

**1. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen“
an der Dodendorfer Straße**

BEGRÜNDUNG

Planungsträger: **Gemeinde Sülzetal**
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal

Beglaubigte Kopie
Original wurde vorgelegt



Begründung

1. Allgemeine Erläuterungen

- 1.1 Planungsträger
- 1.2 Allgemeine Angaben zur Gemeinde
- 1.3 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

2. Planungsgrundlagen

- 2.1 Rechtsgrundlagen zur Änderung des Planes
- 2.2 Gesetze, Verordnungen und Pläne
- 2.3 Quellen und Kartengrundlagen
- 2.4 Planungsvorgaben

3. Plananlass / Zielsetzung

- 3.1 Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung
- 3.2 Zielsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 3.3 Geltungsbereich

4. Planinhalt und Auswirkungen

- 4.1 Begründung der Festsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 4.2 Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 4.3 Auswirkungen auf die Erschließung
- 4.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5. Flächenbilanz



Beglaubigte Kopie
Original wurde vorgelegt

*G
M-*

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1 Planungsträger

Gemeinde Sülzetal
 Alte Dorfstr. 26
 39171 Sülzetal / OT Osterweddingen

Osterweddingen gehört zur Einheitsgemeinde Sülzetal, die am 01.04.2001 gegründet wurde. Zur Einheitsgemeinde gehören außerdem die Ortsteile Altenweddingen, Bahrendorf, Dodendorf, Langenweddingen, Schwaneberg, Sülldorf und Stemmern.

Der Sitz der Einheitsgemeinde Sülzetal ist im OT Osterweddingen.

1.2 Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Sülzetal liegt im Südosten der Magdeburger Börde. Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Osten an die Gemeinde Bördeland, im Süden an die Gemeinde Bördeau, im Südwesten an die Verbandsgemeinde Egelner Mulde sowie im West / Nordwesten an die Stadt Wanzleben-Börde.

Die Entfernung vom Sitz der Gemeinde Sülzetal in Osterweddingen zur Kreisstadt Haldensleben beträgt etwa 30 km, zum nächstgelegenen Grundzentrum Wanzleben-Börde etwa 10 km. Zum Mittelzentrum Schönebeck sowie zum Oberzentrum Magdeburg beträgt die Entfernung jeweils 10 km.

Das Gemeindegebiet hat eine gute Verkehrsanbindung. Der Anschluss der Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahn BAB 14. Diese tangiert das Gemeindegebiet im Nordosten.

In Nord-Süd-Richtung quert die Bundesstraße B 81.

In Ost-West-Richtung wird die Gemeinde durch die B 246 a gequert.

Durch das Gemeindegebiet verläuft auch die ehemalige B 71 jetzt L 50 und verschiedene Kreisstraßen.

Die das Gemeindegebiet querende Bahnstrecke Magdeburg-Halberstadt ermöglicht eine Anbindung an das Verkehrsnetz der Deutschen Bundesbahn,

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde wird vom Gewerbepark Sülzetal und den Gewerbegebieten in Langenweddingen und Altenweddingen geprägt.

In der Gemeinde findet man vor allem auch landwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetriebe und verschiedene Dienstleistungsunternehmen.

1.3 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

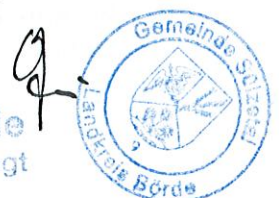
Bestand:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.100 m².

Das Plangebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut und wird über die Dodendorfer Straße (K 1226) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „Gänsestieg“.

Planung:

Beglaubigte Kopie
 Original wurde vorgelegt



Für den Geltungsbereich der Wohnbebauung soll die textliche Festsetzung unter Punkt 4.2 Satz 3 wie folgt geändert werden:

Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carporteinfahrt soll ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Alle anderen textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen zur Änderung des Planes

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen“ wird aufgestellt nach den Vorschriften

- Des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung
- Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZVO) in der derzeit gültigen Fassung
- Des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der derzeit gültigen Fassung)

2.2 Gesetze, Verordnungen und Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung

Landesrecht (in der derzeit gültigen Fassung)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal vom 16.01.2019 (Bekanntmachung Genehmigung)

2.2 Quellen und Kartengrundlagen

- Genehmigungsfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal
- Liegenschaftskataster ist für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2.4 Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal ist die Planfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Plananlass / Zielsetzung

3.1 Veranlassung und Erfordernis der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Beglaubigte Kopie
Original wurde vorgelegt



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen“ besteht aus den Flächennutzungen NP-Markt und Wohnbaufläche, die durch die Straße „Gänsestieg“ erschlossen ist. Alle Grundstücke sind bebaut.

