1. vereinfachte Änderung im Verfahren gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Rosenweg“ Gemeinde Colbitz

Begründung

Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH
B+i

Inhaltsverzeichnis

1.0	**Allgemeines**	**3**
1.1	*Rechtsgrundlagen*	*3*
1.2	*Anlass und Ziel der 1. Vereinfachten Änderung*	*3*
1.3	*Begründung der wesentlichen Änderungen*	*3*
1.4	*Lage und Größe des Geltungsbereiches*	*4*
1.5	*Verfahrensdurchführung*	*5*
2.0	**Planinhalt**	**5**
3.0	**Ver- u. Entsorgung**	**5**
3.1	*Verkehrsplanung*	*5*
4.0	**Umgang mit Kampfmitteln**	**5**
5.0	**Flächenbilanz**	**5**

1. vereinfachte Änderung im Verfahren gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Rosenweg“ Gemeinde Colbitz

1.0 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 Stand: 05.01.2018 (BGBl. IS.2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

1.2 Anlass und Ziel der 1. Vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Rosenweg“ in der Gemeinde Colbitz wurde am 27.03.2018 inkraftgesetzt. Mit Datum vom 22.11.2018 wurde vom Gemeinderat Colbitz der Beschluss zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Aktuelle Vermarktungsabsichten des Planungsträgers machen die Planänderung erforderlich Da die Grundzüge der Planung durch die geplante Änderung nicht berührt werden, kann dieses Verfahren angewendet werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Planbereiches erfolgt durch die Änderung nicht. Ebenso wenig werden die Ziele der Raumordnung berührt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, als wesentliches Ziel der Planung erfolgt auch mit der Änderung des B-Planes.

1.3 Begründung der wesentlichen Änderungen

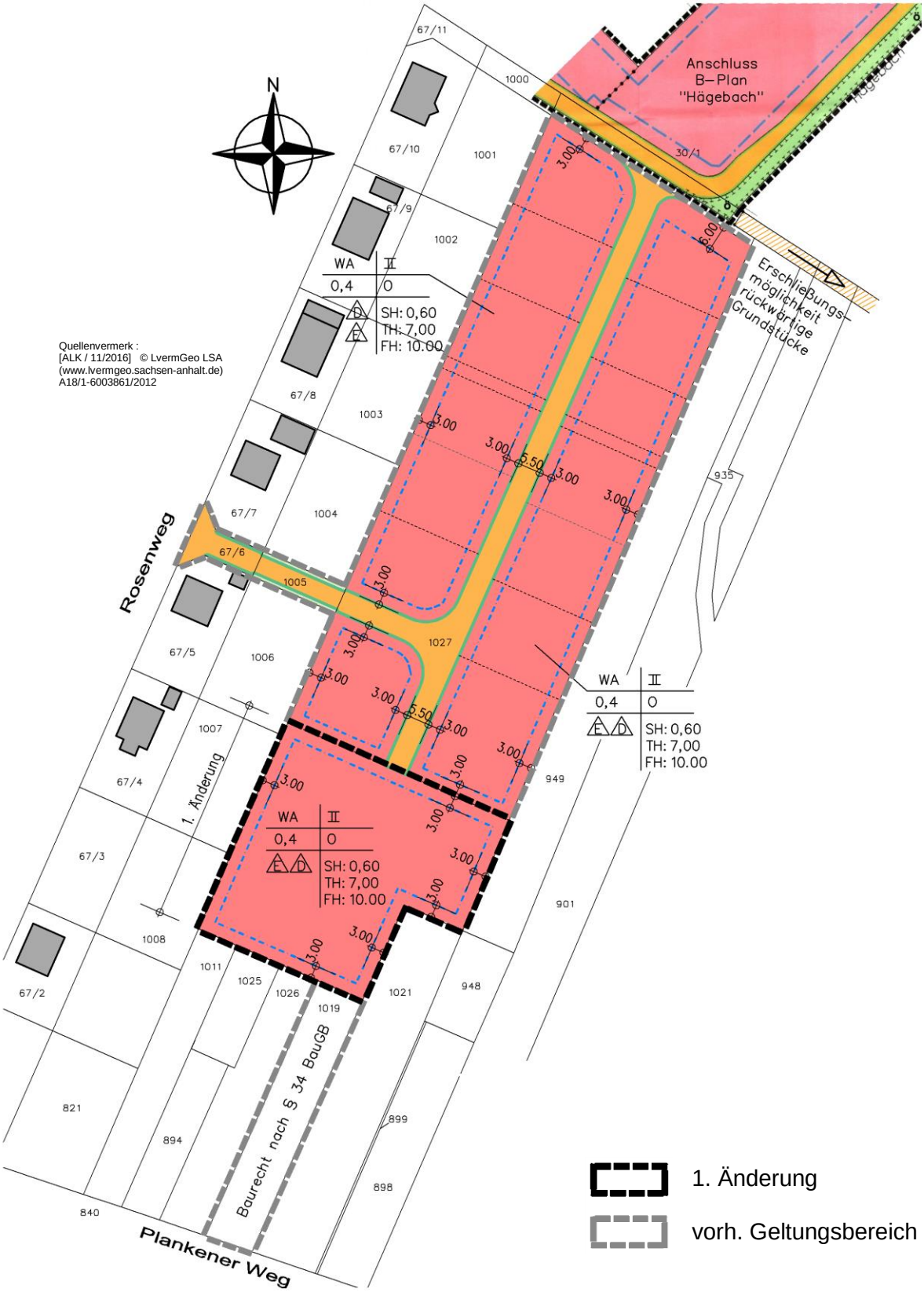
Weil sich im Laufe der Vermarktung der Grundstücke durch den Investor und Bauträger der Bedarf eines ca. 3000 m² ergeben hat, werden Erschließungsanlagen entbehrlich sowie die Ausweisung eines geänderten Baufensters in diesem Bereich. Eine weitere Änderung ergab sich durch die Anpassung an das aktuelle Liegenschaftskataster. Ansonsten werden keine städtebaulichen Werte verändert.

