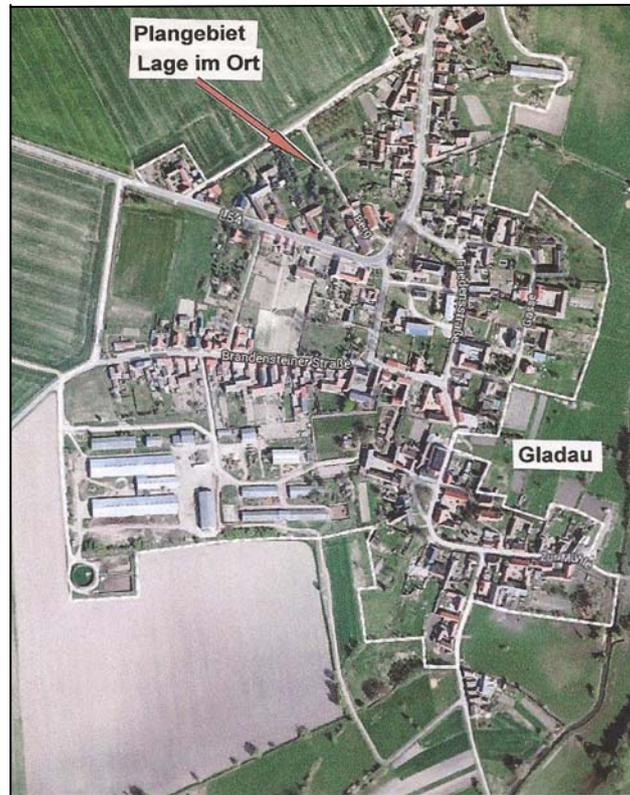
Im Westen:

durch die Flurstücke 373/128 und 127, teilweise bebaut,

Im Süden

durch das Flurstück 128/6, bebaut.

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches



1.3. Begründung der Planung

Durch den Eigentümer des Flurstücks besteht der Bedarf zur Errichtung eines Wohnhauses. Für ein Genehmigungsverfahren nach ortsüblichem Baurecht liegt ein ablehnender Vorbescheid aus dem Jahr 2012 vor.

Der geplante Standort wird dem Außenbereich zugeordnet.

Das Grundstück ist durch eine Gemeindestraße "Berg" erschlossen und wird durch die gegenüberliegenden erschlossenen Grundstücke geprägt.

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.4. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Genthin durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Berg“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO geplant.

Das soll auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfolgen und es ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die Grundlagen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Planbereich eine Bebauung zu ermöglichen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, dienen aber der Zugänglichkeit des Grundstücks im Geltungsbereich.

Zweck der Planung ist die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen, wie der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht, um die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen

1.5. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27, S. 569 ff),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)],

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

1.6. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1.000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen
Sachsen – Anhalt
Gemarkung: Gladau

Stand der Planunterlage: 2012

1.7. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Die Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung wurde erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt, Aktenzeichen T 46.078/10.

1.8. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung

Der OT Gladau der Stadt Genthin hat einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan weicht der Bebauungsplan von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung ab. Es wird die Konkretisierung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Im Bereich des Umfeldes des Bebauungsplanes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1, 2) BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des Planbereiches.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge der sich in der Nähe befindenden Wohnbebauung.

