

Entwurf

1. Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 Walbeck „Pfarrbreite“

Nach § 8 (4) BauGB hat der Stadtrat der Stadt Hettstedt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Walbeck „Pfarrbreite“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand

Der Bebauungsplan Nr.2 Walbeck „Pfarrbreite“ wurde mit Beschluss vom 26.03.1992 durch die damalige Gemeinde Walbeck (heutige Rechtsnachfolge Stadt Hettstedt) aufgestellt und beinhaltet die Erschließung eines Wohngebietes für ca. 85-90 Wohngrundstücke. Mit der Bekanntmachung am 24.01.1996 erlangte der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Der Bebauungsplan wird aufgehoben.

§ 2

Planzeichnung

Die nachstehende Planzeichnung, Anlage 1, ist Bestandteil der Satzung. Sie stellt mit einer Fotokopie den rechtskräftigen Bebauungsplan dar, sowie die Ausweisung des Bebauungsplangebietes im Flächennutzungsplan und die Darstellung im gebietsdeckenden Liegenschaftskataster.

Die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 und das Monitoring nach § 4c BauGB sind entbehrlich.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Hettstedter Nachrichten gem. § 10 (3) Bau GB in Kraft.

Hettstedt, den.....

Bürgermeister

2. Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Walbeck „Pfarrbreite“

Der Bebauungsplan Nr.2 Walbeck „Pfarrbreite“ wurde mit Beschluss vom 26.03.1992 durch die damalige Gemeinde Walbeck (heutige Rechtsnachfolge Stadt Hettstedt) aufgestellt und beinhaltet die Erschließung eines Wohngebietes für ca. 85-90 Wohngrundstücke.

Mit Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 13.12.1995 Az. 25-21 102-2/364 und der Bekanntmachung am 24.01.1996 erlangte der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Die Erschließung erfolgte über einen Plan- und Erschließungsträger, als Eigentümer des Gebietes, im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Walbeck. Die Erschließung ist vollständig umgesetzt.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Bebauung des Gebietes mit Ein-, Doppel-, und Mehrfamilienhäusern zu 98 % verwirklicht. Ein weiteres Grundstück ist verkauft und zu einem Grundstück gibt es bereits eine Bauvoranfrage. Somit kann man von einer vollständigen Bebauung ausgehen.

Lediglich die Umsetzung des geplanten Spielplatzes im Bereich Schulstraße/ Zum Lindenberg ist durch den mittlerweile insolventen Investor, nicht erfolgt.

Auch die Gemeinde konnte die Gestaltung eines Spielplatzes im Gebiet nicht umsetzen. Im Tierpark Walbeck besteht ein Spielplatz. Auch im Zuge der Eingemeindung der Ortschaft Walbeck zur Stadt Hettstedt konnte die Situation nicht bewältigt werden. Der vorgesehene Bereich in der Flur 2, Flurstück 21/60 ist ein städtisches Grundstück, es ist geschottert und wird gegenwertig als Wendepplatz sowie als Sammelstelle für Altwertstoffe genutzt. Um eine Verwilderung zu vermeiden, hat man sich für diese Variante entschieden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auf Grund einer Anfrage zur Bebaubarkeit des Flurstückes, war zu prüfen, ob aus planungsrechtlicher Sicht eine Bebauung mit einem oder zwei Einfamilienhäusern möglich ist.

Grundsätzlich steht der Bebauung nichts entgegen, da die Fläche im beplanten Innenbereich angrenzend an weiterer Wohnbebauung des Ortsteiles Walbeck liegt und die Erschließung über die Schulstraße oder Zum Lindenberg gesichert ist.

Lediglich die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr.2 „Pfarrbreite“ einen Spielplatz zu verorten steht dem entgegen.

Die vorgesehenen offenen grünordnerischen Maßnahmen werden außerhalb des Gebietes, auf geeigneten Flächen durch die Stadt Hettstedt organisiert.

Die Möglichkeit besteht auf Ausgleichflächen und entlang des Fuß- und Radweges von Walbeck nach Hettstedt.

Da der Bebauungsplan weitestgehend realisiert ist, kann der gesamte Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 8 BauGB ersatzlos aufgehoben werden und tritt dann außer Kraft. Es wird faktisch kein neues Baurecht geschaffen.

Für die Grundstückseigentümer bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplanes im Vergleich zu den bisherigen Regelungen grundsätzlich keine Einschränkungen. Zukünftig kann eine weitere Bebauung über den § 34 BauGB, Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, erfolgen. Das bedeutet im Einzelnen, dass ein Bauvorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft sind nicht zu erwarten, da keine Eingriffe mehr erfolgen und das Gebiet verändern. Eine Verschlechterung ist daher nicht gegeben.

