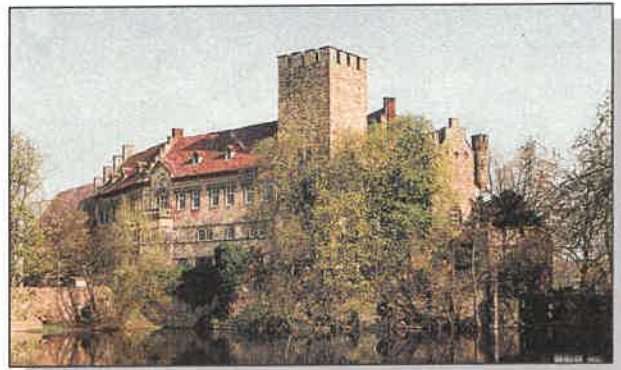


## B-Plan „Hinter Heuers Gärten“ der Gemeinde Flechtingen

### 1. Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

### Begründung - Satzungsexemplar -



Quellenvermerk : [DOP / 9/2012] © LVermGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))  
A18/1-17108/2010



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

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

**B+i**

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Heuers Gärten“ in der Gemeinde Flechtingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **1. Rechtsgrundlagen und Einleitungsbeschluss**

Rechtliche Grundlagen der 1. Bebauungsplanänderung sind :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. IG des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Verordnung über Erarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen – Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 10.08.2009 in der Neubekanntmachung (GVBl. LSA S. 383).
- Hauptsatzung der Gemeinde Flechtingen vom 21.01.2010 mit der 1. Änderung vom 02.09.2010

Der Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen hat in seiner Sitzung am 18.10.2012 die Einleitung der 1. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB für den Bebauungsplanes „Hinter Heuers Gärten“ beschlossen. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird in Anwendung des Absatzes 3 von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

### **2. Begründung zur Anwendung des § 13 BauGB**

Das Instrument der vereinfachten Änderung greift hier weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dadurch, dass es sich hier um eine gemeindeeigene Fläche handelt und die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, kommt es auch zu keinen Grundstückswertminderungen privater Eigentümer.

Da es sich um ein erschlossenes und zu 100 % bebautes Wohnbaugebiet handelt sind keine Anhaltspunkte gegeben, die Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB benannten Schutzgüter vermuten lassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen kann am Standort ebenfalls ausgeschlossen werden durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“.

### **3. Lage des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich, eine Spielplatzfläche, befindet sich im Zentrum des B - Plangebietes am Lilienweg bzw. an einem Fußweg. Durch die zentrale Lage der Änderungsfläche grenzen Wohngrundstücke allseitig an. Die Änderungsfläche wurde auf dem bisherigen Bebauungsplan als Spielplatz in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesen und ist mit diversen Spielgeräten ausgestattet und umgeben von Rasenflächen, Bäumen und Verweleinrichtungen.

#### 4. Anlass und Ziel der Änderung

Zur Sicherung einer auch künftig konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung innerhalb des B – Plangebietes „Hinter Heuers Gärten“ sowie aus wirtschaftlichen Aspekten beabsichtigt die Gemeinde die jetzige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz – zu Gunsten von Wohnbauflächen zu ändern. Trotz der geringen Nutzung des Spielplatzes mit Grünflächenanteil ist eine kosten- und personalintensive Pflege und Wartung durch die Gemeinde Flechtingen erforderlich, Aufwand und Nutzen sind daher unverhältnismäßig und der Rückbau der Fläche zu Gunsten von Wohnbauflächen ist daher ökonomisch sinnvoll.

Da sich auch der Spielplatzbedarf gerade für Kinder über 8 Jahren geändert hat und für diese Altersgruppen gut ausgestattete Spiel –u. Bolzplätze im Dorf vorhanden sind, wie der Freizeitpark für Jung und Alt sowie der Kleinfeldbolzplatz zwischen Schule und Kita, sind Möglichkeiten zur Nutzung dieser Sport- und Spielanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben. Kleinkindspielbereiche sind auf Grund der Grundstücksgrößen mit Vorgabe der GFZ 0,3 auf den Privatgrundstücken vorhanden und wird auch so praktiziert. Ein weiterer Grund die Spielplatzflächen zurückzubauen ist die wachsende Tendenz, dass sich Jugendliche auf den verwaisten Fläche sammeln und Lärm und Randale verursachen wodurch die benachbarten Bewohner in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt werden könnten

#### 5. Plankonzept und Inhalt der Änderung

Der etwa 1360 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich soll analog der benachbarten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen werden. Alle weiteren städtebaulichen Werte werden analog der auf dem B-Plan vorhandenen Vorgaben gewählt. Aus heutiger Sicht wird jedoch keine Geschossflächenzahl mehr ausgewiesen, wenn die Geschossigkeit vorgegeben ist und auf die Vorgabe Firstrichtung wird verzichtet. Da es sich um eine 100%ig erschlossene Fläche handelt, ist diese Ausweisung städteplanerisch sinnvoll und verträglich, es würden max. 2 Wohnparzellen entstehen. Die vorhandenen Großbäume, die sich am Standort entwickelt haben, sollen erhalten werden und werden mit dem entsprechenden Planzeichen zum Erhalt ausgewiesen.

Die Änderung die im Ergebnis zwei Bauplätze für Eigenheime bietet, ist mit der gemeindlichen Entwicklung vereinbar und verträglich. Es können hier relativ schnell ortsansässige Interessenten Bauland erwerben.

#### 5.1 Tabellarischer Vergleich der Änderungen

<u>Vorhandene Planung</u>	<u>1. Änderung</u>
öffentliches Grün Zweckbestimmung „Spielplatz“	WA - Fläche Gebot zur Erhaltung von Bäumen

## 6.0 Ver- u. Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikationslinien wird durch die im öffentlichen Raum vorhandenen Anlagen abgesichert, gleiches gilt für die Abführung der häuslichen Abwässer.

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken erfolgt analog der jetzigen Abführung durch Versickerung auf den Grundstücken bzw. durch Auffangen zur Verwendung als Brauchwasser.

Die verkehrstechnische Erschließung ist wie bereits erwähnt, durch das vorhandene kommunale Straßennetz des Wohngebietes gesichert.

Wenn die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Grundschutzes aus dem Trinkwassernetz aus hydraulischen Verhältnissen nicht ausreichend zur Verfügung steht, erfolgt die Versorgung durch Tankfahrzeuge der FFW Flechtingen mit Unterstützung von Tankfahrzeugen benachbarter Wehren.

aufgestellt :  
Losensky Dipl. Bauing (FH)

Haldensleben, 03/2013