

Ergänzungssatzung „Triftweg/ Kanal“ Gemeinde Bülstringen nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

Satzung Begründung



Inhaltsverzeichnis

1.0	Veranlassung und Planziel	3
2.0	Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren	3
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.0	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan	4
4.0	Lage, Abgrenzung und Prägung	5
5.0	Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten	6
6.0	Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.0	Ver- und Entsorgung	10
7.1	Verkehrsflächen	10
7.2	Trinkwasserversorgung	10
7.3	Schmutzwasserableitung	10
7.4	Niederschlagswasser	10
7.5	Löschwasserversorgung	11
7.6	Elektro- und Gasversorgung	11
7.7	Abfallentsorgung	11
7.8	Telekom	11
7.9	Umgang mit dem Boden	11
8.0	Umweltschützende Belange	12
9.0	Vorläufige Flächenbilanz	12

Begründung Ergänzungssatzung „Triftweg / Kanal“ der Gemeinde Bülstringen nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

1.0 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat Bülstringen hat mit Datum vom 14.07.2015 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für die Gemeinde Bülstringen im Bereich der Fortführung des Triftweges parallel zum Kanal beschlossen.

Die Gemeinde Bülstringen beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Ergänzungssatzung eine bisherige Außenbereichsfläche in der im Zusammenhang bebauten Ortslage einzubeziehen, um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hält die Gemeinde es für angemessen, das Baurecht über ein zulässiges Planungsinstrument in Form einer Ergänzungssatzung zu realisieren. Um junge Familien vor Abwanderung abzuhalten, ist die Gemeinde bestrebt, diese Klientel zu unterstützen mit ihren Mitteln als legislatives Organ.

Mit der geplanten Einbeziehung der Ergänzungsfläche in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet erfolgt eine Arrondierung und ein Lückenschluss zwischen dem Kanal und der Bebauung Triftweg und An der Breite. Mit den geplanten Vorhaben innerhalb der Satzung wird das städteplanerische Entwicklungsziel abgeschlossen. Ein weiteres Herausragen von baulichen Strukturen in diesem Ortsbereich wird nicht ermöglicht.

2.0 Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

Das Baugesetzbuch sieht für die Ergänzungssatzung ein Beteiligungsverfahren in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist rechtsstaatlich geboten, da durch die Satzung die planungsrechtliche Situation verändert wird.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen :

- Keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit , Behörden und sonstigen TöB innerhalb einer angemessenen Frist gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bülstringen verfügt z.Zt. über einen wirksamen FNP, der jedoch durch den zur Zeit in Bearbeitung befindlichen flächendeckenden FNP der Verbandsgemeinde Flechtingen abgelöst wird. Auf dieser Neuplanung, als vorbereitende Bauleitplanung, wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Innerhalb der Ergänzungssatzung, als verbindliche Bauleitplanung, erfolgt die Festsetzung nach Art der baulichen Nutzung, einer Unternutzung der gemischten Baufläche (M) als Dorfgebiet (MD), damit ist eine Entwicklung aus dem FNP gegeben.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

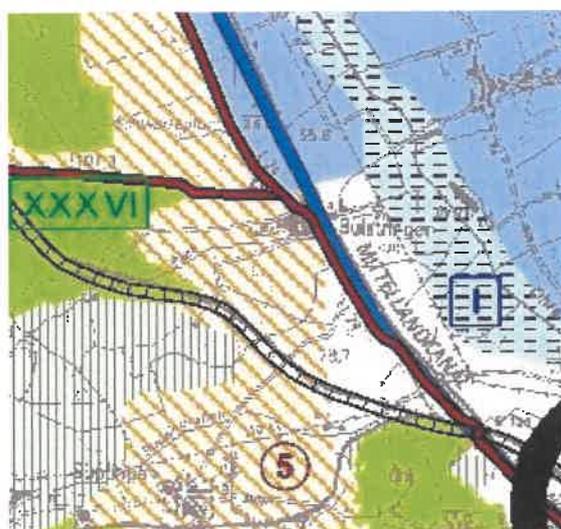
Die Gemeinde Bülstringen gehört zur Planungsregion Magdeburg und untersteht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Lt. Pkt. 5.2.15 des noch gültigen Regionalen Entwicklungsplan (REP) hat Bülstringen keine zentralörtliche Funktion, die Entwicklung bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen kann daher nur für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung erfolgen. Da durch diese Ergänzungsfläche max. 3 Wohngrundstücke entstehen, wird die Planung als nicht raumbedeutsam eingeschätzt und ein Nachweis zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gem. Pkt. 5.2.14 des REP ist nicht erforderlich.

