

Stadt Aken (Elbe)



Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Obselauer Weg“ 1. vereinfachte Änderung

Begründung

SATZUNG
August 2020

Aken (Elbe),
den 22.10.2020.....


.....
Bürgermeister



Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45, 39261 Zerbst/Anhalt
iwu-zerbst@web.de / 03923-783431

Inhalt

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bebauungsplan	4
2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Aken (Elbe) – ISEK – 2030.....	4
2.4 Verfahrensstand	4
3. BESTANDSSITUATION	5
3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum	5
3.2 Infrastrukturelle Situation	6
4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	6
5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung.....	7
Bauweise	7
Verkehrsfläche.....	7
Überbaubare Grundstücksfläche	7
Flächen für Stellplätze/Garagen.....	7
Festsetzungen	7
nachrichtliche Übernahmen entsprechend § 9 Abs. 6 und 6a BauGB	11
Hinweis.....	13
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	13
6.1 Erschließung	13
6.2 Brandschutz.....	14
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	14
7.1 Wesentliche Auswirkungen.....	14
7.2 Planungsalternativen.....	14
7.3 Naturschutz und Landschaftspflege	15
7.4 Umweltprüfung	15
8. KOSTEN	15

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG

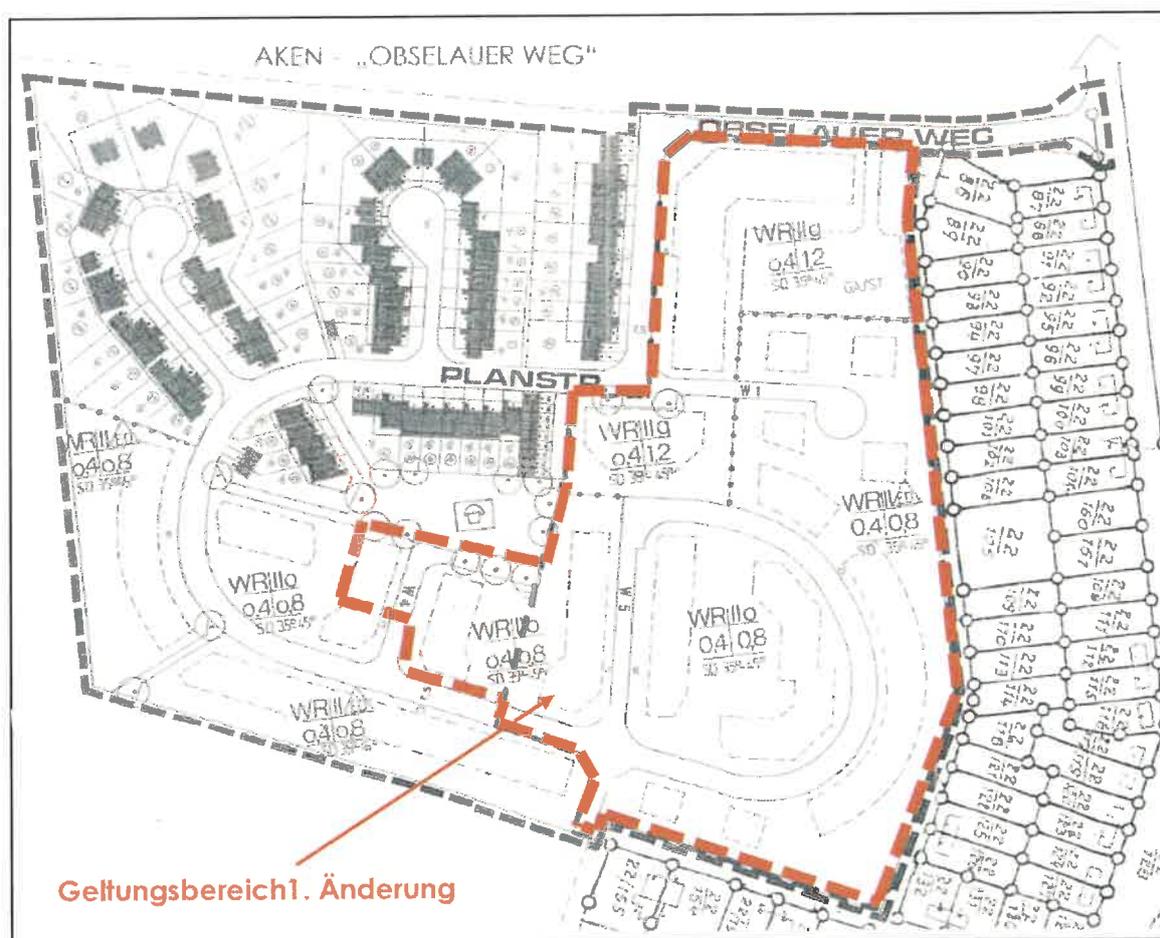
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Aken (Elbe) „Wohngebiet Obselauer Weg“ liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes Aken (Elbe)-sogenannte Westliche Vorstadt - und umfasst eine Fläche von rund 8 ha.

