



KLAUS QUIATKOWSKI
DIPL.-ING., ARCHITEKT VDA

Architekturbüro Quiatkowski, Kleiner Markt 8, 39606 Osterburg

Begründung **Entwurf**

zur Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und
Erschließungsplanes „Mühlenberg“

(Proj.-Nr. 01/21)

Bauherr: Gruppe Roggenworth
Vertreten durch Herrn
Werner Schneider
Roggenworth 5
39606 Osterburg

Standort: Osterburg
Mühlenberg
Roggenworth

Gemeinde: Osterburg
Landkreis: Stendal
Land: Sachsen-Anhalt

Stand: 08.08.2023

Planverfasser: Dipl.- Ing. Klaus Quiatkowski
Architekt . VDA
AK LSA 0238-91-1-a

Architekturbüro
Klaus Quiatkowski
Kleiner Markt 8
39606 Osterburg

Telefon: 03937-82432
Fax: 03937-83438
E-Mail:
Quiatkowski@t-online.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Deckblatt
2. Inhaltsverzeichnis
3. Allgemeines
 - 3.1 Planungsanlass
 - 3.2 Plangebiet
 - 3.3 Örtliche Situation
 - 3.4 Eigentumsverhältnisse
 - 3.5 Planungsziel
4. Übergeordnete Planungen
5. Projektbeschreibung
6. Ziele und Zweck der Planung
7. Städtebauliche Planung
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.4 Verkehrsflächen
 - 7.5 Grünflächen
 - 7.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte
8. Städtetechnische Ver- und Entsorgung
9. Bodenschutz
10. Flächenbilanz/Städtebauliche Kenndaten
11. Kosten und Realisierungsdaten
13. Gesetzliche Grundlagen

3. Allgemeines

Bei dem Verfahren handelt es sich laut Gemeinde um ein „einfaches Verfahren“
Begründung siehe im Punkt 6.

Bei dem Ursprungsplan handelt es sich um einen rechtskräftigen Bauleitplan. Die Ursprungsplanung wurde am 31.07.1097 genehmigt und ist seit dem 27.08.1097 in Kraft.

3.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger, die Gruppe Roggenworth, vertreten durch Herrn Werner Schneider, beabsichtigt die Bebauung einzelner Nebenanlagen auf den zugekauften Grundstücksteilen, welche aus dem Flurstück Flur 8, Flurstück 25/1 gebildet werden.

Seitens der Stadt Osterburg erfolgte ein. grundsätzliche Abstimmung zu der geplanten Maßnahme, nachdem der Vorhabenträger seine Eignung für diese Erweiterung nachgewiesen hat.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar hinter einem Allgemeinen Wohngebiet „Am Mühlenberg“ Zwischen der Seehäuser Straße und der Straße Roggenworth. Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Flures 8, der Flurstücke 158 – 170, 187 und 188 beinhaltet die Flächen des Flur 8, Flurstückes 25/1 der Gemarkung Osterburg.

Das zu entwickelte Areal der Ergänzung hat eine Größe von 0,436 ha. Das zu erweiternde Gebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Das gesamte Grundstück 25/1 hat eine Größe von 0,57 ha

3.3 Örtliche Situation des Plangebietes, Nachbarschaft und Umfeld

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) ist eine kreisangehörige Stadt und eine Einheitsgemeinde mit 11 Ortschaften im Landkreis Stendal in Sachsen Anhalt. Die Hansestadt liegt 25 km nördlich der Kreisstadt Stendal am Zusammenfluss der Biese und Uchte.

Die Innenstadt der Hansestadt Osterburg, als zentraler Versorgungsbereich, ist ca. 1,0 km entfernt und zu Fuß zu erreichen.

Die verkehrstechnische Anbindung der Grundstücke der Erweiterung des Bebauungsplanes ist nur über die Wohngrundstücke am Roggenworth möglich. Eine Zuwegung der im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Vorhaben und Erschließungsplanes ist über eine gemeinsam genutzte Fläche, in 3 m Breite, an der nördlichen Seite der Grundstücke durch alle Anlieger möglich. Nach dem gemeinsamen Weg beginnt der Außenbereich des FNPL durch Ackerlandflächen.