Durch die Bebauung mit höchstens zwei Eigenheimen in dem Bereich des ehemals vorgesehenen Spielplatzes, wird der Bereich abgerundet und aufgewertet.

In materieller Hinsicht verlangt der § 1 Abs. 3 BauGB, dass die Aufhebung des wirksamen Bebauungsplanes nur dann in Betracht zu ziehen ist, wenn sie städtebaulich erforderlich ist.

Dies ist damit zu begründen, dass der städtebauliche Sinn des Bebauungsplanes durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung umgesetzt, gewährleistet und abgeschlossen ist.

Die Stadt Hettstedt und die Ortschaft Walbeck sind dauerhaft nicht in der Lage, die Fläche des geplanten Spielplatzes zu bewirtschaften, ein neuer Spielplatz ist dort nicht vorgesehen.

Die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 und das Monitoring nach § 4c BauGB sind entbehrlich.

Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff und 42 ff BauGB ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht, da keine privaten Grundstücke betroffen sind. Es erfolgt keine Wertminderung und Nutzungsänderung der Grundstücke im Gebiet, die Wohnbauflächen bleiben wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 34 BauGB erhalten.

3. Umweltbericht

3.1 Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Auswirkungen, die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen, weitere Versiegelungen sind nur geringfügig auf den privaten Grundstücken, durch anlegen von Einfahrten, Stellplätzen und Zuwegungen gegeben.

Die geschotterte Fläche des ehemaligen Spielplatzbereiches würde durch eine Wohnbebauung aufgewertet, da keine Staubbelastung mehr gegeben ist.

Auf Grund der hohen Anzahl von privaten Grünflächen in den jeweils rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke ist ein hohes Maß an Erholungs- und Freizeitpotenzial geschaffen.

Die vorzufindende, vorrangig offene Bauweise von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern und die entstandene Baudichte entsprechen einer ländlichen aufgelockerten Bebauung ohne störende gewerbliche Nutzung.

Das Gebiet liegt an keiner Hauptverkehrsstraße, sodass nur Quell- und Zielverkehr entsteht.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist insgesamt betrachtet keine Zunahme wesentlicher Lärmbeeinträchtigungen zu prognostizieren. Höhere Emissionen sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Wasserschutzzonen vorhanden. Relevante Auswirkungen auf das Grundwasser liegen nicht vor und sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Grundstückseigentümer sammeln das Regenwasser vorwiegend in Zisternen, es besteht auch die Möglichkeit, dass vorhandene Regenwassernetz zu nutzen. Das Regenwasser wird in einem Regenwassersammelbecken gesammelt, der Überlauf erfolgt in den naheliegenden Hasenwinkelbach.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Naheliegende FFH-Gebiete, wie „Langes Holz“ und „Steinberg“ sind nicht betroffen, werden auch durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Kulturdenkmale gem. §2 (2) Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. §17 (3) DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis auf Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung für Natur und Landschaft

Durch den Abschluss aller Bebauungen und die Verwirklichung des Baugebietes sind keine Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft zu erwarten.

3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird Tieren und Pflanzen kein potenzieller Lebensraum entzogen. Die vorhandenen Arten und Lebensräume werden nicht beeinträchtigt, hier konnten sich auch in den angrenzenden Bereichen hinreichende Habitats bilden.

4. Zusammenfassung

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr.2 Walbeck "Pfarrbreite" sind weitestgehend realisiert. Die Errichtung von Eigenheimen in der Form von Einzel-, Doppel-, oder Mehrfamilienhäusern ist seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 1996 bis 2018 zu 98 % verwirklicht. Die Erschließung aller Straßen ist abgeschlossen. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind teilweise noch zu realisieren.

Diese Maßnahmen werden durch die Stadt Hettstedt auf geeigneten Flächen wie zum Beispiel entlang des Fuß und Radweges von Walbeck nach Hettstedt realisiert.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen oder starke Eingriffe in Natur und Landschaft. Geringe Auswirkungen durch einen leichten Versiegelungsgrad auf den Flächen mit Baurecht und auf der Fläche des ehemals vorgesehenen Spielplatzes, durch eine mögliche Wohnbebauung, entstehen nur durch Anlegen von Zuwegungen und Schaffung von Aufstellplätzen.

Hettstedt den.....