Die Grenzen des B-Plans werden nicht verändert. Der Änderungs-Geltungsbereich umfasst den östlichen, bisher unbebauten Teil des B-Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 25.587 m² des bisher brachliegenden Wohnbaulands - Gemarkung Aken, Flur 8.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung 1: Geltungsbereich 1. Änderung innerhalb Geltungsbereich B-Plan Nr. 2



2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aken (Elbe) sind die Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Aken (Elbe) „Wohngebiet Obselauer Weg“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Dessau am 21.12.1993 genehmigt und mit Bekanntmachung am 12.01.1994 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet fest. Zudem sind die notwendigen Erschließungsflächen und ein zentraler Spielplatz festgesetzt. Die Reinen Wohngebietsflächen sind vorwiegend in offener Bauweise mit einer max. zulässigen II-geschossigen Bebauung anzulegen. Im Änderungsbereich waren Bereiche mit 2-geschossiger, geschlossener Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl im B-Plangebiet ist mit 0,4 festgesetzt.

Der Beschluss zur 1. Änderung wurde am 19.09.2019 vom Stadtrat Aken (Elbe) gefasst und am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Aken (Elbe) – ISEK – 2030

Gemäß ISEK ist es zweckmäßig, die westliche Vorstadt als Wohnstandort innerhalb der Gesamtstadt weiter zu profilieren. Hierzu sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen (Überarbeitung B-Plan Nr. 2 Obselauer Weg und Fertigstellung Erschließung Dr.-Pilling-Straße). Demnach soll der Bebauungsplan für das Baugebiet „Obselauer Weg“ überarbeitet werden, um hier ein individuelleres Bauen zu ermöglichen.

2.4 Verfahrensstand

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:

BVerwG, Urt. v. 09.03.1990 – 8 C 78.88: „Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein, es muss (...) angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung (...) gekannt hätte.“

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung – die Schaffung von Baurecht für ein Reines Wohngebiet - nicht berührt. Die Änderung ist erforderlich, um derveränderten Entwicklung in Bezug auf die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuserentsprechen zu können. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt im Abstand von rund 150 m ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung an. Dieses ist als NATURA 2000 Gebiet unter nationalem Schutz gestellt:

FFH0054 LSA - Elbaue Steckby-Lödderitz

SPA0001LSA – Mittlere Elbe einschließlich Steckby Lödderitzer Forst

und

NSG0394_ - Mittel-elbe zwischen Mulde und Saale.

Die Schutzgebietsausweisungen aus dem Jahr 2018 sind unter Kenntnis der kommunalen Planungsabsichten am Obselauer Weg erfolgt. Die Änderung dieser Planung führt zu keiner Flächenerweiterung oder zusätzlichen Versiegelung gegenüber der genehmigten Planfassung.

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Die Flächen des Plangebietes sind im nordwestlichen Teilbereich inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig bebaut. Der Bereich ist durch eine Bebauung mit überwiegend Doppel- und Reihenhäusern gekennzeichnet. Teilbereiche sind mit Garagenkomplexen bebaut.

Zentral befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Gartenbereiche der einzelnen Parzellen durch intensiv genutzte Ziergärten gekennzeichnet, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind.

