

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe

**GEMEINDE BORNUM
ORTSTEIL GARITZ**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1
WOHNSIEDLUNG
„AM WEINBERG“
1. ÄNDERUNG**

Gemarkung Garitz, Flur 2

BEGRÜNDUNG

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

November 2008

1. Aufstellungsnotwendigkeit

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte **Bebauungsplan Nr. 1 Wohnsiedlung „Am Weinberg“** der Gemeinde Bornum, Ortslage Garitz wurde **im September 1999 rechtskräftig**. Ziel des Bebauungsplans war es, die im Naherholungsgebiet auf der Geländeerhebung `Weinberg` in den 70er Jahren entstandene Bebauung im Bungalow-Stil durch geeignete städtebauliche Festsetzungen den veränderten Bedingungen des Gebietes anzupassen, gezielt in den folgenden Jahren zu entwickeln und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Die Gemeinde beabsichtigte mit der Gebietsausweisung der Erholungsfläche als Wohngebiet die anhand der gegebenen bzw. entwickelten Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereiches. Den Grundstückseigentümern sollte eine Umnutzung der Gebäude zu Wohnhäusern ermöglicht werden.

Am **06.09.2005** hat der Gemeinderat Bornum in seiner Sitzung die Aufstellung der **1. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 1 Wohnsiedlung „Am Weinberg“ **beschlossen**, um den Plan an die Nachfragen der Grundstückseigentümer anzupassen. In der Entwicklung der Bausubstanz sind eine **Tendenz zu größerem Wohnraum** und der **Wunsch zur Ausnutzung der Grundstücksfläche** v. a. für die Errichtung von Nebenanlagen erkennbar. Zur Fortentwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und zum bedürfnisgerechten Umbau der Gebäude an die Ansprüche des modernen Wohnens soll der Bebauungsplan geändert werden.

2. Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I 2004, S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

Die der Satzung zugrunde liegende planerische Konzeption der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Reinen Wohngebietes aus dem ehemaligen Naherholungsgebiet wird nicht geändert. Es wird lediglich die Grundstücksausnutzbarkeit räumlich verändert. Daher wird das vereinfachte Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2.2 Darstellungsgrundlage

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.

Kartengrundlage bildet eine digitale Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, die durch die Eintragungen bzw. Festsetzungen gemäß PlanzV erweitert wurde.

Aufgrund der digitalen Überarbeitung des Plans wurde auf die separate Darstellung der äußeren Erschließung und des Wohngebietes verzichtet. Die Planzeichnung beinhaltet das Reine Wohngebiet einschließlich der Erschließungsflächen.

3. Änderungen

Die Begründung bezieht sich lediglich auf die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Bornum. Diese werden nachfolgend beschrieben und kurz begründet.

Die textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 behalten ihre Wirksamkeit. Änderungen im Teil A der Planzeichnung sind schraffiert dargestellt.

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugrenze

Die **Baufelder werden vergrößert**. Die geänderte Fläche ist schraffiert dargestellt. Die Baufeldvergrößerung dient der verbesserten Nutzbarkeit der Grundstücke gemäß den Ansprüchen an das moderne Wohnen. **Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der geänderten Ansprüche der Grundstückseigentümer an größerem Wohnraum wird das **Maß der baulichen Nutzung auf 0,3 erhöht**. Mit der geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,05 korrigiert die Gemeinde die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 absehbare Entwicklung des Wohngebietes. Die Grundflächenzahl soll den Wohnbedürfnissen bzw. der baulichen Entwicklung angepasst werden.

Schutzgebiete

Die Grundstücke westlich der **Erschließungsstraße** befinden sich innerhalb der Grenzen der Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Zerbster Nuthetäler“. Das Schutzgebiet wurde im Dezember 2001 rechtskräftig. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich aktualisiert.

3.2 sonstige Änderungen

Aufgrund der Verwaltungsreform gehört die Gemeinde Bornum der **Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe** mit Hauptsitz in Zerbst/Anhalt an.

Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Fläming.

Für die Bundesstraße B 187 a fand im Jahr 2003 ein Abstufungsverfahren statt. Von Coswig bis Zerbst wurde sie zur Landesstraße L 121 abgestuft. Das Abstufungsverfahren hat Bestandskraft erlangt. Die nördliche **Erschließungsstraße** mündet auf die L 121. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich aktualisiert.

Die Erschließungsstraße wurde nach Auflagen des Landkreises Anhalt-Zerbst zur gesicherten Erschließung des Wohngebietes von der L 121 bis Ende der Bebauung (Flurstück 188) befestigt.

Die Befestigung der östlichen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kreisstraße ist im Rahmen des ländlichen Wegebaus im Jahr 2006 geplant.