Nachfolgende Gründe der 1. Änderung

- Änderung des südlichen Planbereichs erforderlich infolge eines größeren Grundstückszuschnitt für mehr Spielraum zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
- Einsparung des Wendehammers dadurch weniger Versiegelung
- höhere Sicherheit bei der Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Flächen, daraus resultiert eine Verringerung der Überstauung der Versickerungsanlagen
- Anpassung an die aktuellen Katasterbestand durch Verschmelzung von Flurstücken

1.4 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Durch die Verschmelzung von Anteilen der Flurstücke 64, 892 – 897 bildete sich das Flurstück 1027, das nunmehr den gesamten Geltungsbereich einnimmt. Hieraus werden die späteren Parzellen gebildet. Die Größe des Geltungsbereiches hat sich jedoch nicht geändert. Städteplanerische Änderungen ergeben sich nur auf dem südlichen Planbereich.



1.5 Verfahrensdurchführung

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:
- keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) innerhalb angemessener Frist gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB
- keine Umweltprüfung, Umweltbericht nur für Teilaufhebung

2.0 Planinhalt

Die Planinhalte ändern sich gegenüber der bestehenden Satzung nicht hier greifen die Aussagen der bestehenden Satzung.

3.0 Ver- u. Entsorgung

3.1 Verkehrsplanung

Die äußere Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über zwei Zuwegungen vom Rosenweg. Eine nördlich des Plangebietes gelegene Anbindung, die auch die Wohnanlage Hägebach erschließt, und in unser Plangebiet in Form einer Stichstraße nach Süden einbiegt. Hier endet sie als Sackgasse vor dem letzten Baufeld und der Wendehammer entfällt. Danach erfolgt eine innere Erschließung je nach Einordnung der geplanten Gebäude innerhalb des Baufensters unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl.

Die zweite Zuwegung erfolgt durch eine direkte Anbindung an den Rosenweg, die an die innere Erschließung anbindet. Damit ist für Versorgungsfahrzeuge eine Umfahrt ermöglicht. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen in einer Breite von 5,50m vorgesehen.
An der Schnittstelle zum B-Plan „Hägebach“ wird in Verlängerung der geplanten gemeinsamen Erschließungsstraße eine Vorbehaltsfläche zur Information dargestellt, die eine spätere Erschließung der verbleibenden östlich gelegenen Flächen ermöglichen soll.

4.0 Umgang mit Kampfmitteln

Beim möglichen Auffinden von Kampfmitteln sind die Bestimmungen der Gefahrenabwehr zur Verhütung von Schäden durch Kampfmitteln gem. KampfM-GAVO vom 20.04.2015 zu beachten.

5.0 Flächenbilanz

Gebietsausweisung	**absolut**	**relativ**
Gesamtfläche	12.038 m²	100 %
WA – brutto	10.794 m²	89,6 %
WA – Anteil bei GRZ 0,4	4.381 m²	40 %
WA – Anteil unversiegelt	6.476 m²	60 %
	10.794 m²	100%
Verkehrsfläche	1.244 m²	10,4 %

Alle anderen Punkte der Begründung bleiben unverändert gegenüber der Begründung zur Satzung und behalten ihre Gültigkeit.

Haldensleben, 11/2018
ergänzt : 02/2019

aufgestellt : Losensky (Dipl. Bauing. FH)