Nach Westen und Süden rahmt eine Kleingartenanlage die Wohnbebauung ein und schirmt sie gegenüber der südlich verlaufenden Landesstraße L 63 ab. Im Osten grenzt an den Änderungs-Geltungsbereich eine Bestands-Wohnbebauung. Nach Norden grenzt Acker an. An diesen schließt die Elbaue an.

Abbildung 2: Übersicht städtebauliche Situation



Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates Mittlere Elbe (BR_0001LSA), Zone III - Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe (LSG0051_). Aufgrund der Genehmigung des B-Plans Nr. 2 sind die damit verbundenen Flächennutzungsänderungen innerhalb der Schutzgebietsgrenzen zulässig.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Wohngebietes ist durch den Obselauer Weg, der auf die Calber Landstraße (Landstraße L 63) bindet, gewährleistet.

Das Wohngebiet Obselauer Weg wird gegenwärtig straßenverkehrstechnisch durch die Dr.-Pilling-Straße und zukünftig auch durch die Große Hopfenbreite erschlossen. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Busverkehr ist über die Haltestelle Obselauer Weg gegeben.

Innerhalb der bisher umgesetzten inneren Erschließung wurden auch die Medien sämtlicher Versorgungsträger verlegt. Das bereits bebaute Wohngebiet ist vollständig erschlossen.

Die innere Erschließung des Änderungs-Geltungsbereichs muss nach Rechtskraft der 1. Änderung umgesetzt werden. Die Erschließung der Wohnbauflächen wird über die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Stadt Aken (Elbe) hat vor dem Hintergrund des geänderten Bedarfes zwischen der Aufstellung des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Obselauer Weg“ (1994) und heute, eine städtebauliche Neubewertung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der ursprünglich eingeschätzte Wohnbedarf nach einer verdichteten Bebauung sowie dem Bau von Geschosswohnungen (Sozialer Wohnungsbau) in dem betroffenen Teilgebiet nicht mehr nachgefragt wird. Mit der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung der Bauflächen an den tatsächlichen Bedarf.

Konkrete Anfragen Bauwilliger nach Baugrundstücken mit Größen um die 1.000 m² liegen der Stadtverwaltung vor. Aus den derzeitigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 2 lassen sich derartige Grundstücksgrößen nicht entwickeln. Die Stadt Aken (Elbe) kann somit, trotz hoher Nachfrage, ihre Baugrundstücke nicht veräußern. Zur Anpassung an die Nachfragen der Bauwilligen bzw. zur Anpassung an die veränderte städtebauliche Entwicklung ist eine Änderung der planerischen Konzeption des B-Plans bezüglich der Erschließungsflächen und Baufelder erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 soll auf die bisher festgesetzte geschlossene Bebauung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches zugunsten einer aufgelockerten, offenen Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern verzichtet werden.

Da es seit der Ausweisung des B-Plangebietes Nr. 2 „Wohngebiet Obselauer Weg“ 1994 keine Nachfrage nach einer mehrgeschossigen Wohnbebauung (Sozialer Wohnungsbau) gegeben hat, soll mit der 1. Änderung auf diese Möglichkeit verzichtet werden.

Durch die offene Bauweise wird die zulässige Anzahl der Wohnbebauungen und somit die Versiegelungsrate vermindert und dagegen der Grünflächenanteil im Wohngebiet erhöht.

In der gesamten Wohnsiedlung Obselauer Weg stehen nahezu keine öffentlichen Stellflächen zur Verfügung. Im Ergebnis der 1. Änderung soll zukünftig die Schaffung

von öffentlichen Parkflächen mit Stellplätzen für Anwohner und deren Besucher geschaffen werden.

5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WR-Reines Wohngebiet = keine Änderung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ-Grundflächenzahl 0,4 = keine Änderung

Zahl der Vollgeschosse II = keine Änderung

GFZ-Geschossflächenzahl 0,8 = entfällt; GFZ 1,2 entfällt

Bauweise

offene Bauweise

= Änderung gegenüber bisheriger Festsetzung der geschlossenen Bauweise im nördlichen Baufeld

Verkehrsfläche

Die Erschließung wird verändert.