Der vorhandene Trinkwasseranschluss, mit einer Anschlussleitung PE-HD 32x3 (Hausanschlussleitung) wird gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers Heidewasser GmbH für den mit der Änderung des B-Plans möglichen erhöhten Bedarf nicht mehr ausreichen. Für eine ausreichende Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes ist eine öffentliche Versorgung (Erschließung) notwendig. Die Erschließung sieht die Verlegung einer Trinkwasserleitung von der Hauptleitung durch das B-Plan-Gebiet vor. Somit kann jedes Grundstück einen eigenen Trinkwasserhausanschluss erhalten. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger (Gemeinde) vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren.

Zwischen der Gemeinde und der Heidewasser GmbH wird vertraglich geregelt, dass die Gemeinde das Haftungsrisiko für die ausstehende trinkwasserseitige Erschließung übernimmt.

Die Trasse der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers e.on Avacon befindet sich im östlichen B-Plan-Gebiet eine 1 kV-Leitung (von der Straße „Am Weinberg“ zum Wohngebiet). Die Leitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

4. Eingriffsbewertung

Durch die Vergrößerung der Baufelder und die Erhöhung der Grundflächenzahl ist eine zusätzliche Versiegelung zulässig. Aufgrund der Vorbelastung mit versiegelten Flächen besitzt das Wohngebiet nur geringfügige Biotopfunktionen. Die umliegenden Wald- und Nutzflächen werden durch die hinzukommende mögliche Versiegelung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die Schutzgüter sowie die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Maßnahmen für Natur und Landschaft des B-Plans Nr. 1 behalten ihre Gültigkeit.

5. Flächenbilanz

Folgende Abweichungen in der Flächenbilanz treten mit der 1. Änderung des B-Plans auf:

Bezeichnung	B-Plan Nr. 1 / Fläche in m²	1. Änderung B-Plan Nr. 1 / Fläche in m²
Bebaubare Grundstücksfläche	6.350	7.620
Garten	19.050	17.780
	25.400	25.400

6. Maßnahmen und Hinweise zur Verwirklichung / Erschließung

Die Erschließung bzw. die technische Ver- und Entsorgung des Wohngebietes ist gesichert. Das Gebiet ist an die öffentliche Versorgung angeschlossen. Für das Bebauungsplangebiet existiert **keine öffentliche Trinkwasserversorgung**. Die Versorgung erfolgt derzeit über einen Hausanschluss des dortigen Bungalowvereins. Die Übergabestelle der Heidewasser GmbH an den Verein ist ein **Wasserzählerschacht** in der Nähe des Sportplatzes. Die weitere Verteilung des Trinkwassers ab diesem Schacht obliegt dem Verein. Derzeit sind an die Anlagen des Vereins **52 Grundstücke** angeschlossen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Trinkwasserversorgung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausreichend, bisher sind nach Erkenntnis der Gemeinde keine Probleme aufgetreten. Zwischen der Gemeinde und der Heidewasser GmbH wird vertraglich geregelt, dass die Gemeinde das Haftungsrisiko für die ausstehende trinkwasserseitige Erschließung übernimmt. Demnach wird die **Erschließung auf Kosten der Gemeinde kurzfristig durchgeführt**, wenn die derzeitige Trinkwasserversorgung technisch und rechtlich nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Th

Die Auflagen des Brandschutzes wurden umgesetzt. Im Wohngebiet wurden an der südlichen Erschließungsstraße zwei Löschwasserbrunnen errichtet.

Die Lagerung von **wassergefährdenden Stoffen** hat nach den §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. Januar 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist bei Vorhandensein von gut bis mäßig durchlässigen Böden vor Ort (auf dem Grundstück) zu versickern.

Einleitungen in ein Gewässer (Graben) oder in den Regenwasserkanal der Gemeinde sind grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Vorhabensträger der unteren Wasserbehörde nachweist, dass die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 9 und 11 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Antragunterlagen sind mit dem Entwässerungsplan unter Zugrundlegung von ATV A 138 vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Wird Niederschlagswasser aus Straßen- und Gehwegbereichen abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 4, 5, 9 und 11 WG LSA einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundlegung von ATV-Blatt 138 rechtzeitig vor Maßnahmebeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Sollten bei der Realisierung der Bauvorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 5. Mai 1995 zu verfahren.

