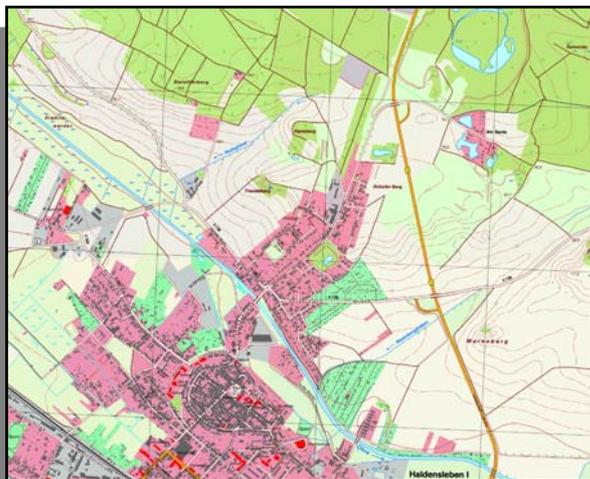


### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Benitz“ Haldensleben

**Entwurf  
Begründung**  
Stand : 01/2015



Quelle:  
Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung  
und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
TK10 © LVermGeo, ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))



Quelle: ALK 07/2014 © LvermGeo LSA, A18/1-6001349/2011

Bauplanungs- und Ingenieurbüro  
**Ritter – Schaub – Wilke GmbH**

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG  
Gerlkestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

**B+i**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Verfahrenshistorie des Bebauungsplanes	3
1.3	Anlass und Ziel der Planung	3
1.4	Lage und Größe des Geltungsbereiches	4
1.5	Verfahrensdurchführung	5
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Schutzgebiete	5
2.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.4	Landschaftsplan der Stadt Haldensleben	5
<b>3.0</b>	<b>Begründung der wesentlichen Änderungen</b>	<b>6</b>
<b>4.0</b>	<b>Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>Auswirkung auf öffentliche Belange</b>	<b>7</b>
5.1	Ver- und Entsorgung	7
5.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
<b>6.0</b>	<b>Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Benitz“, Haldensleben, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **1.0 Allgemeines**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 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 Verfahrenshistorie des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Benitz“ wurde mit Datum vom 18.02.1997 durch die damalige Genehmigungsbehörde, dem Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt. Die Satzung ist am 23.05.1997 in Kraft getreten.

Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes (Umwidmung privater Grünfläche in ein Reines Wohngebiet) ist mit Schreiben vom 21.07.1997 des Regierungspräsidiums Magdeburg bestätigt worden. Die Genehmigung vom 18.02.1997 behielt Bestand.

Die 2. vereinfachte Änderung (Anpassung öffentliche Verkehrsfläche an den Katasterbestand) wurde durch den Stadtrat der Stadt Haldensleben am 29.11.2007 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen und ist mit der Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 06.12.2007 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 27.11.2014 hat der Stadtrat der Stadt Haldensleben in öffentlicher Sitzung den Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Benitz“ im vereinfachten Verfahren gefasst. Dieser Beschluss bildet die Grundlage zur Erarbeitung der 3. vereinfachten Änderung. Der Einleitungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Benitz“ wurde am 04.12.2014 öffentlich bekannt gemacht.

#### **1.3 Anlass und Ziel**

Ein Grundstückseigentümer plant im Reinen Wohngebiet Benitz eine bauliche Erweiterung an seinem Wohnhaus durch Überbauung der bestehenden Terrasse. Das zulässigerweise errichtete Wohnhaus überschreitet die festgesetzte Baugrenze – die Genehmigung wurde mit Abweichung einst erteilt. Die Überbauung der Terrasse ist planungsrechtlich nicht zulässig, da sie sich zum einen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und demzufolge im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befindet. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der überbauten Terrasse zu schaffen, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 17.09.2014 den Antrag auf Einleitung einer 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes.

Die hier aufgezeigten Änderungen sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Wohngebiet Benitz im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB erforderlich und können mit der 3. vereinfachten Änderung umgesetzt werden.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens sollen die Belange des Liegenschaftskatasters bzw. der Abgrenzung des Naturschutzgebietes überprüft werden.

#### 1.4 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Haldensleben innerhalb des Siedlungsgebietes Am Benitz. Es befinden sich überwiegend Wohngrundstücke innerhalb dieses Siedlungsbereiches. Die 3. vereinfachte Änderung umfasst nur die Flurstücke nördlich der Straße „Am Benitz“.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 49.200 m<sup>2</sup>, der Anteil der Änderungsfläche ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Folgende Flurstücke (alle Flurstücksangaben Gemarkung Haldensleben, Flur 13) sind betroffen : 40/2, 45/40, 61 und 58/38.

Die Erweiterung des Plangebietes beträgt 251 m<sup>2</sup>.

Das Wohngebiet Benitz ist über die B 71 verkehrstechnisch an das Stadtgebiet von Haldensleben angeschlossen.

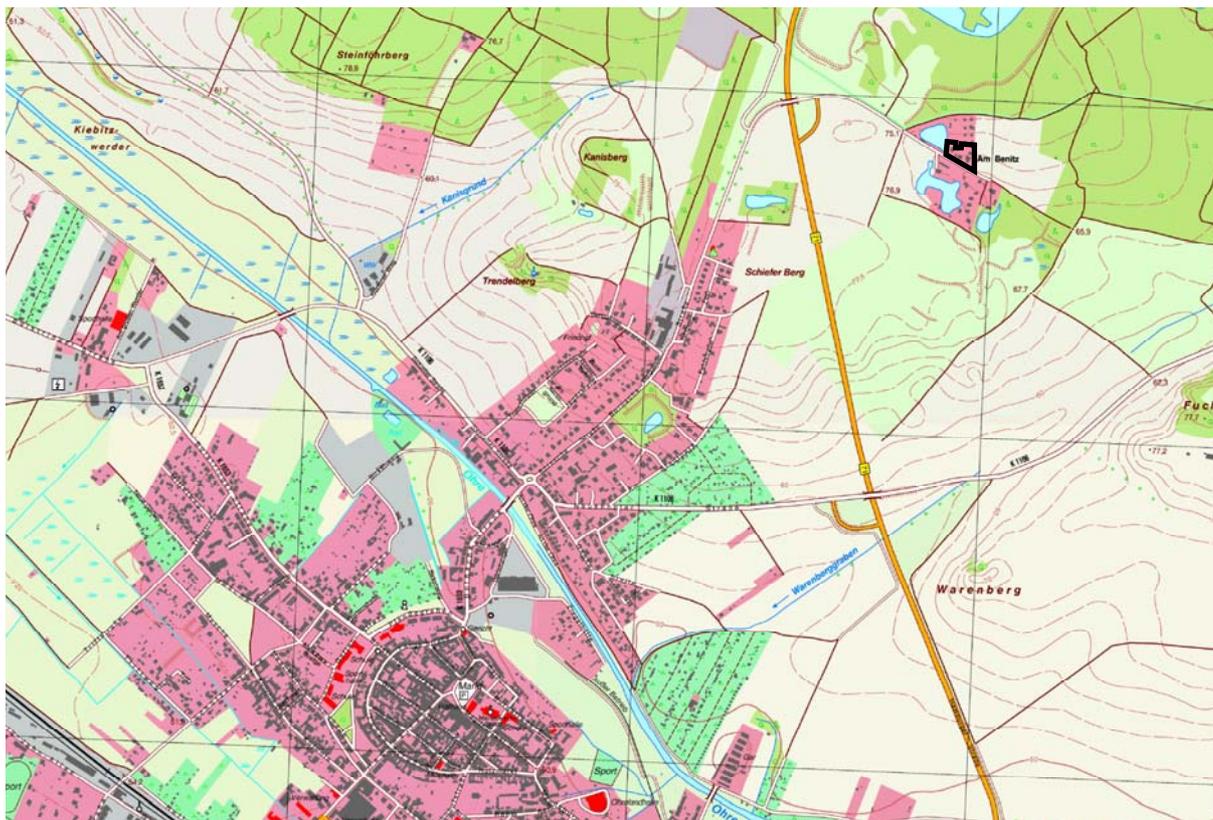


Abbildung 1 – Lage im Stadtgebiet

Quelle:  
Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung  
und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
TK10 © LVermGeo, ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))

## 1.5 Verfahrensdurchführung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Benitz“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens zur Anwendung kommen:

- 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, kein Umweltbericht nach § 13 Abs.3 BauGB

## 2.0 Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 12.04.2013 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben, als vorbereitende Bauleitplanung, stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dar. Der Anteil der Erweiterungsfläche ist als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsmaßstäbe ist die Darstellung des FNP nicht parzellenscharf auf die B-Plan-Ebene zu übertragen. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Benitz“ gilt somit gem. § 8 Abs.2 aus dem FNP entwickelt.