Die Planstraße A ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans (hier W 1). Sie ist als Flurstück bereits eingemessen und weist eine Breite von 4,75 m auf. Sie wird als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgebildet und dient der Erschließung von 2 rückwärtigen Baugrundstücken. Sie erhält die Zweckbestimmung Wohnweg.

Zwischen der bereits vorhandenen Verkehrsführung der Dr.-Pilling-Straße wird eine Nord-Süd-Verbindung als Ringschluss ausgebaut - Planstraße B - (Flurstücksbreite 6 m / Straßenbreite 5,5 m).

Planstraße C verbindet die Dr.-Pilling-Straße mit dem an den Geltungsbereich angrenzenden und teilweise bebautem Weg (Flurstücksbreite 6 m / Straßenbreite 5,5 m).

Zum zentralen Spielplatz führt ein Weg (Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußgängerbereich) durch die Bauflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baufelder eingegrenzte überbaubare Grundstücksfläche wird an den Bedarf angepasst. Die Tiefe der Baufelder wird mit 25 m festgesetzt. Die Baufelder sollen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen.

Flächen für Stellplätze/Garagen

Zur Deckung des Bedarfs der Bestandsbebauung an Stellplätzen und Garagen wird nordwestlich an die Bestandsbebauung angrenzend eine Fläche für Stellplätze und Garagen und südwestlich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Festsetzungen

Der B-Plan Nr. 2 enthielt nur Festsetzungen in Bezug auf die Landesbauordnung. Diese werden für den Änderungsgeltungsbereich wie folgt übernommen bzw. entfallen (durchgestrichen).

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 ~~Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen und Nebengebäuden höchstens 8,00 m betragen.~~
- 1.2 ~~Abweichend von der Baugrenze sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtsbereich zurückzusetzen.
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzuordnen.~~
- 1.3 ~~Satteldach
Eingedeckt mit naturroten Beton oder Tonpfannen oder ähnlicher kleinmaßstäblicher Schuppendeckung.
Dachneigung 35-45 Grad
Dachüberstand an der Traufe max. 0,30 m, am Ortgang max. 0,20 m für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt.
Kniestöcke bis 1,00 m, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante, sind zugelassen.
Mehrere Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der Gesamtraulänge des Gebäudes nicht überschreitet.
First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.~~
- 1.4 ~~Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über Geländeoberkante der Erschließungsstraße liegen.~~
- 1.5 ~~Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.
Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und heller Naturstein zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, z.B. Glasbausteine, sind bei Gebäudeflächen unzulässig.~~
- 1.6 ~~Kellergaragen sind nicht zugelassen. Im Hinweis Hochwasserschutz wird auf den Verzicht des Kellergeschosses als Maßnahme der Bauvorsorge hingewiesen.~~
- 1.7 ~~Die Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.~~

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 ~~Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune abzugrenzen.~~
- 2.2 ~~Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze von Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen hin offen zu halten.~~
- 2.3 ~~Je Grundstück angefangene 450 m² Grundstücksfläche soll mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Die Festsetzung wird als gründordnerische Festsetzung in die 1. Änderung übernommen.~~

Die gestalterischen Festsetzungen werden gestrichen, da die Stadt individuelles Bauen ermöglichen möchte. Die Festsetzungen bezogen sich auf die ehemalige Planung des Investors zur Errichtung eines einheitlichen Wohnviertels mit – für heutige Nachfragen – sehr kleinen Grundstücksgrößen.

Zudem fehlt die Rechtsgrundlage für die gestalterischen Festsetzungen, da der Bundesgesetzgeber den Landesgesetzgeber in § 9 Abs. 4 BauGB nur ermächtigt, zusätzlich zu den städtebaulichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die

Regelung der Landesbauordnungen gibt der Gemeinde nicht die Befugnis, einen Bebauungsplan allein für ortsgestalterische Festsetzungen zu erlassen (VGH München, Urteil v. 12.04.2019 – 1 BV 17.1634)

Die Festsetzung zur Baumpflanzung wird in der Grundstücksgröße angepasst, da die bisherigen Grundstücke deutlich kleiner waren als die jetzt angebotenen mit durchschnittlich 1.000 m² Grundstücksfläche.

