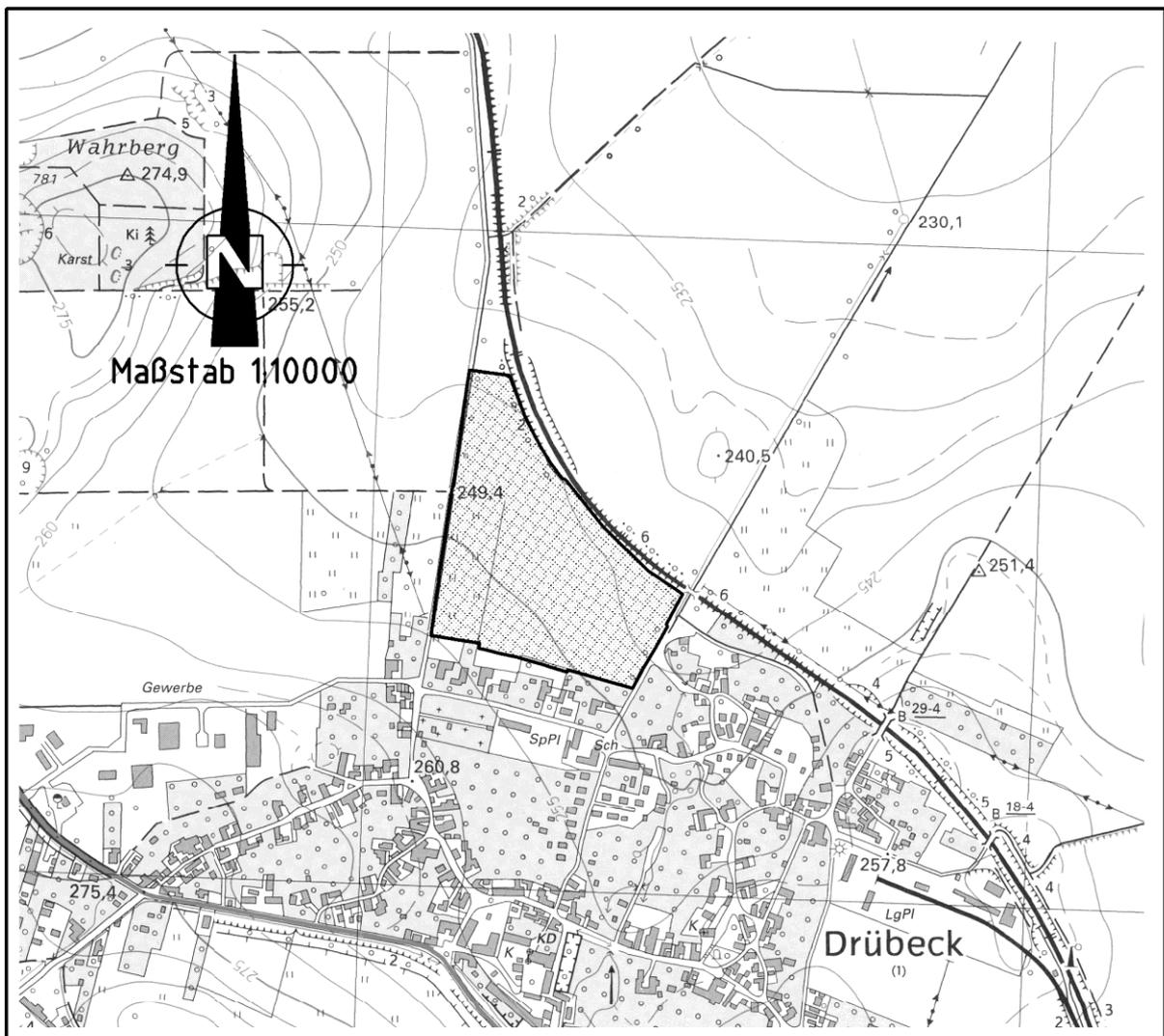


Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp“ / OT Drübeck mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Stadt Ilsenburg (Harz)
Landkreis Harz



[TK10 / 07/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-13889/2010

Entwurf; August 2016

Begründung**zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp“ / OT Drübeck****INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Planungsanlass und Ziel der Planänderung	3
2.	Geltungsbereich der Planänderung	3
3.	Bisherige Rechtslage	3
4.	Übergeordnete Fachplanungen	4
4.1	Landesentwicklungsplan	4
4.2	Regionaler Entwicklungsplan	4
4.3	Flächennutzungsplan	5
5.	Inhalt der Planänderung	5
6.	Verfahrensverlauf	6
6.1	Aufstellungsbeschluss	6
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
6.3	Satzungsbeschluss	7

1. Planungsanlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan „Am Kamp“ / OT Drübeck mit integrierten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 3. Änderung bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die zukünftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Ziel der 3. Änderung ist, Festsetzungen zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Jüngste Bauanträge und das Errichten von Garagen unmittelbar an die Verkehrsflächen im 2. BA des Baugebiets haben gezeigt, dass diesbezügliche Regelungen notwendig sind. Unter Planteil B / I. Textliche Festsetzungen Nr. 3 sind nunmehr die Änderungen eingearbeitet.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich der Planänderung