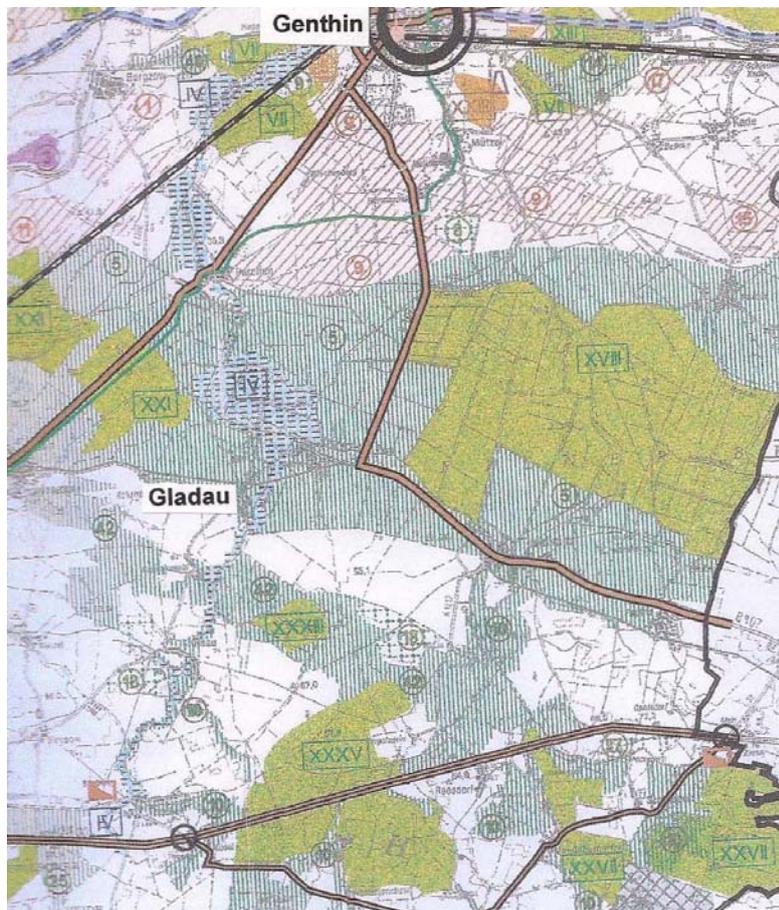
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung

Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan



Vorranggebiete für Natur und Landschaft den Planbereich betreffend:

Für die Planungsregion Magdeburg sind folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft den Planbereich betreffend festgelegt:

- XVIII Fiener Bruch
- XXI Güsener Niederwald
- XXXV Wüstenjerichower Forst

Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Für die Planungsregion Magdeburg sind folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz den Planbereich betreffend festgelegt:

- IV Überschwemmungsgebiete im Bereich des Fließgewässers
 Parchener Bach

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

- 5 Fiener Bruch
- 42 Waldgebiete zwischen Ringelsdorf und Hohenseeden

Zusammenfassung:

Durch die Planung sind Flächen direkt in und unmittelbar an den Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten nicht betroffen.

Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die von außen in Teile der Schutzgebiete hineinwirken können, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.2. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 - 29 sowie § 32 BNatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA2 sind nach derzeitigem Kenntnisstand von dem o.g. Vorhaben nicht betroffen.

In räumlicher Nähe zum Vorhaben liegen keine besonderen Schutzgebiete NATURA 2000 nach der FFH- Richtlinie.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 42 (1) Nr. 1 bis 4 i.V. m. § 10 BNatSchG werden nicht berührt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berg"
Vorentwurf Sept. 2014

Nach derzeitigem Stand der Unterlagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) zu erwarten, da es sich lediglich um eine Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung handelt.

Durch die Planung sind Flächen direkt in und unmittelbar an den Schutzgebieten nicht betroffen.

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes, die von außen in Teile der Schutzgebiete hineinwirken können, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen Straße "Berg".

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß § 50 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist" i.V.m. dem § 70 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 über das öffentliche Trinkwassernetz des Trink- und Abwasserverbandes Genthin (TAV).

Für die Herstellung neuer Hausanschlüsse kommen die entsprechenden Satzungen des TAV zur Anwendung.

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung hat gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 56, "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist", Abschnitt 2 Abwasserbeseitigung i. V.m. dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, § 78 zu erfolgen.

Für die Herstellung der jeweiligen Hausanschlüsse kommen die entsprechenden Satzungen des TAV zur Anwendung.

4.4. Elektroenergie- Gasversorgung

Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Anlagen.

5.0. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2.220 m².

6.0. Kosten für die Stadt/Gemeinde

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Genthin keine Kosten.