Folgende Festsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe (FH) darf, bezogen auf die Oberkante der ausgebauten, am Grundstück angrenzenden Planstraße, ein Maß von 9,0 m nicht überschreiten.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Ziels, Wohnbauland vorwiegend für Einfamilienhäuser zu schaffen und ein einheitliches Siedlungsbild zu schaffen.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen (einschl. Carport) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Freihaltung des Straßenrandbereiches von Sichthindernissen.

Verkehrsfläche Zweckbestimmung Wohnweg - Planstraße A - (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg - Planstraße A - ist unter Wahrung einer lichten Durchfahrtsbreite von mind. 3 m - eine Fläche zum zeitweiligen Abstellen von Müll- und Wertstofftonnen zur Entleerung durch den Entsorgungsträger für die 2 rückwärtigen Grundstücke vorzuhalten.

Begründung:

Entlang der Planstraße A können 4 Wohngrundstücke entstehen, wobei die vorderen Grundstücke im Kreuzungsbereich zur Planstraße B bzw. zur bereits ausgebauten Dr.-Pilling-Straße jeweils über die Straßen erschlossen werden. Die Planstraße dient somit der Erschließung von 2 Grundstücken. Sollten Entsorger / Verwerter die Stichstraße mit Wendehammer nicht befahren, sind die entsprechenden Tonnen zur Entleerung in Kreuzungsnähe aufzustellen.

Ein Ausbau eines Wendehammers für Fahrzeuge > 10 m Länge erfordert die doppelte Flächengröße. Diese Relationen wurden zur Erschließung von 2 Baugrundstücken als unwirtschaftlich und unökologisch verworfen.

Grünordnerische Festsetzung

1. Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Artenauswahl:	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Begründung:

Die Festsetzung wurde aus dem Bestands-B-Plan übernommen und um die Pflanzqualität und eine Artenauswahl erweitert.

Zur Vermeidung der Verschotterung können Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20 und 25a BauGB getroffen werden:

2. Vorgärten (Flächen zwischen Verkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie und Gebäudekante bzw. Gebäudeflucht Wohnhaus) und nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch (mind. als Scherrasenflächen) anzulegen. Zufahrten, Hauseingänge und notwendige Stellplätze sind zulässig. Es ist unzulässig Vorgärten überwiegend mit Kies und Schotter (und vergleichbaren Baumaterialien) sowie wasserundurchlässigem Vlies und Folie anzulegen.

Begründung:

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas können die Gemeinden in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB für Vorgartenflächen die Bepflanzung und Begrünung vorschreiben.

Es ist auf die besondere Bedeutung der Vorgärten für das Insektenleben, den Artenreichtum, die Auswirkungen auf das Mikroklima und die Nachteile der Versiegelung bei Starkregenereignissen hinzuweisen.

Hausbesitzer greifen bei der Gestaltung ihrer Vorgärten – besonders in Neubausiedlungen – immer öfter zu Kies und Schotter. Die Humusschicht wird abgetragen, der verbleibende Grund wird entweder mit einem undurchlässigen Vlies oder einer wasserdurchlässigen Folie abgedeckt und die Fläche wird anstatt mit Blumen und Bäumen mit Kleinsteinen aufgefüllt. Derart versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben. Sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen.

Darüber hinaus verringert sich die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen, bei denen die Niederschlagsmengen die Kapazität der Kanalisation überschreiten, können große Wassermassen nur oberflächlich abfließen und die öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücke werden überflutet.

Naturnah gestaltete Beete unterstützen aus naturschutzfachlicher Sicht den Artenreichtum – Kiesbeete tun dies, wie oben beschrieben nicht bzw. nur in eingeschränktem Maße.

nachrichtliche Übernahmen entsprechend § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Hochwasserschutz

Das B-Plangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein kann.

Die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten sind im Internet unter der Adresse: <http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html> einsehbar. Hier sind die Auswirkungen von Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10 / HQ 20), mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) und Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200).