Wegen der teilweise geringen Grundstücksgrößen im Bereich der Wohnbaufläche können einige Eigentümer auf Grund der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 „Zwischen straßenseitiger Grundstücksfläche und Garageneinfahrt **muss** ein Abstand von 6,00 m eingehalten werden“ keine Garage / Carport errichten. Die Formulierung „muss“ lässt gem. § 66 BauO Sachsen-Anhalt keine Abweichung / Befreiung von dieser Festsetzung zu.

Deshalb soll diese textliche Festsetzung wie folgt geändert werden:

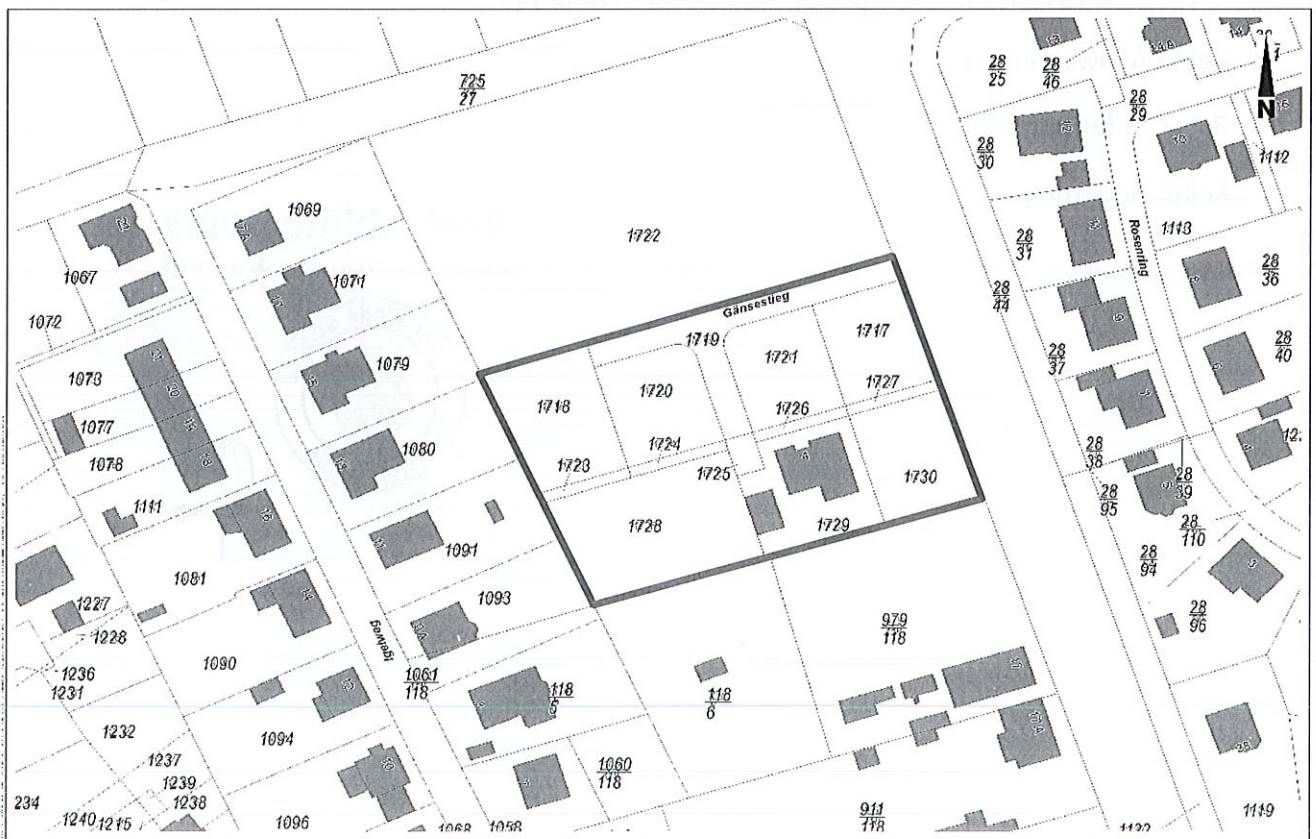
„Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carporteinfahrt soll ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden“.

Nach § 1 (3) Satz 1 sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um den Bau von Garagen und Carports auf den kleinen Grundstücken zu ermöglichen.

3.2 Zielsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel der Änderung des Planes ist die Schaffung der Voraussetzung, dass auch auf kleinen Grundstücken Garagen und Carports nach individuellen Vorstellungen gebaut werden können.

3.3 Geltungsbereich



Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen“

Beglaubigte Kopie
Original wurde vorgelegt

[Handwritten signature]



Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich auf die Flurstücke 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730 der Flur in der Gemarkung Osterweddingen.

