Anlage 2.2 zu BV 164/2022

1. Änderungsverfahren Bebauungsplan Wohngebiet„Am Deich“ in der Ortschaft Schartau nach § 13b BauGB

Konzeptskizze der Änderung 2022

Zeichenerklärung:

Symbole

- Flurstücksgrenze
- Grenze Geltungsbereich (Planung)
- Grenze Geltungsbereich (Bestand)
- Erschließungsstraße (Planung)
- Erschließungsstraße (Bestand)
- Gehweg (Planung)
- Gehweg (Bestand)
- Wohnbaufläche Erschließung (Planung)
- Wohnbaufläche Bestand (Bestand)
- Deichverteidigungsweg
- Landseitige Begrenzung Deichschutzstreifen
- Deichschutzstreifen landseitig zzgl. Anlagenverbotsbereich (50,0 m) gem. § 97 WG LSA
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen in den Baugebieten
- 10745 Flurstücksnummer
- Parzellierung
- (E1) Nummerierung gepl. Parzellierung
- Verlegung Geländemulde
- Verfüllung Geländemulde

Hinweise:

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächenkennzahlen des geplanten Bebauungsplanes aufgeführt und berechnet.

Geltungsbereich Bestand 1994:	36.972 m²
Geltungsbereich Planung 2022:	22.845 m²
Allgemeines Wohngebiet Bestand Ost:	7.489 m²
Allgemeines Wohngebiet Planung West:	12.233 m²
Allgemeines Wohngebiet gesamt Planung:	19.722 m²
Verkehrsfläche Bestand:	842 m²
Verkehrsfläche Planung:	2.168 m²
Verkehrsfläche gesamt Planung:	3.010 m²
Grundfläche Planung / Bestand Ost = 7.489 m² x 0,3:	*2.247 m²*
Grundfläche Planung West = 12.233 m² x 0,4:	4.893 m²
Grundfläche Planung gesamt:	**7.140 m²**

Durch die Aufführung wird ersichtlich, dass die Gesamtfläche des geplanten Bebauungsplanes durch die geplante Änderung um etwa 38 % verringert wird (vomn 36.972 m² auf 22.845 m²).

Weiterhin wird aufgezeigt, dass die überbaubare Grundstücksfläche
- o im Allgemeinen Wohngebiet Bestand Ost (GRZ =0,3) 2.247 m² beträgt und
- o im Allgemeinen Wohngebiet Planung West (GRZ =0,4) 4.893 m² groß ist,
- o sodass letztlich **7.140 m² als überbaubare Grundstücksfläche** zu betrachten sind.

Dieser Wert liegt unterhalb der Schwellenwerte gemäß §§ 13 a und b BauGB.
Diese Schwellenwerte würden entsprechend auch bei einer alternativen GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet Planung West unterschritten werden (Grundfläche Planung alternativ gesamt: 5.917 m²).

Es wird um die Beachtung der BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nr. 8 und Absatz 1 (https://dserver.bundestag.de/btd/16/024/1602496.pdf) gebeten, wonach Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) „solche Planungen [erfassen], die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
In Betracht kommen demnach insbesondere Gebiete,
- o die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen,
- o innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie
- o **innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.**

Mit Blick auf den letzten, fett markierten Anstrich erscheint eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.
Die weiteren Tatbestandsmerkmale des § 13a BauGB (zulässige Grundfläche, Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung bestimmter Schutzgüter und Natura2000-Gebieten) werden nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls erfüllt.

Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1:100.000
Stand des Kartenauszuges: 10/2019

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Stadt Burg
OT Schartau

Bearbeiter(in): Kazmierzak, F.	Auftraggeber: Lauenroth Baulandentwicklung, Freiherr-vom-Stein-Straße 9, 39108 Magdeburg	Leistungsphase: B-Plan
Zeichner(in): Laudon, D.		Datum: 21.10.2022
Prüfer(in): Gehlhaar	Projekt: Stadt Burg OT Schartau, Bebauungsplan „Am Deich“	Höhen-/Lagestatus: ---
Dateiname: 3-lplan		Maßstab: 1:500
Projektnummer: 2022-10	Planbezeichnung: Lageplan	Plotmaßstab: 1:1
WSTC GmbH	WSTC GmbH, Heydeckstraße 12, 39104 Magdeburg; Telefon: 0391 744887-0, Telefax: 0391 744887-15, E-mail: info@wstc.eu	Blattnummer: 3