### 2.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

### 2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

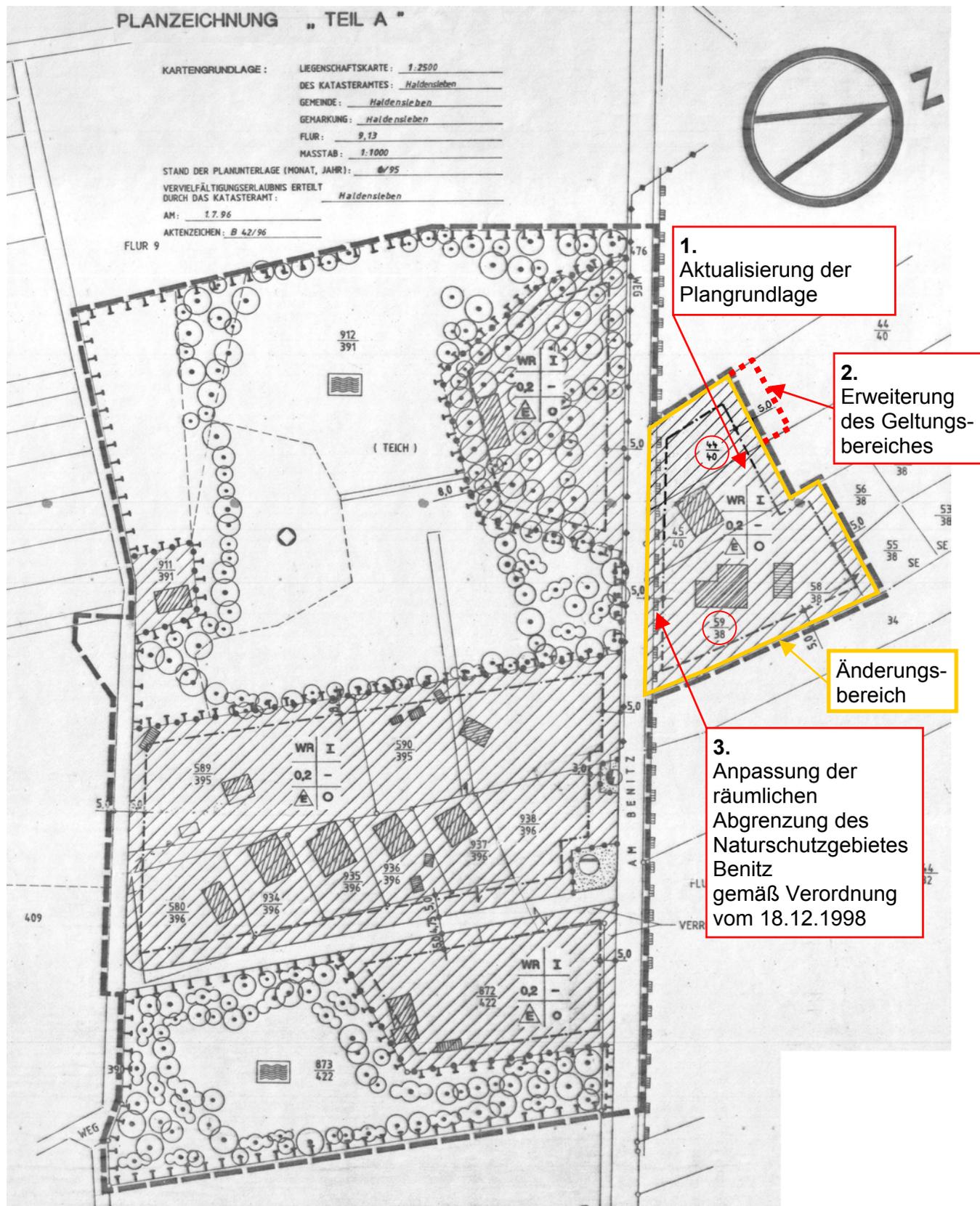
Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Auswirkungen auf Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### 2.4 Landschaftsplan der Stadt Haldensleben

