

Aufstellungsbeschluss

zum Bebauungsplan Nr. 42 Wohnbebauung „Am Flutgraben“ für die Stadt Zerbst/Anhalt gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 13b sowie § 2 Abs. 1 BauGB

1. Geltungsbereich

Für das Gebiet östlich der Straße „Am Flutgraben“ soll gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 13b sowie § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Umgeben wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Wohnbebauung auf dem Grundstück Feuerberg 21
- im Osten durch unbebaute Fläche
- im Westen durch die Straße Am Flutgraben
- im Süden durch die Güterglücker Straße und den Flutgraben.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 4500 m² und beinhaltet die Flurstücke 123/61 und 124/61 Flur 22 in der Gemarkung Zerbst (siehe Lageplan).

Lageplan:



[ALKIS August 2019] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009-7

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Flutgraben und für eine Teilfläche über die Güterglücker Straße.

2. Anlass und Ziel

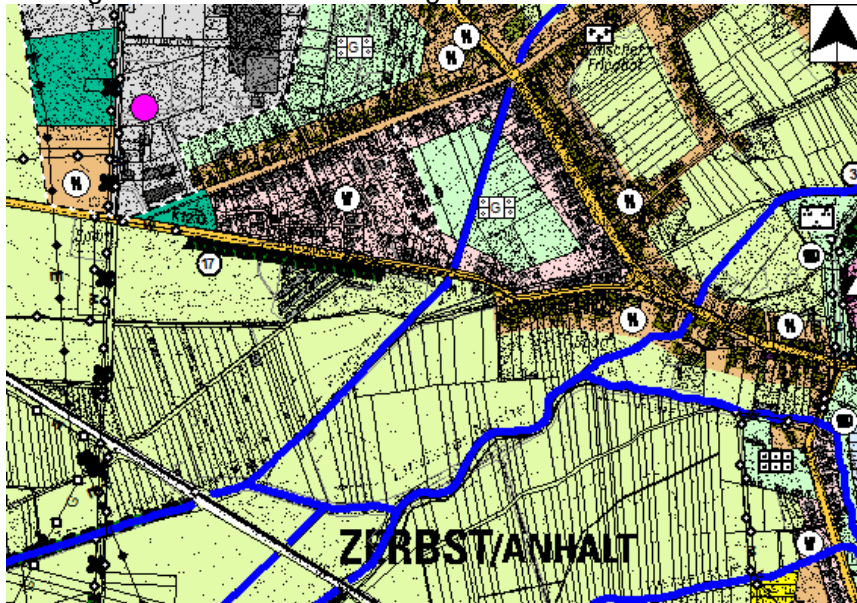
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen. Die geplante Bebauung schließt sich an vorhandene Bebauung im Bereich Am Flutgraben / Feuerberg an.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist das zukünftige

Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ ausgewiesen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines späteren Änderungsverfahrens.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



[DTK 10/Stand 2010] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-223-2009

4. Eigentumsverhältnisse

Vom Antragsteller liegt die Erklärung vor, dass er Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter ist.

5. Aufstellungsverfahren

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, durchgeführt,

- da die Grundfläche unter 10000 m² liegt,
- sich das zu beplanende Gebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und
- der Bebauungsplan an einen im Zusammenhang bebauten Bereich anschließt sowie
- der Bebauungsplan einer geplanten Wohnnutzung dienen soll.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden d. h., die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sind entsprechend anwendbar.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Es werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zu beachten ist weiterhin die analoge Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Danach ist nicht nur die Grundfläche des aufzustellenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen, sondern auch die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 42 aufgestellt werden und entsprechend mitzurechnen wären, liegen nicht vor. Die bestehende, angrenzende Wohnbebauung liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01/95 „Wohnungsbaustandort zwischen Feuerberg und Güterglücker Straße“ in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 11.06.1998. Ein

zeitlicher Zusammenhang besteht hier nicht. Die übrige vorhandene Wohnbebauung befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Weiterhin wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinflussung der Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen und der aufzustellende Bebauungsplan keine Vorhaben zulässt, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

6. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu