

Begründung zur Aufhebung / Teilaufhebung der Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne

- | | |
|---|-----------------|
| - Ortschaft Eichenbarleben Bebauungsplan "Neue Straße" | - Teilaufhebung |
| - Ortschaft Groß Santerleben Bebauungsplan "Am Sportplatz" | - Teilaufhebung |
| - Ortschaft Groß Santerleben Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet An der Lüneburger Heerstraße" | - Aufhebung |
| - Ortschaft Niederndodeleben Bebauungsplan "Kantorgarten" | - Teilaufhebung |
| - Ortschaft Niederndodeleben Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Süd" (Bördeblick) | - Teilaufhebung |
| - Ortschaft Ochtmersleben Bebauungsplan "Am Sportplatz" | - Teilaufhebung |
| - Ortschaft Wellen Vorhaben- und Erschließungsplan "Burgende" | - Teilaufhebung |

Seit der Bildung der Einheitsgemeinde Hohe Börde durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Ackendorf, Bebertal, Eichenbarleben, Groß Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Niederndodeleben, Nordgermersleben, Ochtmersleben, Schackensleben und Wellen zum 01.01.2010 und der Zuordnung der Gemeinden Bornstedt und Rottmersleben zum 01.09.2010 bestand das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Bisher galten im Gemeindegebiet insgesamt 14 Flächennutzungspläne, die derzeit zu einem gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzept zusammengefasst werden. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet wurde festgestellt, dass resultierend aus den zu optimistischen Erwartungen der 90er Jahre in mehreren Ortschaften Bauflächen deutlich über dem Bedarf der jeweiligen Ortschaft hinausgehend durch Bebauungspläne gesichert wurden. Für diese Flächen besteht im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 und aufgrund der prognostizierten Einwohnerzahlen auch darüber hinaus kein Bedarf. Gemäß den bindenden Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Entwicklung des Gemeindegebietes am nachgewiesenen Bedarf zu orientieren. (Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes 2010) Durch die bestehenden Baurechte über den tatsächlichen Bedarf hinaus kann die gemeindliche Entwicklung Schaden nehmen durch:

- eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen, obwohl im Innenbereich noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.
Hierdurch würden zusätzliche Versorgungs- und Erschließungsanlagen erforderlich, die langfristig durch eine immer weniger werdende Bevölkerungsanzahl erhalten werden müssen obwohl hierfür kein Bedarf besteht.
- Die Bausubstanz in den Ortslagen würde zunehmend verfallen, da ein Bauen "auf der grünen Wiese" einfacher ist als der Abriss oder die Sanierung alter Gebäude in den Ortslagen.
- Unausgelastete, aber erschlossene Bereiche in bestehenden Bebauungsplänen würden nicht in Anspruch genommen. Die Siedlungstätigkeit würde sich ausdehnen. Da kein Bedarf für die flächenhafte Inanspruchnahme besteht, könnten Streusiedlungen entstehen, die weder dem Schutz des hochwertigen Bördebodens noch der historisch geprägten Siedlungsentwicklung der Bördedörfer als kompakte Siedlungskörper entsprechen würden.
- Entgegen den Zielen der Raumordnung würde der Suburbanisierungsprozess gefördert.

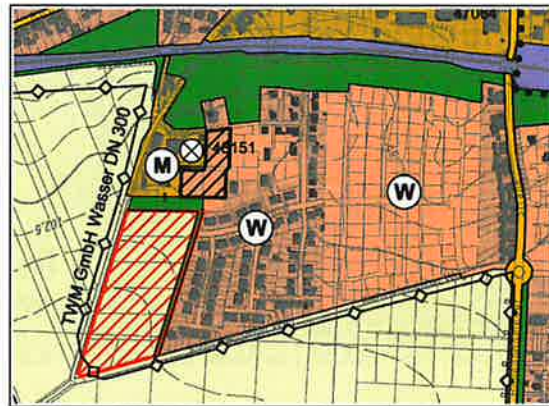
Die Obere Landesplanungsbehörde hat daher gefordert, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Rücknahme der nicht bedarfsgerechten Bauflächen zu begleiten und diesen Prozess vor Abschluss des Flächennutzungsplanes abzuschließen.