Der Landschaftsplan (Stand Fortschreibung Dezember 2008) weist die Erweiterungsfläche als Grünfläche aus. Maßnahmen sind für den Bereich der Änderung im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Zielkonflikte mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Benitz“.

### 3.0 Begründung der wesentlichen Änderungen



### **1. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Grundstückseigentümer Am Benitz 12 (Flurstück 40/2) in Haldensleben beabsichtigt an seinem Wohnhaus, welches sich innerhalb des Wohngebietes Benitz befindet, eine bauliche Erweiterung durch Überbauung der bestehenden Terrasse vorzunehmen.

Das Grundstück befindet sich nicht vollständig im Plangebiet und wird außerhalb gärtnerisch genutzt. Diese Flächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die zu überbauende Terrasse befindet sich nur teilweise im Plangebiet, so dass eine Genehmigung nicht möglich ist. Aufgrund dessen muss der Geltungsbereich erweitert werden. Für diesen Erweiterungsbereich wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze vergrößert.

### **2. Aktualisierung der Plangrundlage**

Mittels der aktualisierten Planunterlage, auf der Basis eines Auszugs aus dem aktuellen amtlichen Liegenschaftskataster, erfolgt eine Anpassung der Flurstücksgrenzen. So werden die Flurstücke Am Benitz 4 und 4a mit den aktuellen Flurstücks - Nummern 61 (historisch 59/38) sowie 58/38 sowie Am Benitz 12 mit der Flurstücks Nummer 40/2 (historisch 44/40) Bestandteil der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes. Der aktuelle Gebäudebestand wird ebenfalls dargestellt.

### **3. nachrichtliche Übernahme des Naturschutzgebietes (NSG) Benitz**

Die nachrichtliche Übernahme „Naturschutzgebiet Benitz“ mit dem Planzeichen 13.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zur Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes wird ersatzlos gestrichen. Dieser Schutzstatus wurde durch die Verordnung vom 18.12.1998, also nach Inkrafttreten des B-Planes im Jahr 1997 erlassen. Durch diese Verordnung hat sich die Abgrenzung des Schutzgebietes so verändert, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr betroffen ist.

## **4.0 Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Über einen Städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger gemäß § 3 zur Übernahme aller anfallenden Kosten im Rahmen des Änderungsverfahrens erklärt.

## **5.0 Auswirkungen auf öffentliche Belange**

Auswirkungen auf öffentliche Belange sind durch die 3. vereinfachte Änderung nicht erkennbar. Sollten sich noch Hinweise oder Anregungen im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ergeben, werden diese im Verlauf des Verfahrens eingearbeitet.

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Eine Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

- Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers durch die geplante Gebäudeerweiterung (Terrassenüberdachung) erfolgt analog der vorhandenen Niederschlagswasserentsorgung durch Einleitung in den vorhandenen privaten Teich „Hütter / Engelbrecht“.

## 5.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wegen des geringen räumlichen Umfangs der Erweiterungsfläche sind gegenwärtig keine nennenswerten Auswirkungen auf die oben genannten Belange zu erwarten. Da hier lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung des Bestandes geschaffen werden, ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

## 6.0 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den privaten Belangen der Planung gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar. Durch die verwendete Kartengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters sind die Grundstückszuschnitte und deren Grenzen eindeutig erkennbar. Da die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs auf selbigen Flurstücken erfolgt, ist eine Betroffenheit Dritter auszuschließen.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 7.0 Flächenbilanz

Bisheriger Geltungsbereich	:	49.200 m <sup>2</sup>
Flächenzunahme WR	:	251 m <sup>2</sup>
Gesamtgeltungsbereich WR 3. Änderung	:	49.451 m <sup>2</sup>