Die 3. Änderung betrifft alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kamp“ in der Fassung der 1. Änderung vom 02.07.1999 im OT Drübeck: Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von dem Schienenweg (Flur 8, Flurstück 31/0), im Osten von der Straßen- bzw. Wegeparzelle „Am Kamp“ (Flur 3, Flurstücke 455/0 und 569/0), im Süden von der Wohnbebauung „Am Kamp“ (Flur 8, Flurstücke 21/6, 21/7, 22/7, 27/3, 27/5, 27/6 und 44/0) sowie im Westen von der Straßen- bzw. Wegeparzelle „Streithölzer Weg“ (Flur 4, Flurstücke 43/0 und 11/0 sowie Flur 1, Flurstücke 752/221).

3. Bisherige Rechtslage

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kamp“ / OT Drübeck in der Fassung der 1. Änderung wurde durch den Gemeinderat von Drübeck in seiner Sitzung am 25.09.1997 als Satzung beschlossen und durch das damalige Regierungspräsidium Magdeburg am 02.04.1998 mit der Maßgabe, dass die örtliche Bauvorschrift ausgenommen ist, genehmigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit dem 02.07.1999 in Kraft getreten.

Aus Anlass der weiteren Erschließung des Baugebiets durch die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg (SALEG) wurden im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans „Am Kamp“ die Festsetzungen zum Schallschutz grundlegend überarbeitet und die örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen. Die 2. Änderung wurde vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg in seiner Sitzung am 02.07.2014 als Satzung beschlossen und ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger am 18.07.2014 bekannt gemacht.

4. Übergeordnete Fachplanungen

Die den rechtskräftigen Bebauungsplan betreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten auch für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes.

4.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

- im ländlichem Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen „Wachstumsraum Nordharz“
- im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“

Mit der Aufnahme der Festsetzungen zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die landesplanerischen Ziele nicht beeinträchtigt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kamp“ im Ortsteil Drübeck der Stadt Ilsenburg ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für das Plangebiet enthält der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) folgende Festsetzungen:

- zentralörtliche Gliederung: kein zentraler Ort
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“

Mit der Änderung der textlichen Festsetzung werden die vorgenannten Ziele nicht beeinträchtigt.

Bei dem Verfahren handelt es sich lediglich um eine Planänderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Ilsenburg ist mit ihren Ortsteilen Drübeck und Darlingerode eine aufstrebende Stadt, die als Wirtschafts-, Tourismus- und Wohnstandort stetig an Bedeutung gewinnt. Hierbei ist nicht nur das Grundzentrum Ilsenburg zu betrachten. Der Bedarf an Wohnraum ergibt sich aus dem Arbeitsplatzangebot und der stetigen Nachfrage nach Bauland für Einfamilienwohnhäuser nicht nur in Ilsenburg sondern auch in den beiden Ortsteilen. Gerade das Baugebiet „Am Kamp“ bietet eine kurze Entfernung zu den Arbeitsstätten in dem Industriepark und dem Gewerbegebiet Ellerbach. Ansässige große Unternehmen in Ilsenburg haben eine weitere Expansion angekündigt.

In der Ortslage von Drübeck gibt es ansonsten keine weiteren ausgewiesenen Wohnbauflächen. Für die Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg ist von großem Interesse, junge Familien durch dieses Wohnstandortangebot an die solide dörfliche Lage zu binden und gerade so dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Festsetzung bzw. Gebietsausweisung des Bebauungsplanes „Am Kamp“ / OT Drübeck entspricht den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes OT Drübeck vom 28.04.2006, so dass die geforderte Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist.

5. Inhalt der Planänderung

Zur Übersichtlichkeit und Rechtsklarheit wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kamp“ als Neufassung der Planzeichnung ausgefertigt.

Neben der bestehenden textlichen Festsetzung, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, werden mit der 3. Änderung unter Planteil B / I. / Punkt 3 nunmehr folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

- Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. (textl. Festsetzung 3.2)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht zulässig. (textl. Festsetzung 3.3)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an private Verkehrsflächen angrenzen, zulässig. (textl. Festsetzung 3.4)
- Dachüberstände dürfen nicht in den öffentlichen und den privaten Verkehrsraum ragen. (textl. Festsetzung 3.5)

6. Verfahrensverlauf

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kamp“ OT Drübeck werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, noch FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Aus diesem Grunde wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.

6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung zum Bebauungsplan „Am Kamp“ OT Drübeck gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan „Am Kamp“ OT Drübeck hat gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

6.3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Ilsenburg hat am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Sodann hat der Stadtrat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp“ OT Drübeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzung (Teil B) sowie den integrierten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

Ilsenburg, den

Bürgermeister