Die Gemeinde Hohe Börde strebt eine gleichzeitige Verfahrensdurchführung für den Flächennutzungsplan und die Aufhebung / Teilaufhebung der Bebauungspläne an.

Der Flächennutzungsplan sieht folgende Rücknahmen vor:

Ortschaft Niederndodeleben
Bebauungsplan Nr.3
Wohngebiet Süd - Bördeblick

Rücknahme 37 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

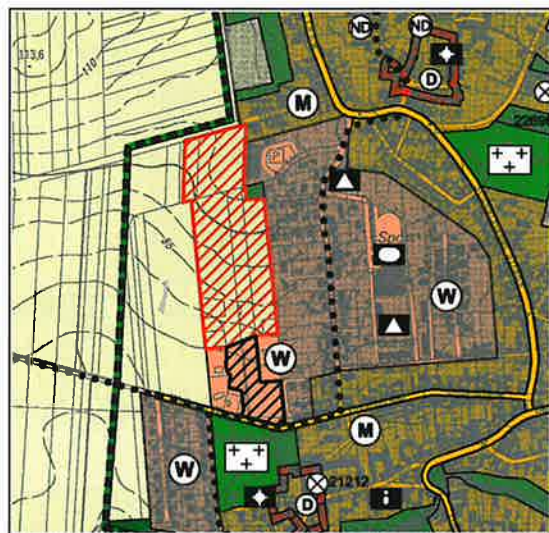


ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Ortschaft Niederndodeleben
Bebauungsplan Kantorgarten

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche,
61 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

Die Rücknahme in der Gemeinde Niederndodeleben beträgt insgesamt 100 Bauplätze.



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Ortschaft Wellen
Vorhaben- und Erschließungsplan Burgende

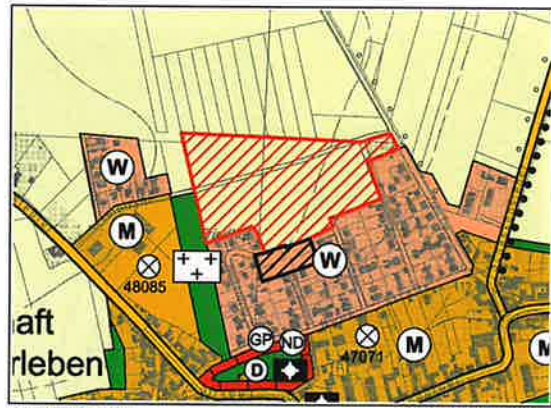
Rücknahme nicht erschlossener Bereiche und
Gestaltung als private Grünfläche, 16 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Ortschaft Eichenbarleben
Bebauungsplan Neue Straße

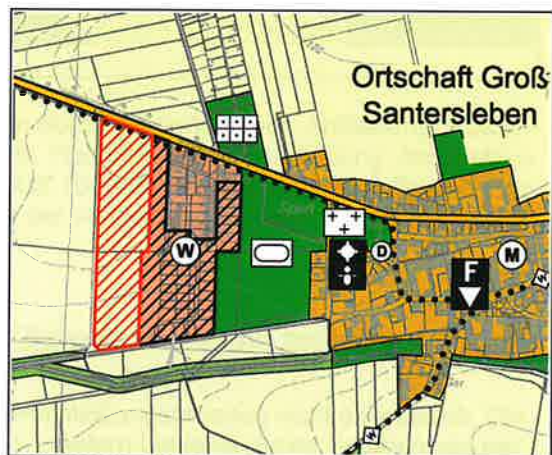
Rücknahme nicht erschlossener Bereiche und
Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung,
47 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Ortschaft Groß Santerleben
Bebauungsplan Am Sportplatz

