



Stadt
Hecklingen
Salzlandkreis

Bebauungsplan
„Im Katzentäl“
2. Änderung

Begründung

Fassung: Entwurf
Stand: Juli 2021

Planverfasser im Auftrag der Stadt Hecklingen

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-3-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung.....	3
2. Planungsgrundlagen.....	3
2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
2.2 Planungsanlass.....	4
2.3 Planungsablauf.....	4
3. Änderungen.....	5
3.1 Geltungsbereich der Änderungen.....	5
3.2 Änderungen in der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	6
3.4 Begründung der Änderungen.....	6
4. Belange des Umweltschutzes.....	7
5. Weitere Belange.....	7
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	7

TABELLENVERZEICHNIS

	Seite
Tabelle 1 Gegenüberstellung der planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und in der 2. Änderung des Bebauungsplans.....	5



1. VORBEMERKUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2004 des im Jahr 2001 genehmigten Bebauungsplans „An der ehemaligen Ziegelei“ hatte drei inhaltliche Änderungen zum Ziel. Das erste war die Änderung des Namens in „Im Katzental“, zweitens wurde die Anzahl der Parzellen reduziert und drittens wurde die Dachneigung geändert. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung wurde sie am 21. Dezember 2004 rechtskräftig.

Die Bauplätze im Plangebiet wurden jedoch sehr zögerlich in Anspruch genommen. Häufig stimmten die textlichen Festsetzungen des Plangebietes mit den Wünschen der Bauinteressenten nicht überein, so dass fortwährend Anträge für die Ausnahmen zur Befreiung von bestimmten textlichen Festsetzungen gestellt wurden, was wiederum im Widerspruch zum Planungswillen stünde und somit nicht zulässig wäre. Es wurde empfohlen, diesen Wünschen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans entgegen zu kommen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert Artikel 5, des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch das Gesetz vom 30. Oktober 2017, (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA, S. 187),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, genehmigt am 29. Mai 2006; 2. Entwurf Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (Beschluss vom 29. September 2020),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440),
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I, S. 3465),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2019 (GVBl. LSA S. 66),



2.2 Planungsanlass

In der derzeit gültigen Fassung sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unter anderem festgesetzt:

- eine zulässige Anzahl von Vollgeschossen von I,
- eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m.

Die Festsetzungen basierten auf der damals vorliegenden Nachfrage zu Bauplätzen und Haustypen und hatten seinerzeit auch ihre Berechtigung.

Mittlerweile hat sich die Nachfrage dahingehend verschoben, dass im Baugebiet vermehrt die Errichtung von Stadtvillen angefragt wird. Diese sind städtebaulich vertretbar. Eine entsprechende Befreiung durch den Salzlandkreis wurde zurückliegend befürwortet. Eine allgemeine rechtsichere Zulässigkeit der Errichtung von Stadtvillen im Plangebiet ist jedoch mit den derzeitigen Festsetzungen nicht realisierbar, da diese nur über Ausnahmen machbar wäre, welche nach der Auffassung der Genehmigungsbehörde im Widerspruch zum Planungswillen stünde und somit unzulässig sei.

In einem entsprechenden Ablehnungsbescheid seitens des Salzlandkreises wurde ausgeführt, eine städtebaulich vertretbare Abweichung von den derzeitigen Festsetzungen durch eine Änderung des Bebauungsplans generell in die Zulässigkeit zu überführen.

Dieser Ausführung nachkommend, fasste der Stadtrat der Stadt Hecklingen in seiner Sitzung am 04. Februar 2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Katzental“ mit folgender Zielstellung:

- Änderung der Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den ausgewiesenen Bereichen auf bis zu zwei Vollgeschosse,
- Änderung der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe in den ausgewiesenen Bereichen auf 7,50 m.

Gemäß § 19 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Hecklingen erfolgte die erforderliche öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Salzlandkreis Nr. 12 vom 23. Februar 2021.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Katzental“ wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

- Nach § 13 Abs. 1 werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.
- Nach § 13 Abs. 2 wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen, eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 wird durchgeführt, und die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt.
- Nach § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Planungsablauf

- Der Aufstellungsbeschluss Nr. 172/21 wurde vom Stadtrat der Stadt Hecklingen am 04.02.2021 gefasst.

2. Änderung Bebauungsplan „Im Katzentäl“ Stadt Hecklingen, OT Hecklingen, Salzlandkreis

Begründung Fassung: Entwurf Stand: Juli 2021

Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Nathalie Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Im weiteren Verfahren sind folgende Schritte zu durchlaufen:

- Billigung des Entwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme,
- Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sowie Satzungsbeschluss,
- Ausfertigung und Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

3. ÄNDERUNGEN

3.1 Geltungsbereich der Änderungen

Die Änderungen betreffen den Bereich südlich der Blauersteinstraße des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das sind die Bauflächen im Flurstück 174/143 (tlw.), Flur 17. Die Straßen sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen bereits verlegt.

3.2 Änderungen in der baulichen Nutzung

Die Änderungen gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen sich auf die Geschossigkeit und Traufhöhe.

