

Stadt Zörbig

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/92 Wohngebiet Siegeldorf, OT Schrenz

Ziel des Planverfahrens

Die Ortschaft Siegeldorf gehört zum Ortsteil Schrenz. Sie befindet sich südwestlich des Grundzentrums Zörbig in ca. 7 km Entfernung. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Bebauungsrand von Siegeldorf nordwestlich der Landesstraße L 141.

Der Bebauungsplan ist 1993 in Kraft getreten. Er wurde seit seinem Inkrafttreten dreimal geändert.

Der Bebauungsplan weist Reine Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen aus. Die Erschließungsstraßen wurden gebaut. Der Lärmschutzwall zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der L 141 wurde hergestellt. Ein Teil der Wohngrundstücke zwischen dem Lärmschutzwall und bereits bebauten Wohngrundstücken liegt brach. Die unbebauten Flächen wurden der Sukzession überlassen. Die Vermarktung der freien Grundstücke ist schwierig.

Diese freien Bauplätze (ca. 20) belasten die Wohnflächenbedarfsberechnung der Stadt Zörbig, ohne dass eine Bebauung abzusehen ist. Daher hat sich die Stadt Zörbig dazu entschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern und die unbebauten Flächen als Grünflächen festzusetzen.

Verfahrensverlauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2021 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Zörbiger Boten Nr. 14 vom 09. November 2021.

Mit dem Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans ist mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgt. Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. Januar 2023 bis 21. Februar 2023 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 6. April 2023 ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Mai 2023 bis zum 20. Juni 2023 erfolgt.

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 23.08.2023 gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt neben der bereits realisierten Straße Neue Siedlung ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Da keine Nachfrage für diese Bauflächen zu verzeichnen ist und zwischenzeitlich eine sukzessive Entwicklung der Fläche eingesetzt hat, sollen die unbebauten Flächen durch eine Festsetzung als Grünflächen gesichert werden.

Aus der 4. Änderung ergeben sich somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter, da eine zulässige Bebauung zurückgenommen wird. Auch Eingriffe i. S. von § 14 BNatSchG sind nicht zu verzeichnen.

Demnach sind über die Festsetzung einer Grünfläche hinaus keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen festzusetzen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu verzeichnen sind.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden haben keine Bedenken gegen die Planänderung geäußert bzw. keine für die Planung relevanten Hinweise dazu gegeben.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Reines Wohngebiet festgesetzte Fläche. In dem Änderungsbereich wurde teilweise die Straße Neue Siedlung aufgenommen, da diese weiterhin für die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke gesichert werden soll.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht, da es sich um die 4. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

Auch in Bezug auf die Inhalte ergeben sich keine anderen Planungsansätze. Auch wenn ein Bedarf an Wohnbauflächen nicht nachzuweisen ist, kann die Fläche beispielsweise nicht gewerblich genutzt werden. Dem steht der Schutzanspruch der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entgegen.

Das für die Grünfläche gewählte Entwicklungsziel greift die bereits eingesetzte sukzessive Entwicklung im Änderungsbereich auf und sichert diese über eine textliche Festsetzung. Eine Festsetzung zur Anpflanzung, beispielsweise von Gehölzen, wäre mit einem Eingriff in bereits vorhandene Vegetationsstrukturen verbunden, der im Sinne der Vermeidung von Eingriffen (§ 15 BNatSchG) nicht gewollt ist.