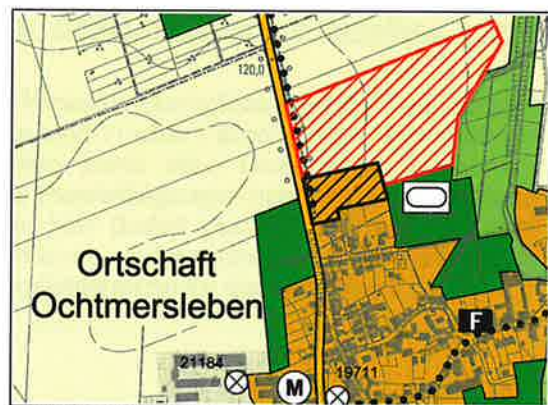
Rücknahme nicht erschlossener Bereiche,
44 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Ortschaft Ochtmersleben
Bebauungsplan Am Sportplatz

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche,
66 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

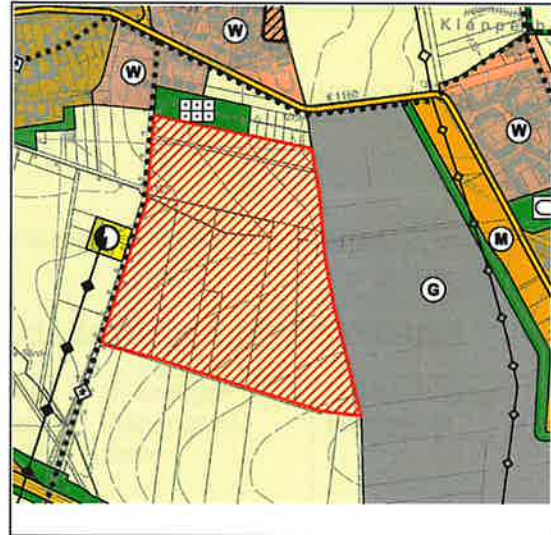


ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Bebauungsplan Gewerbegebiet Lüneburger
Heerstraße Groß Santerleben

Lage: westlich an das Gewerbegebiet Be-
bauungsplan Nr.4 Hermsdorf angrenzend

Rücknahme: 22,1 Hektar



ALK/TK10/2012© LVermGeo LSA A18/1-6007867/2011

Die vorstehenden Rücknahmeempfehlungen werden durch die vorliegende Aufhebung/ Teilaufhebung in verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Niederndodeleben "Wohngebiet Süd" (Bördeblick) wird mit der Aufhebung der Teilfläche gleichzeitig die Pflanzung einer Hecke an der verbleibenden Außenkante des Baugebietes festgesetzt.

Auswirkungen der Aufhebung / Teilaufhebung der Bebauungspläne auf betroffene öffentliche Belange

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne werden Erschließungsarbeiten nicht erforderlich. Die betroffenen Teilbereiche sind noch nicht erschlossen. Insofern bestehen keine Anlagen, die bei Aufhebung der Bebauungspläne rückgebaut werden müssen.

Auswirkungen der Aufhebung / Teilaufhebung der Bebauungspläne auf betroffene private Belange

Die Aufhebung der Bebauungspläne hebt auch die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke für eine bauliche Nutzung auf. Die Bebauungspläne sind in allen Fällen vor deutlich mehr als sieben Jahren rechtsverbindlich geworden. Insofern stand allen Grundstückseigentümern ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Umsetzung der Planfestlegungen durch eine Erschließung der Plangebiete einzuleiten. Da hierfür nachweisbar kein Bedarf bestand und zukünftig nicht besteht, sind die mit einer Erschließung verbundenen Aufwendungen nicht finanzierbar. Weiterhin besteht somit kein erkennbarer Umsetzungshintergrund für die Planungen.