Nördlich wird das Plangebiet von der Fläche des NP-Marktes, östlich von der Dodendorfer Straße, südlich und westlich von privaten Wohnflächen begrenzt.

4. Planinhalt und Auswirkungen

4.1 Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die optimale Nutzung der Grundstücksflächen ermöglichen.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Verringerung des Abstandes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der Einfahrt von 6,00 m auf 3,00 m hat keine geänderten Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege.

4.3 Auswirkungen auf die Erschließung

keine Auswirkungen

4.3 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

keine Auswirkungen

5. Flächenbilanz

keine Änderungen

Beglaubigte Kopie
Original wurde vorgelegt



Gemeinde Sülzetal

- Sitz Osterweddingen -

Altenweddingen – Bahrendorf – Dodendorf – Langenweddingen
Osterweddingen – Schwaneberg – Stemmern – Sülldorf

- Der Bürgermeister -



09.09.2019

öffentlich

Beschlussauszug zur
Sitzung des Gemeinderates

vom 05.09.2019

Beschluss-Nr.- 094/2019

Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NP-Markt/Wohnbaufläche Osterweddingen"

Auf der Grundlage der §§ 4 und 45 Abs. 3 Ziff. 4 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes vom 05. April 2019 (GVBl. S. 66), i. V. m. den § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal Sülzetal:

1. die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes „NP-Markt/Wohnbaufläche Osterweddingen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), Planungsstand Mai 2019, als Satzung.
2. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes „NP-Markt/Wohnbaufläche Osterweddingen“ in der Gemeinde Sülzetal OT Osterweddingen (Stand Mai 2019) wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung sowie einer zusammenfassenden Erklärung (gemäß § 10a Abs. 1 BauGB) während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
Zeitgleich werden die Unterlagen ins gemeindliche Internet-Portal der Gemeinde eingestellt.

Abstimmung: **mehrheitlich beschlossen**

21	gesetzliche Zahl
21	tatsächliche Zahl
17	anwesende Zahl
16	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
1	Enthaltungen
0	befangene Mitglieder



Dienststempel

Beglaubigte Kopie
Original wurde vorgelegt



Jörg Methner
Bürgermeister

Anschrift

Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal
OT Osterweddingen

Bankverbindungen

Kreissparkasse Börde
IBAN: DE85 8105 5000 3110 0004 81
BIC: NOLADE21HDL

Deutsche Kreditbank
IBAN: DE94 1203 0000 0000 7089 66
BIC: BYLADEM1001

Gemeinde Sülzetal

- Sitz Osterweddingen -

Altenweddingen – Bahrendorf – Dodendorf – Langenweddingen
Osterweddingen – Schwaneberg – Stemmern – Sülldorf

- Der Bürgermeister -



Änderung der textlichen Festsetzung

im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NP-Markt / Wohnbaufläche Osterweddingen“ an der Dodendorfer Straße im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal für den Bereich Wohnbaufläche Osterweddingen an der Dodendorfer Straße

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.2 Allgemeines Wohngebiet „WA“ südlicher Nutzungsbereich

Satz 3:

Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carporteinfahrt soll ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Alle anderen textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NP-Markt / Wohnbaufläche“ an der Dodendorfer Straße im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und am 20.03.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Sülzetal, den 12.09.2019



Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat am 26.03.2019 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NP-Markt / Wohnbaufläche“ an der Dodendorfer Straße im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal zur Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen und am 17.04.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Sülzetal, den 12.09.2019



Bürgermeister

3. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 05.09.2019 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum

Anschrift

Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal
OT Osterweddingen

Bankverbindungen

Kreissparkasse Börde
IBAN: DE85 8105 5000 3110 0004 81
BIC: NOLADE21HDL

Deutsche Kreditbank

IBAN: DE94 1203 0000 0000 7089 66
BIC: BYLADEM1001

Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NP-Markt / Wohnbaufläche“ an der Dodendorfer Straße im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal mit Begründung geprüft.

Sülzetal, den 12.09.2019



Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 05.09.2019 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NP-Markt / Wohnbaufläche“ an der Dodendorfer Straße im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sülzetal, den 12.09.2019



Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung der 1. Änderung des B-Planes in der Fassung vom Juli 2019 wird ausgefertigt.

Sülzetal, den 12.09.2019



Bürgermeister

6. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NP-Markt / Wohnbaufläche“ an der Dodendorfer Straße im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal am 18.09.2019 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen § 44 (3) Satz 1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 18.09.2019 in Kraft getreten.

Sülzetal, den 23.09.2019



Bürgermeister

7. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Sülzetal, den

Bürgermeister