

**Bebauungsplan Nr. 01/91 Wohngebiet „Am Gänseanger“
3. Änderungsverfahren**

Begründung

Urschrift

1. Erforderlichkeit der Planänderung

1.1 Wegfall des Kinderspielplatzes

Die bisherigen Festsetzungen des seit 22.09.1992 rechtsgültigen B-Plans weisen auf dem Flurstück 279/24 eine Fläche aus, die ursprünglich als kleiner Park in Verbindung mit einem Kinderspielplatz vorgesehen war (vgl. auch Punkt 1.2.4 der Begründung zum ursprünglichen Plan). Die Umsetzung dieser Festsetzung durch die Gemeinde ist aus unterschiedlichen Gründen allerdings bislang nicht erfolgt, sodass sich die Fläche heute als Brache darstellt. Aus heutiger Sicht ist die Anlage eines Kinderspielplatzes in einer Eigenheimsiedlung jedoch nicht mehr erforderlich, da den in der Siedlung wohnenden Kindern auf den jeweiligen Privatgrundstücken ausreichend Fläche zum Spielen und Aufenthalt im Freien zur Verfügung steht. Es darf allerdings nicht verkannt werden, dass gerade in Bezug auf den sozialen Aspekt- das Kennen lernen und Spielen mit anderen Kindern- das eigene Grundstück kein vollwertiger Ersatz für den Kinderspielplatz ist.

Für die ursprünglich geplante Parknutzung gilt, dass aus heutiger Sicht gerade in einer ländlich geprägten Gemeinde keine Notwendigkeit mehr für die Anlage eines Parks besteht, da jeder Bürger der Siedlung Am Gänseanger die Möglichkeit auf seinem Privatgrundstück hat, sich im Grünen aufzuhalten. Die offene Feldflur grenzt des Weiteren direkt an die Wohnsiedlung an. Die ständigen Aufwendungen der Gemeinde für die Unterhaltung eines Parks stehen in keinem Verhältnis zum daraus entstehenden Nutzen für die Bürger. Mietwohnungen, die nicht mit einer Nutzung von Gartenflächen verbunden wären, existieren am Gänseanger nach den Unterlagen der Verwaltungsgemeinschaft nicht.

Die Gemeinde Neundorf verfügt über einen öffentlichen Kinderspielplatz im Hansepark. Eine umfassende Modernisierung der Spielgeräte ist im Zuge der vorgesehenen Verlagerung an einen anderen, besser geeigneten Standort, geplant.

Nachdem die bislang vorgesehene Nutzung des Flurstücks 279/24 für einen Kinderspielplatz / Park aus heutiger Sicht nicht mehr geboten ist, wird das Flurstück künftig als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind zwei Grenzen eingetragen: der Baublock um den Kinderspielplatz stellt den Änderungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen dar, während im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/91 die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen geändert wird. Außerhalb des den Kinderspielplatz umgebenden Baublocks bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

1.2 Änderung der örtlichen Bauvorschrift

In den ursprünglichen Bebauungsplan war eine ausführliche örtliche Bauvorschrift (ÖBV) integriert, welche vielfache Regelungen in Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen traf. Diese Regelungsdichte ist aus heutiger Sicht in einer reinen Eigenheimsiedlung nicht mehr gerechtfertigt und wird daher reduziert.

2. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Im Wesentlichen wurden die bisherigen Festsetzungen auch für den geänderten Bebauungsplan übernommen; es wurden jedoch einzelne Klarstellungen im Wortlaut und redaktionelle Änderungen vorgenommen.

- Gegenüber dem ursprünglichen Plan ist § 7 (Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) der örtlichen Bauvorschrift wegen aktueller Erkenntnisse/Rechtsprechungen im Bereich der grünordnerischen Festsetzungen entfallen. § 9 (Gestaltung des Straßenbegleitgrüns) ist ohne Bezug auf den planungsrechtlichen Änderungsbereich, da keine Straßenverkehrsfläche betroffen ist. Sie besitzt daher im Änderungsbereich keine Gültigkeit.
- Als neue untere Bezugsebene für die Festsetzungen der zulässigen Bauhöhe wurde nunmehr die OK Straße festgesetzt, da dies unproblematisch nachzuvollziehen ist.
- Für Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gilt künftig § 23 Abs. 5 BauNVO („Kann-Bestimmung“ nach Ermessen der Bauaufsicht).

Die Siedlung am Gänseanger ist eine Eigenheimsiedlung aus den 1990er Jahren. Die Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung von weiteren Bauvorhaben sind als gering einzuschätzen; diese Anforderungen werden im Wesentlichen über die planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche) abgedeckt. Der Gestaltungsfreiheit der privaten Bauherren soll daher über den Wegfall der bisherigen Festsetzungen über die Dacheindeckung (§ 4), die Gestaltung der Außenwände (§ 5) und der Einfriedungen (§ 6) nunmehr ein größerer Spielraum eingeräumt werden.

Auch der geänderte Plan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

3. Grünordnung

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt für die bisher festgesetzte Spielplatzfläche eine Reihe von Festsetzungen, die Anpflanzungen zum Inhalt haben. Nachdem die Umsetzung dieser Festsetzungen auf dem betreffenden Grundstück nicht mehr möglich ist, werden die Anpflanzungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf gemeindeeigenen Flächen (Ascherslebener Straße) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/91 vorgenommen. Maßgeblich hierfür ist der Grünordnungsplan-Ersatzplan, der als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist.

Eine *Umweltverträglichkeitsprüfung* oder eine Vorprüfung zur UVP ist nicht erforderlich, da der Schwellenwert von 20.000 m² (§ 3b UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.8) nicht überschritten wird.

4. Erschließung

Sämtliche Medien der Ver- und Entsorgung sind im Wohngebiet vorhanden. Die Gasleitung der Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS) führt von Norden an das Änderungsgebiet heran und endet vor dem Flurstück 279/24. Ein Anschluss des neuen Wohngrundstücks an die Gasversorgung ist durch den künftigen Bauherrn mit der EMS abzustimmen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch den Abwasserzweckverband „Bodeniederung“, Groß Börnecke.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine DN 100 - Leitung (PE); zuständig ist der Wasserversorgungszweckverband „Untere Bode“, Staßfurt.

Die Löschwasserbereitstellung ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung Sachsen-Anhalt -BauO LSA vom 15.2.2001 (GVBl. LSA S. 50) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 1950) in der zurzeit gültigen Fassung
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit gültigen Fassung

Erstellung der Planunterlagen im Änderungsverfahren: Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt, Planungsamt - Bearbeitung: Dipl.-Ing. Grein

Erstellung der Planunterlagen des ursprünglichen Planes: Ingenieurbüro H.-J. Krauß, Staßfurt

Neundorf (Anhalt), 15.12.2004


Stegmann
Bürgermeister