Es wird auf den § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hingewiesen, dass während der Ausführung von Erdarbeiten getätigte Bodenfunde der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

Bodenfund und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Im Plangebiet befinden sich geodätische Festpunkte. Nach §§ 5 und 22 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

7. Zusammenfassende Erklärung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Keine Einwände gegen die Planung:

- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Landesverwaltungsamt
- Deutsche Bahn AG
- Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich Arbeitsschutz
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt
- Wehrbereichsverwaltung Ost
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
- Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost
- Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Erdgas Mittelsachsen

Zur Kenntnisnahme der Hinweise

- Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich Hygiene: Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigung“ sowie DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“

Berücksichtigung der Hinweise/Bedenken in der Planung

- e.on Avacon:
 - ✗ Übernahme 1 kV-Kabel in Planzeichnung
- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Bauaufsicht:

Hinweis, dass es sich bei Punkt 2 der textlichen Festsetzung um eine örtliche Bauvorschrift handelt. Dem Hinweis wird entsprochen, die gesetzliche Grundlage wird dahingehen korrigiert.
- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Kreisplanung:
 - Hinweis, dass der Übersichtlichkeit halber die neue Baugrenze mit dem entsprechenden Planzeichen gemäß PlanzV und die alte Baugrenze mit einer anderen Signatur dargestellt werden sollte. Dem Hinweis wird entsprochen.
 - Hinweis auf Widerspruch zwischen Festsetzung 1.2 in Planzeichnung „Bebauung hat innerhalb der Baugrenzen zu erfolgen“ und Punkt 3.1 – Baugrenze in der Begründung „Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Der Widerspruch wird korrigiert. Der textlichen Festsetzung 2.1 wird der Satz hinzugefügt „Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen“.
 - Hinweis, dass durch den Verlauf der unterirdischen Hauptwasserleitung, welche nicht überbaut werden darf, die bezweckte bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke eingeschränkt ist. Abwägung gemäß Hinweis der Wassergesellschaft, dass die direkte Trinkwasserversorgung derzeit nicht gegeben ist, da die vorhandene Leitung die Dimensionierung einer Hausanschlussleitung hat. Es ist eine TW-Leitung von der Hauptleitung durch das Plangebiet zu verlegen. Diesbezüglich wird zwischen der Gemeinde und der Wassergesellschaft ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

- Hinweis, dass das in der Begründung unter Punkt 3.2 erwähnte Flurstück 118 in der Planzeichnung nicht dargestellt ist. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, die Flurstücksbezeichnung wird korrigiert.
- Deutsche Telekom AG:
Übernahme vorhandener Leitungsverläufe in Planzeichnung, Hinweis auf notwendige Abstimmung mit Telekom im Rahmen der Verlegung der Trinkwasserleitung einschl. Hausanschlüsse in Erschließungsstraße in Begründung
- Wassergesellschaft Börde-Westfläming:
Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die direkte Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes nicht gegeben ist, jedoch die Möglichkeit zur Verlegung einer Trinkwasserleitung von der Hauptleitung durch das B-Plan-Gebiet möglich ist. Diesbezüglich soll zunächst die Beratung und Terminabsprache in Vorbereitung des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und der Wassergesellschaft erfolgen. Die Kosten für die Trinkwasserverlegung werden anteilig als Erschließungsbeitrag auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Der geplante Verlauf der Trinkwasserleitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.
- Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming:
Gemäß Informationen auf der Gemeinderatssitzung vom 22.08.06 wird es nach Überarbeitung des Abwasserbeseitigungskonzeptes für das Bebauungsplangebiet keinen zentralen Anschluss geben. Das Gebiet wird weiterhin dezentral entsorgt.
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation:
Auf die Sorgfaltspflicht zur Sicherung bzw. Wiederherstellung von Grenz- und Vermessungsmarken ist in der Begründung bereits hingewiesen.
- Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel:
Die Forderung, dass die Verordnung zur Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung einzuhalten ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verweist jedoch darauf, dass im B-Plan-Gebiet keine Gewässer vorhanden sind.
- Stadt Zerbst:
Die Begründung wurde im Punkt 3.1 – Maß der baulichen Nutzung korrigiert (in Übereinstimmung zur Festsetzung der Planzeichnung).
- Grundstückseigentümer W. Arendt:
Die Begründung wurde im Punkt 3.1 – Maß der baulichen Nutzung korrigiert (in Übereinstimmung zur Festsetzung der Planzeichnung). Die Einwendung gegen die Vergrößerung des Baufeldes und die damit verbundene Sichteinschränkung hat die Gemeinde dahingehend abgewogen, dass die Inhalte der B-Plan-Änderung durch den Gemeinderat beschlossen wurden um dem mehrheitlichen Wunsch der Anwohner zur verbesserten Nutzbarkeit der Grundstücke entsprechend den Ansprüchen an das moderne Wohnen beschlossen wurde.
- Bürger H. Lewerenz:
Anfrage, ob Wohngebiet nicht „Weinberg“ heißt. Die Gemeinde wägt den Einwand dahingehend ab, dass es sich um eine Planfortführung einer bereits genehmigten Planung mit der Bezeichnung „Am Weinberg“ handelt.