Altlasten

Altlastenflächen sind in dem Bereich nicht bekannt.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Im Grundbuch eingetragen sind die Überfahrrechte aller Käufer über einen 3,00 m breiten Streifen an der Nordseite der Grundstücke bzw. des ehemaligen Flurstücks 25/1.

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zum Überfahrtsrecht der Grundstücke wurde abgeschlossen. Es betrifft das gesamte Flurstücke mit der alten Bezeichnung 25/1.

Baulasten

Baulasten sind laut Aussage der Eigentümer nicht vorhanden

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Änderung und Erweiterung Mühlenberg“ sind in Eigentum der Personen Heiko Karg, Eheleute Werner und Margit Schneider, Andreas Müller, Hartmut und Elke Müller, Matthias Claus und Sandra Schmarsow.

3.5 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Klärung der Zulässigkeit von Vorhaben- und zugehörige Erschließungsmaßnahmen, auf der Grundlage eines mit der Stadt Osterburg abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans.

In diesem Bereich sollen Nebenanlagen errichtet werden. Eine weitere Wohnbebauung ist nicht geplant.

Seitens der Stadt Osterburg erfolgte eine informelle Grundsatzabstimmung. Das Vorhaben wurde überschläglich bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den Städtebaulichen Zielvorstellungen übereinstimmt. Das Gebiet muss jedoch noch bei der weiten Planung im FNPL der Stadt Osterburg genauer verankert werden. Aus den zurzeit vorliegenden FNPL ist die genaue Grenze des bebaubaren Gebietes nicht bzw. schlecht ersichtlich.

4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind der Landesentwicklungsplan 2010, der Regionale Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark2005), das Stadtentwicklungskonzept 2002 - 2010, der Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg.

Auf diese wird verwiesen und deren Einhaltung berücksichtigt. Die Fläche des Bebauungsplanes ist im FNPL, welcher sich in der Planungsphase 2. Entwurf befindet, in einem Maßstab 1 : 25000 erarbeitet worden und gehört hier zu einem Wohngebiet ist aber als Grünfläche gekennzeichnet.

5. Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger, die Gruppe Roggenworth beabsichtigt, innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches des Vorhaben und Erschließungsplanes Gärten zur Begrünung anzulegen und im Umfang des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „Mühlenberg“ Nebenanlagen zu errichten.

Eine Bebauung mit separaten Wohngebäuden ist ausgeschlossen.

Die Grundstücke bestehen aus zwei Flurstücken. Die Grundstücke vergrößern sich dann jeweils um die zugekauften Teilstücke.

Die Erschließung erfolgt, ausgenommen die verkehrstechnische Erschließung, über die Straße „Roggenworth“. Zur rückseitigen verkehrstechnischen Erschließung wurde durch alle Beteiligten (Nr. 3, 5, 7, 9, 11, 7, 21,) ein gemeinsames Überfahrtsrecht der Grundstücke laut V. und E. Plan mit der Bezeichnung (in Grün)

6. Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zwecke der Planung ist die Schaffung von Flächen für die Bebauung mit untergeordneten Gebäuden und Carport's in bestimmter Anzahl.

Es handelt sich hier um ein vereinfachtes Verfahren laut BauGB §13, denn die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und das Gebiet wird unwesentlich verändert. Laut Absatz (1) Punkt 2 gibt es keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Begründung:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
7. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.“

In der Nähe des Bebauungsplanes und auch in einer Entfernung von 10 km vom Bebauungsplangebietes ist kein Gebiet der Natura 2000.



Außerdem sind mehr als zwei Drittel der Fläche durch die anliegenden Grundstücke nach wie vor in landwirtschaftlicher Nutzung und eine zusätzliche Streuobstwiese wurde im Südöstlichen Teil des Bebauungsgebietes eingeplant.

7. Städtebauliche Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Fläche ist ein allgemeines Wohngebiet WA in Anlehnung an §4 Bau NVO. Die neuen Flächen sind damit nur eine Erweiterung der bestehenden Flächen. Eine weitere Bebauung mit Wohnhäusern ist nicht zulässig. Lediglich untergeordnete im Sinne des Satzes 1 sind auch solche für die Kleintierhaltung. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem § 17 der BauNVO entsprechend, wurden dem Plangebiet Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Grenzen waren und sind auch nach der Erweiterung identisch und bleiben unverändert.

