

GEMEINDE BENNDORF



BV Gemeinde Benndorf öffentlich	Nr.: BEN/BV/052/2021	
	Einreicher:	Der Bürgermeister

Fachdienst Bau- und Ordnungsverwaltung	Verfasser:	Hesse, Lars	12.02.2021
AZ:			

Beratungsfolge	Sitzungsdatum
Gemeinderat Benndorf	08.03.2021

Bebauungsplan Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes,, 1. Änderung; Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf

Beschlussbegründung:

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat Benndorf hat in seiner Sitzung am 28. September 2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“ der Gemeinde Benndorf in der Fassung vom September 2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie der wesentlichen bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen vom 26. Oktober 2020 bis zum 4. Dezember 2020 durchgeführt worden. Die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 10/2020 am 14. Oktober 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurden zwei Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben, die bei der Erarbeitung der Satzung wie folgt berücksichtigt wurden:

Verkehrssicherheit

Für den Bebauungsplan wird parallel eine Erschließungsplanung erarbeitet. Im Ergebnis erfolgt zur Satzungsfassung eine Anpassung der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Breite von 6,50 m wird auf 8,30 m erhöht, um weitere technische Seitenräume zu erhalten und den Begegnungsfall Lkw/Pkw zu berücksichtigen. Mit dem Querschnitt sind somit:

- 5,50 m Fahrbahn,
- jeweils 0,15 m beidseitiger Bord,
- 1,00 m breiter grüner Bankettstreifen für technische Einbauten im Süden
- 1,50 m breiter grüner Bankettstreifen für technische Einbauten im Norden

möglich.

Der Grundzug und das Leitbild der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es handelt es bei der Anpassung um eine Flächendifferenz von ca. 270 m². Zudem werden öffentliche Gemeindeflächen überplant. Die Gemeinde besitzt die Planungshoheit und berücksichtigt die Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen.

Der vorhandene Gehweg westlich der Hauptstraße führt bereits bis in das Plangebiet im Bereich des Flurstückes 57/3 hinein und soll erhalten bleiben. Dieser Fußweg wird zur sicheren Verkehrsführung bis ca. 10 m nach Westen in das Plangebiet weitergeführt, um die Verkehrssicherheit für den Fußgängerverkehr zu gewährleisten. Die vorhandenen Zufahrten der anliegenden nördlichen Grundstücke werden bei der Ausführungsplanung mit entsprechenden Bordabsenkungen bzw. überfahrbaren Borden gesichert.

Gebäudehöhe

Es wird keine Höhe bauliche Anlagen im Bebauungsplan mehr festgesetzt, sondern nur die maximale Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen.

Es werden die maximale Zahl der Vollgeschosse mit zwei gemäß § 20 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Dieses Planungsziel wird aus den bisherigen Planungen übernommen, um hier keine Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB auszulösen. Unter Pkt. 7.1.3 der Begründung sind Ausführungen zu der Definition der Vollgeschosse in der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt nach § 87 Abs- 2 BauO LSA aufgeführt. Zur Ergänzung und Klarstellung wird folgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen:

Der Vollgeschossbegriff in diesem B-Plan richtet sich nach § 87 Abs- 2 BauO LSA in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 28. September 2016.

Damit ist gewährleistet, dass die Gebäudehöhe der zukünftigen Wohnhäuser nicht über 2 Vollgeschosse hinausgeht und die vorhandene Bebauung dadurch nicht negativ beeinträchtigt. In der Regel und auch aufgrund der steigenden Baukosten betragen die Geschosshöhen in den Wohnhäusern nicht mehr als 3,00 m, so dass bei zwei Vollgeschossen insgesamt eine Gebäudehöhe von maximal 6,00 m entsteht. Bei Flachdächern käme noch der Dachaufbau hinzu und bei geneigten Dächern ist die Höhe ebenfalls begrenzt, da kein zusätzliches drittes Vollgeschoss zulässig ist und gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA die lichte Höhe von 2,30 m unter zwei Drittel der Grundfläche bleiben muss.

Fragen zum Weg nach Norden außerhalb des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan wird ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Teilfläche des Flurstückes 57/11 sowie das Leitungsrecht für die Verrohrung des Grabens gesichert, damit die Erschließung des nördlichen Flurstückes und die Ableitung des Sickerwassers weiterhin gesichert bleibt. Der Bebauungsplan muss alle Belange, auch privatrechtliche in das Verfahren einstellen, um keine Entschädigungsansprüche zu generieren. Auch dürfen sich keine negativen Beeinträchtigungen für die Anlieger ergeben, u.a. Sicherung der Erschließung. Da das Flurstück 57/11 durch die Planung geteilt wird, muss eine weitere Erschließung des im Norden verbleibenden Grundstückes gewährleistet werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Sicherung dieser Erreichbarkeit für spätere vertragliche Regelungen. Wenn dieser Weg nicht mehr benötigt wird und die Fläche den zukünftigen Grundstückeigentümern zugeordnet wird, ist dies auch zulässig. Der Weg muss so nicht umgesetzt und auch nicht gebaut werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30. September 2020 beteiligt worden.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in die Satzung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung, ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zu entwickeln und zu sichern, bleiben unverändert.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat Benndorf beschließt die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Scharfe Hufe und Gärten südlich des Sportplatzes“, 1. Änderung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Vorschlägen in der beiliegenden Abwägungstabelle abzuwägen. Das beiliegende Abwägungsergebnis mitzuteilen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Abwägungstabelle vom Februar 2021

Beratungsergebnis:

Anwesend:	Dafür:	Dagegen:	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss