

# Stadt Osterfeld

Burgenlandkreis

Land Sachsen Anhalt



# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 Wohngebiet Schäfersberg Stadt Osterfeld

## Begründung

Bearbeitung:

Ingenieurbüro TBV GmbH

An der Molkerei 1

06712 Zeitz

Tel. 03 44 1 / 21 57 37

Fax 03 44 1 / 21 57 40

Aufgestellt:

Zeitz, 20. Oktober 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1	Geltungsbereich.....	4
1.2	Änderungsbeschluss.....	4
<b>2.</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungserfordernis - Gründe für die Änderung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Übersicht der Änderungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Textliche Festsetzung.....	5
4.2	Zeichnerische Festsetzung.....	5
<b>5.</b>	<b>Beteiligung der Bürger und Behörden</b> .....	<b>5</b>
5.1	Bürgerbeteiligung.....	5
5.2	Behördenbeteiligung.....	6
<b>6.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	6
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	6
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Realisierung</b> .....	<b>6</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>6</b>

## **1. Allgemeines**

Da bei den vorliegenden Änderungen die Grundzüge der Planung, d. h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Schäfersberg in Form eines vereinfachten Verfahrens.

### **1.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Schäfersberg, 1. Änderung der Stadt Osterfeld wurde nicht geändert.

### **1.2 Änderungsbeschluss**

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 20.10.2016 vom Gemeinderat der Stadt Osterfeld beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 09.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 8 Schäfersberg, 1. Änderung steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan widerspricht weder dem Landesentwicklungsplan, dem regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle noch dem Teilflächen-nutzungsplan der Stadt Osterfeld. Er steht diesen Planungen nicht entgegen.

## **3. Planungserfordernis - Gründe für die Änderung**

Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 Schäfersberg getroffenen bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung (Satteldach 35 - 45°) werden komplett gestrichen, um den Anforderungen einer modernen Architektur gerecht zu werden und den individuellen Gestaltungsspielraum der künftigen Bauherren Rechnung zu tragen.

Sämtliche weitere Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind somit durch die 1. Änderung als nicht berührt anzusehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB werden nicht geändert. Deshalb ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gerechtfertigt.

## **4. Übersicht der Änderungen**

### **4.1 Textliche Festsetzung**

Von der Änderung werden nur bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie folgt berührt:

- Festlegungen zu Dachform und Dachneigung (Satteldach 35 - 45) werden gestrichen

### **4.2 Zeichnerische Festsetzung**

- Nutzungsschablone in der Zeichnung SD / 35 - 45° wird gestrichen
- Planzeichenerklärung 9. Nutzungsschablone SD / 35 - 45° wird gestrichen

## **5. Beteiligung der Bürger und Behörden**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens für die vorliegende Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass bei einem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird.

### **5.1 Bürgerbeteiligung**

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die Auslegung des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung wird in der Zeit vom 17.11.2016 - 19.12.2016 durchgeführt.

Die Plangrundlagen werden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Wethautal, Corseburger Weg 11, 06721 Osterfeld, ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

## 5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planänderung betroffenen Behörden werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel zur Bürgerbeteiligung beteiligt. Die beteiligten Behörden haben dabei bis zum 19.12.2016 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

## 6. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Schäfersberg ergeben sich keine zusätzlichen und nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

### 7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung benötigten Wohnraumes ermöglicht und u. a. die Eigentumbildung der Bevölkerung gefördert.

## 8. Flächenbilanz

keine Änderungen

## 9. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8 Schäfersberg, 1. Änderung und somit die Erschließung wird bis Ende 2016 realisiert.

## 10. Kosten und Finanzierung

Durch die 1. Änderung entstehen der Stadt Osterfeld keine zusätzlichen Kosten.

- Ende der Ausführungen -