Abbildung 3: Hochwassergefahrenkarte - Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit

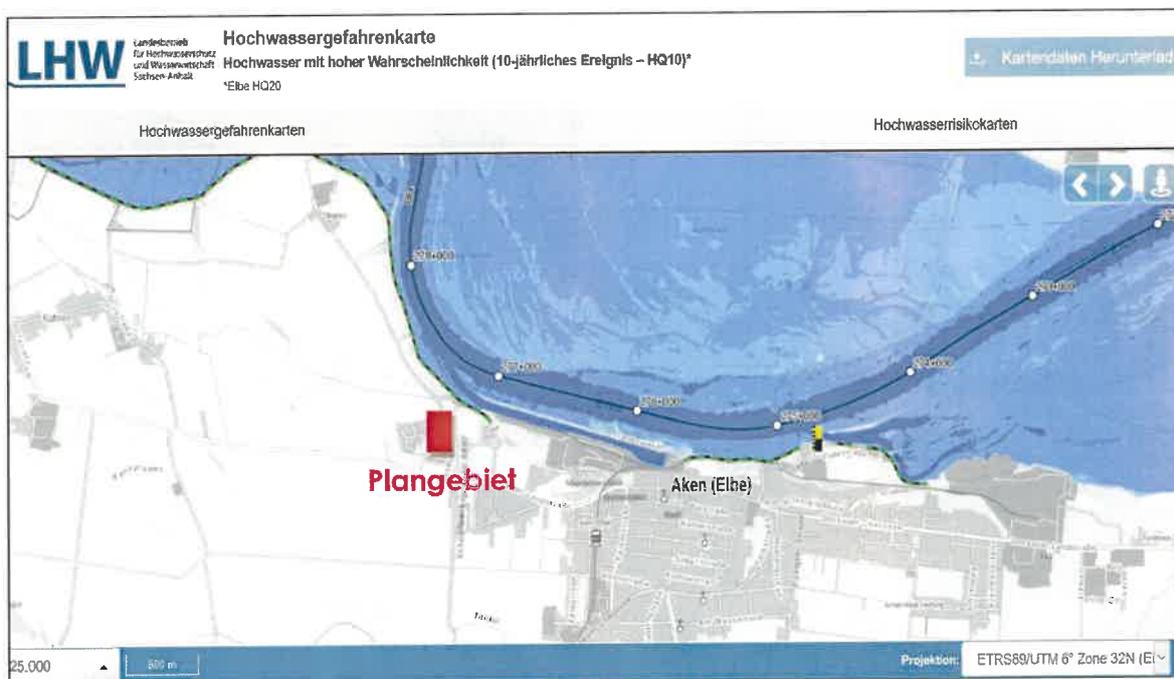


Abbildung 4: Hochwassergefahrenkarte - mittlere Wahrscheinlichkeit

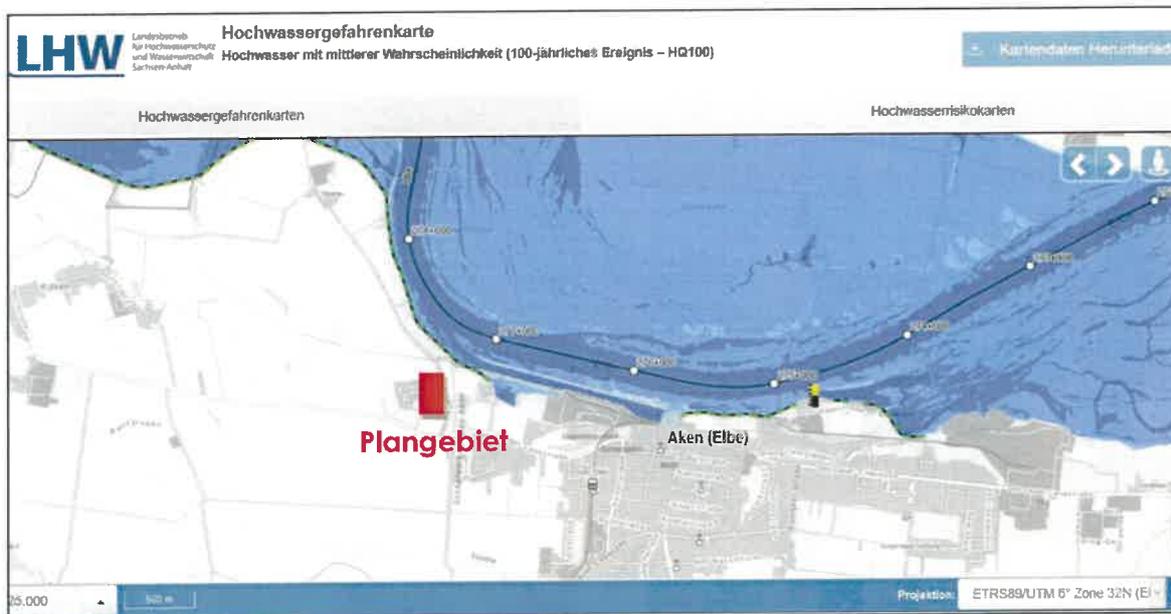
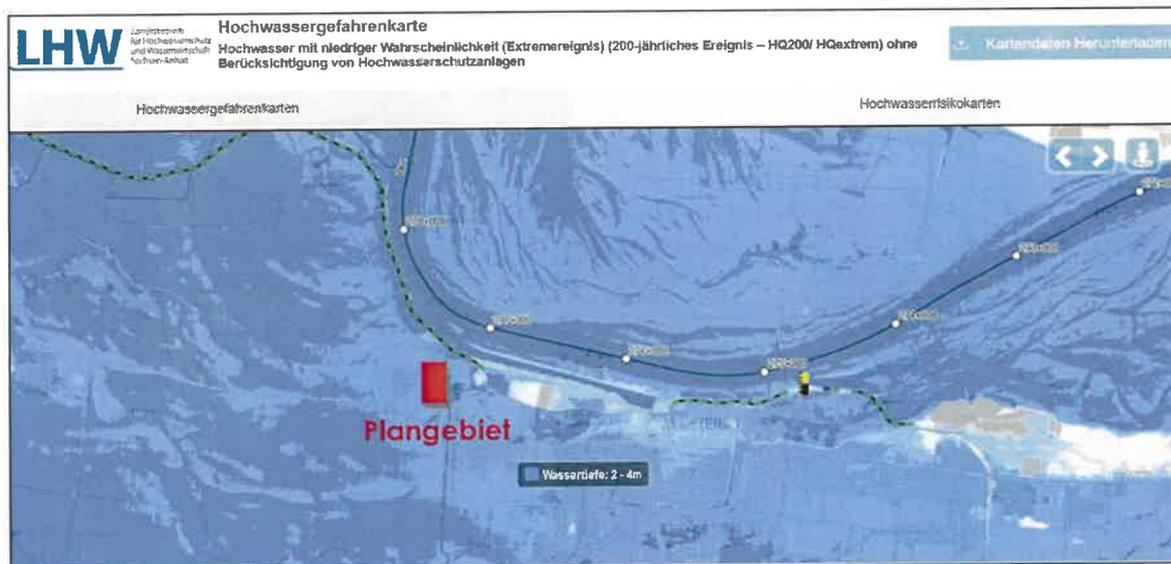


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte - niedrige Wahrscheinlichkeit



Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten kommt dem Grundsatz der Eigenvorsorge nach § 5 Abs. 2 WHG ebenfalls besondere Bedeutung zu. Es handelt sich hierbei um eine den Bauherren und seinen Planer treffende öffentlich-rechtliche Pflicht.

Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat hat diesbezüglich eine Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge - herausgegeben. Die Bauwilligen haben diesbezüglich geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Demnach beginnt die Bauvorsorge bereits in der Planungsphase. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss, die Ausbildung einer Schwarzen oder Weißen Wanne oder die

Wahl einer Erdgeschosshöhe auf höherem Niveau kann bereits erhebliche Schäden ausschließen.

Denkmalrecht

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale (ur- und frühgeschichtliche Siedlung). Eingriffe in das Erdreich bedürfen auf der Grundlage von § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Kampfmittel

Teilbereiche des Geltungsbereiches sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Konkrete Aussagen zu den Flächen können nicht getätigt werden. Bei erdeingreifenden Maßnahmen und Tiefbauarbeiten ist eine frühzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

Baumschutz

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Aken (Elbe) (beschlossen am 22.02.2007).

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze (und Gebäude einschließlich Keller) auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen.

Hinweis

Gemäß Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997 sind entsprechend § 34 Absatz 1 folgende Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

a) bis zu	1,50 Meter Höhe	0,50 Meter
b) bis zu	3 Meter Höhe	1 Meter
c) bis zu	5 Meter Höhe	1,25 Meter
d) bis zu	15 Meter Höhe	3 Meter
e) über	15 Meter Höhe	6 Meter.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Erschließung

Die zur Erschließung notwendigen Medien sind innerhalb der Verkehrsflächen zu verlegen.

In Planstraße A befinden sich eine Erdgasleitung (Erdgas Mittelsachsen GmbH), eine Schmutzwasserleitung (AZV Aken) sowie eine Niederspannungsleitung (Mitnetz Strom). Die Leitungslängen überragen die im Zuge der 1. Änderung festgesetzte Straßenlänge. Im Zuge der Erschließungsplanung sind die jeweiligen Versorgungsträger zu berücksichtigen.

6.2 Brandschutz

Bei der verkehrstechnischen Erschließung ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann - bei ausreichender Dimensionierung - durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (abhängige Löschwasserversorgung) oder durch unabhängige Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Als Einrichtungen für unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Betracht:

- natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- künstliche Wasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter).

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises ist die notwendige Löschwassermenge für Plangebiet wird mit 48 m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung für das bestehende Wohngebiet „Obselauer Weg“ wird über Unterflurhydranten abgesichert. Im Rahmen der Überprüfung der Hydranten wurde festgestellt, dass die verfügbare Löschwassermenge in diesem Wohngebiet nicht ausreichend ist, um den erforderlichen Grundschutz (48 m³ /h) zu gewährleisten. Hier ist im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der 1. Änderung eine ausreichende Dimensionierung der Trinkwasserleitung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu prüfen und zusätzlich entsprechende unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisterne) vorzusehen. Die Löschwasserversorgung ist im Erstangriff über die in der Feuerwehr Aken (Elbe) wasserführenden Löschfahrzeuge (Gesamtwasservorrat von 6.750 Liter) abgesichert. Zusätzlich kann auch der Aufbau einer Wasserförderung vom Schöpfwerksgraben berücksichtigt werden. Der Bereich der 1. Änderung befindet sich innerhalb des 300 m Radius zu dieser natürlichen Wasserentnahmestelle.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Wesentliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Änderung kann dem Nachfragebedarf entsprochen werden. Die Grundstücke können veräußert und bebaut werden, so dass das städtebauliche Ziel einer gesamtträumlichen Wohnbebauung zwischen Obselauer Weg und Kleingartenanlagen umgesetzt werden kann.

Bei Flurstücksgrößen $\geq 1.000 \text{ m}^2$ können Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen B-Plan wird die Versiegelungsrate deutlich reduziert.

7.2 Planungsalternativen

Im Zuge der Abwägung der Planungsinteressen wurden 2 Planungsalternativen diskutiert.

Variante 1 beinhaltet eine innere Erschließung des Änderungsbereiches. Die daraus resultierende Verkehrsführung beinhaltet innerhalb der Anliegerstraße 3 Kurvenbereiche im annähernd 90°-Winkeln.

Variante 2 beinhaltet eine innere sowie eine äußere Erschließung über den östlich angrenzenden Weg.

Die vorgelegte Planung stellt den Kompromiss aus beiden Varianten dar.

7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung schon jetzt Reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 fest.

Die Planung der 1. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Mit der Änderung sind – gegenüber der genehmigten Planfassung - weniger Verkehrsflächen sowie eine geringere Anzahl an Wohnhäusern verbunden.

Gemäß § 1a Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (BVerwG, Beschluss vom 20.05.2003 – 4 BN 57.02).

7.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2007 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Die Kosten der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 sowie die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen trägt die Stadt Aken (Elbe).