Gegenüberstellung der planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und in der 2. Änderung des Bebauungsplans

Festsetzungen	Im rechtskräftigen Bebauungsplan	In der 2. Änderung des Bebauungsplans	Änderung
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Keine
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	Keine
Zahl der Vollgeschosse	I	II	Ja
Traufhöhe	4,50 m	7,50 m	Ja
Bauweise	Offene (o)	Offene (o)	Keine
Überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenzen in der Planzeichnung	Baugrenzen in der Planzeichnung	Keine
Garagen und Stellplätze	Auf dem jeweiligen Baugrundstück, auch zulässig auf der nicht überbaubarer Fläche	Auf dem jeweiligen Baugrundstück, auch zulässig auf der nicht überbaubarer Fläche	Keine
Öffentliche Stellplätze	Keine	Keine	Keine
Grenzbebauung	Zulässig	Zulässig	Keine
Nebenanlagen	Außerhalb der Baugrenzen zulässig	Außerhalb der Baugrenzen zulässig	Keine
Oberflächenwasser	Auf Baugrundstück zurückhalten, verwerten bzw. versickern	Auf Baugrundstück zurückhalten, verwerten bzw. versickern	Keine
Dachneigung	25° - 45°	25° - 45°	Keine

Tabelle 1

Alle weiteren Aussagen zu den Verkehrsflächen, zum Schmutz-, Regen-, Trink- und Löschwasser sowie zur Gasversorgung und zur Elektroenergie (unter Punkt 4.3 der Begründung) bleiben gültig.



3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Alle unter Punkt 4.4 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Stand Februar 2005 enthaltenen Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen sind auch weiterhin gültig.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sowie zur Befestigung der Parkflächen innerhalb der privaten Grundstücke werden zur Vermeidung etwaiger Missverständnisse hier wiedergegeben.

Bepflanzung

- Je angefangener 100 qm bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten,
- Schutzpflanzungen zur offenen Landschaft an den Grenzen des Plangebietes sowie zur Unterteilung der Bauabschnitte als 2,00 m breite, standortgerechte Feldhecke mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischen Gehölzen.

Privatflächen innerhalb der privaten Grundstücke

- Parkstellflächen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material mit einem Abflusswert von mindestens 0,6 auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrassen und anderes wasserdurchlässiges Pflaster).

Die o. g. grünordnerischen Maßnahmen sind als Mindestforderung zur Verbesserung der derzeitigen naturräumlichen Gegebenheiten festgesetzt worden.

3.4 Begründung der Änderungen

Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Erhöhung der Geschosszahl von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse und folglich auf die Erhöhung der Traufhöhe von 4,50 m auf 7,50 m im Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Grund dafür ist, dass im Baugebiet vermehrt die Errichtung von Stadtvillen angefragt wird, welche auch städtebaulich im Plangebiet vertretbar sind. Eine entsprechende Befreiung durch die Genehmigungsbehörde wurde zurückliegend als Ausnahme bereits befürwortet. Um zukünftig nicht immer diese Ausnahmegenehmigungen erwirken zu müssen, wurde von der Genehmigungsbehörde empfohlen, die Anhebung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und als Konsequenz daraus auch die Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe durch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in die Zulässigkeit zu überführen, was mit diesem Verfahren in die Wege geleitet worden ist.

Durch diese Änderungen im Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Planung werden keine naturschutzrechtlichen Belange berührt. Durch diese Änderung werden keine naturschutzrechtlichen schützenswerten Objekte, Flächen oder Gebiete berührt, geschweige denn beeinträchtigt.

Durch diese Änderungen gehen keinerlei immissionsschutzrechtlichen nachteiligen Auswirkungen aus. Auch gesetzlich verordneten Überschwemmungsgebiete oder auch Wasserschutzgebiete sind von diesen Änderungen nicht betroffen.



4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Für den Planungsbereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Darin wurden alle Belange des Umweltschutzes abgehandelt bzw. berücksichtigt. Für den infrage kommenden Planungsbereich und insbesondere auch wegen der Geringfügigkeit der geplanten Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter. Die Belange des Umweltschutzes sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

5. WEITERE BELANGE

Weitere Belange z. B. der Geologie und des Bergwesens, der stadttechnischen Erschließung, des Denkmal-, des Boden-, der Landwirtschaft, des Immissionsschutzes und des Brand- und Katastrophenschutzes sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die gemäß dem Satzungsbeschluss vom 21.12.2004 ausgefertigte Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Katzentäl“ ist gegenwärtig rechtskräftig. Mit der geplanten Änderung im Teilbereich:

- Erhöhung der Geschosse von I auf II und folglich,
- Erhöhung der Traufhöhe von 4,50 m auf 7,50 m,

wird den Wünschen der Bauinteressenten Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der II Vollgeschosse ist auch eine höhere Flexibilität gegeben und eine bessere Akzeptanz des Baugebietes bei den Bauwilligen, und in der Folge eine bessere Auslastung der Grundstücke erreicht.

Weitere Belange des Umweltschutzes sind von der Änderung nicht betroffen.