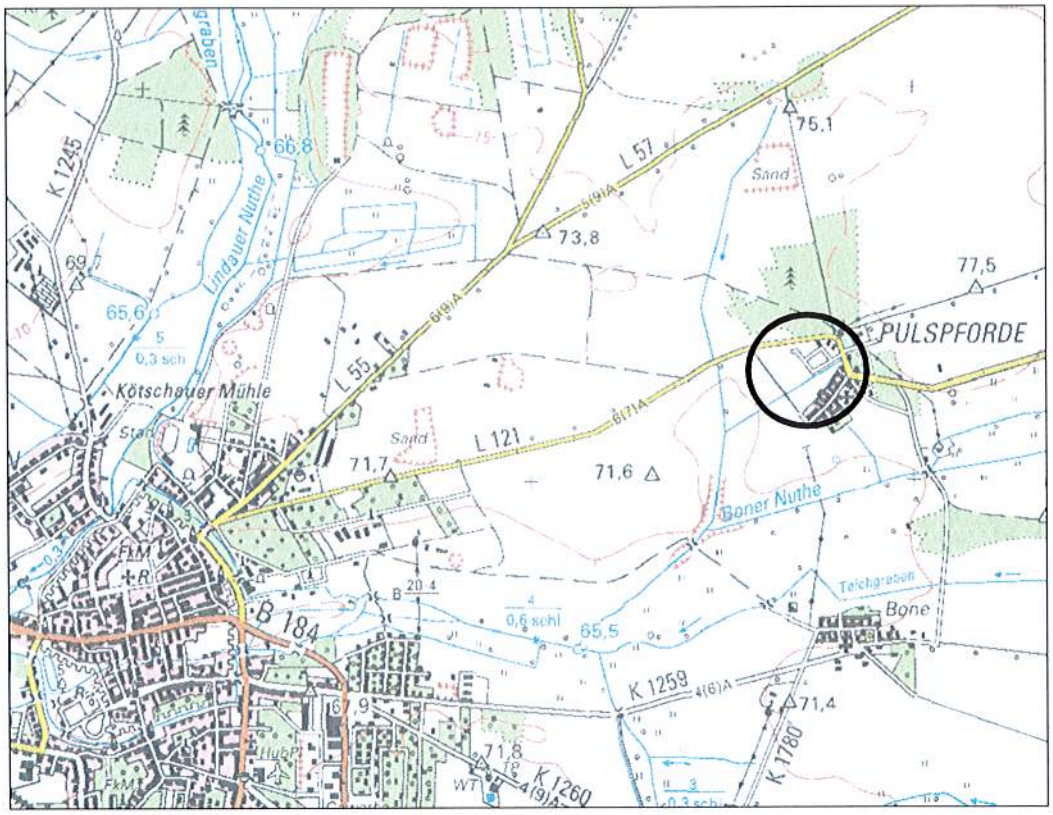
Stadt Zerbst/Anhalt

Ortsteil Pulspforde



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000
©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006 / Auftrags-Nr. A18-223-2009-7

Teilaufhebung des

Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen“

Begründung zur Satzung

August 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage 3

2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich der Teilaufhebung 3

3. Eigentumsverhältnisse 3

4. Darstellung im Flächennutzungsplan 3

5. Städtebauliche Zielstellung 3

6. Auswirkungen auf die Umwelt 4

7. Verfahren 4

8. Hinweise aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 4

Umweltbericht

1. Rechtsgrundlage

Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

2. Lage des Plangebietes, Gegenstand und Geltungsbereich der Teilaufhebung

- Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Pulspforde, südwestlich der L 121 und beinhaltet unbebaute Flächen sowie einen Teil des Ortskerns.
- Gegenstand des Verfahrens ist der Bebauungsplan Nr.2 „Hainichte Wiesen" im Ortsteil Pulspforde der Stadt Zerbst/Anhalt, rechtskräftig seit 20.06.1994.
- Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Flurstücke gemäß Anlage 2.

  Die Darstellung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan (Anlage 3) zu entnehmen.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum von Bürgern des Ortsteiles Pulspforde, im Eigentum der Stadt Zerbst/Anhalt sowie der Fiedler Hochbau GmbH i. L. und der BSB – Bauträgergesellschaft mbH.

4. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hainichte Wiesen" nachrichtlich übernommen und als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche ausgewiesen.

5. Städtebauliche Zielstellung

Das Wohngebiet „Hainichte Wiesen" soll verringert werden, da

- das Gebiet unverhältnismäßig groß festgelegt wurde (ca. 46 Baugrundstücke, davon 8 Grundstücke bebaut)
- keine Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Pulspforde besteht
- sich der Erschließungsträger in Liquidation befindet, der Erschließungsvertrag durch die Stadt gekündigt wurde und eine Weiterführung der Erschließung durch die Stadt aufgrund des fehlenden Bedarfs und der Kosten entfällt.

Damit soll sich das Wohngebiet „Hainichte Wiesen" auf den bisher erschlossenen Bereich beschränken. Hier stehen noch ca. 6 Baugrundstücke zur Verfügung. Gegenstand der Teilaufhebung ist auch ein bereits bebauter Bereich des Ortskerns einschließlich Dorfstraße. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes fällt der unerschlossene Teil des Gebietes in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB zurück. Der Bereich des Ortskerns ist nach der Teilaufhebung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Bei Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach Abschluss der Teilaufhebung der v. g. unerschlossene Teil des B-Plangebietes „Hainichte Wiesen" als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Hinweis:

Für die im Bebauungsplan Nr. 2 verbleibenden Grundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 20.06.1994 fort.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffe in die Natur sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nur über § 35 und § 34 BauGB möglich.

Für den unerschlossenen Bereich entfällt mit der Teilaufhebung die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 entspricht dem § 1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ...".

Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht (Anlage 1) erstellt.

7. Verfahren

- Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Teilaufhebung
  gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB
  vom 22.10.2008, Beschluss-Nr.: 469/2008/III

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
  gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.05.2009 bis 03.06.2009

- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Anschreiben vom 09.04.2009

- Beteiligung der Öffentlichkeit
  gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2010 bis 27.05.2010

- Abwägung der Stellungnahmen
  gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, Beschluss-Nr.: 177/2010/III vom 28.07.2010

- Satzungsbeschluss
  gemäß § 10 BauGB

8. Hinweise aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

➢ AWZ Elbe-Fläming
Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Abwasserzweckverbandes.
Nach der Rechtskraft der Teilaufhebung werden die vorhandenen Schächte, soweit nicht mehr benötigt, vom AWZ zurückgebaut und das Abwasserpumpwerk in den Kreuzungsbereich Am Erlenweg umgesetzt. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle werden nicht zurückgebaut sondern nur im Bereich der Schächte verschlossen.

➢ E.ON Avacon AG

Im Planbereich sind Anlagen der E.ON Avacon AG vorhanden.
Das Unternehmen gibt folgende Hinweise:

-Mindest-/ Sicherheitsabstände zu den Anlagen sind einzuhalten.
-Einer Über-/ Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung wird nicht zugestimmt.
-Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen sind die erforderlichen Abstände zu berücksichtigen.
-Bei der Notwendigkeit Stützpunkte und Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen hat eine rechtzeitige Abstimmung zu erfolgen.
-Finanzielle Belange sind im Vorfeld zu regeln, ebenso eine erweiterte Versorgung mit Energie und Gas.

Zerbst/Anhalt, August 2010

Anlagen: Anlage 1 – Umweltbericht
Anlage 2 – Flurstücksübersicht
Anlage 3 – Darstellung Geltungsbereich