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich I sind Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Im Geltungsbereich II sind Nebenanlagen nicht zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet i, inklusive Erweiterung wird eine offene Bauweise, in Form von Einzel oder Doppelhäusern festgesetzt.

Die Anordnung von Wohnhäusern zum Straßenraum bleibt unverändert.

7.4 Verkehrsflächen

Die einzelnen Grundstücke (in grün) 3, 5, 7, 9, 11, 21, sind verkehrstechnisch über die Absicherung einer gemeinsamen Baulast gesichert d.h.: Für die hinteren Flächen gibt es nur ein gemeinsames Überfahrtsrecht einzelner Anlieger.

Die Straße zum „Roggenworth“ ist öffentlich rechtlich gesichert

Neue Verkehrsflächen werden nicht angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Roggenworth“.



7.5 Grünflächen

Spezielle Grünflächen werden nicht vorgesehen.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte über die Grundstücke der Erweiterung sind im Grundbuch vermerkt. Leitungsrechte sind nicht zulässig.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Erweiterung mit den Grundstücken des 1. B-Planes erfolgt nur über die Straße „Am Roggenworth“.

9. Bodenschutz

Zum vorsorgenden Bodenschutz sind bei der Durchführung von Baumaßnahme insbesondere nachstehenden Grundsätze zu beachten:

Bodenschutzklausel:

Nach § 1a (2) BauGB gilt folgendes: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Schutz des Mutterbodens:

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Einzäunung

Die Einzäunung aus Doppelstabgitter Zäunen mit Metallpfosten nach Norden und die Einzäunung nach Westen und Osten sind maximal 1,80 m hoch. Tore können angeordnet werden.

Eine Einzäunung zwischen den Grundstücken im Überfahrbereich der Anlieger ist nicht statthaft.



Die Einzäunung bzw. 8er Bewuchs zwischen den einzelnen Grundstücken ist maximal 1,2 m hoch.

Belange der Bau-, Kunst archäologischen Denkmalpflege

Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege betroffen.

Hinweise:

1. Die bauausführenden Betrieb sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischen Funde und Bodenfunde bzw. Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd-, und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. DenkmSchG LSA).
2. Neu entdeckte archäologische Bodendenkmale sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Stendal, Hospitalstraße 1-2 unverzüglich zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

10. Flächenbilanz/Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland vorh. V.+E.:	ca. 10.300 m ²
Planstraße:	ca. 0 m ²
öffentliche Grünfläche:	ca. 0 m ²
Gesamtgröße des Planungsgebietes inkl. Erw:	ca. 12.410 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	keine Erhöhung
Anzahl privater Stellplätze Nr. 3 bis 11:	15 Stück
Besucherstellplätze:	keine Erhöhung
Größe des Vorhabengebietes (Erweiterung):	ca. 2.120 m ²

11. Kosten und Realisierungsdaten

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger beginnt mit den Leistungen sofort nach Abschluss des Durchführungsvertrages.

12. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414)

geändert am 3.Mai 2005 (BGBl I S. 1224, 21.Juni 2005 (BGBl I S. 1818),
05.September 2006 (BGBl. I S.2098), 13. Dezember 2006 (BGBl. I S.2878, 21.
Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316, 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), 22.
Dezember 2008 (BGBl. I S. 2988), 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), 29.Juli
2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 12.April 2011 (BGBl. S.
619), 22.Juli 2011 (BGBl I S.1509), 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548), 15. Juli 2014
(BGBl. I S. 954), und am 20. November 2014 (BGBl. S. 1748), zuletzt geändert durch
Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10. 2015 (BGBl. S 1722)..

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG-LSA) in der
Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S 288

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 – Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke
in der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 266) und am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung des Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 1.
September 2013
geändert am 17. Juni 2014 (GVBl. S. 288 und folgende.

.....
Unterschrift Planverfasser

Osterburg, den 08.08.2023