Im noch wirksamen REP sind die für das Gebiet um Bülstringen folgende Planungsziele ausgewiesen :

- Vorranggebiete,
- Vorbehaltsgebiete
- schiffbaren Verkehr..

Vorbehaltsgebiete sind gemäß Grundsatz der Raumordnung keine letztlich abgewogenen Ziele. Daher können die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Ergänzungssatzung durchaus umgesetzt werden, ohne Konflikt mit den raumordnerischen.

Ein **Vorranggebiet** ist in der Regionalplanung ein Gebiet, in dem bedingt durch raumstrukturelle Anforderungen eine bestimmte Angelegenheit vorrangig vor anderen Angelegenheiten zu erfüllen ist. Es müssen zudem alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem vorrangigen Ziel vereinbar sein. Vorranggebietsfestlegungen sind schlussabgewogen, d.h. dass Vorhaben und Maßnahmen, die diesem Ziel entgegenlaufen, keiner Abwägung zugänglich und nicht zulässig sind. Sie sind somit „Ziele der Raumordnung“ im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG § 3 Abs. 1 Nr. 2). Gemäß Aussage der Oberen Landesplanungsbehörde vom 20.04. 2016 wurde die vorliegende Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft.



Auszug :
regionaler Entwicklungsplan (REP)
für die Planungsregion Magdeburg
Stand 17.05.2006

-  Vorbehaltsgebiet
Tourismus und Erholung
-  Vorranggebiet
Natur und Landschaft
-  Vorranggebiet
Wassergewinnung
-  Vorranggebiet
Hochwasserschutz
-  Verkehr
schiffbarer Kanal

Da sich die Satzungsfläche noch innerhalb der Siedlungsstrukturen befindet, Durchmischung (siehe Prägungskarte) können die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Ergänzungssatzung durchaus umgesetzt werden, ohne in Konflikt mit den raumordnerischen Zielen zu geraten.

4.0 Lage, Abgrenzung und Prägung

Die Satzungsfläche befindet sich nordöstlich der Bebauung des Triftweges bzw. „An der Breite“. Durch die Satzung werden Hinterliegerflächen dieser beiden Straßen in den Innenbereich einbezogen. Folgende Abgrenzungen ergeben sich dadurch :

- westlich an die Siedlungsstrukturen der Straße „An der Breite“
- östlich an die Verlängerung des Triftweges bzw. an die Seitenbereiche des Kanals
- nördlich unbeplante Außenbereichsflächen (gärtnerische Nutzung)
- südlich an die Vorderlieger (Wohnbebauung) des Triftweges

Hinterliegergrundstücke sind bereits „An der Breite“ vorhanden (Foto 15 u.16), sodass hier eine Prägung durch diese Gebäudeanordnung vorhanden ist.

Die jetzige Nutzung der Satzungsfläche wird einerseits kleinlandwirtschaftlich durch Beweidung bzw. Futtermittelanbau genutzt sowie als Holz- und Gerätelagerplatz. Zum anderen sind Holzschuppen und ein massiver Unterstand zur Unterbringung von Forstwirtschaftsgeräten sowie eine Erholungsfläche in Form von Scherrasen mit Junggehölzen vorhanden. Teilweise sind die inneren Wegeflächen mit Betonsteinpflaster bzw. mit Splitt versehen.

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den kommunalen Triftweg, der an das Flurstück 1374 angrenzt und dort endet. Von hier aus erfolgt eine innere Erschließung die zum Teil durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern ist.

Die Nähe des Gebietes unmittelbar an der Schnittstelle zu den gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen trägt maßgeblich zu einer im Zusammenhang stehenden Ortsentwicklung bei. Es fügt sich städteplanerisch vertretbar in die Umgebungsbebauung ein. Die Gefahr zur Bildung einer Splittersiedlung ist daher nicht gegeben. Mit dieser Satzung ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an dieser Ortsrandperipherie hergestellt, ein weiteres Herausrücken in den Außenbereich ist auch auf der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen.



Satzungsgebiet

Flur : 21

Flurstücke :
1374, 1372
und 1371
jeweils anteilig

Quellenvermerk :
[ALK / DOP / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/201

5.0 Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten



Quellenvermerk :
[ALK / DOP / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/201

Prägung der Umgebungsbebauung - Fotoansichten



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16

6.0 Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Diese Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Um dies durchzusetzen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 (Ergänzungssatzung) sind die §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Natur und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wurde die zulässige Obergrenze gemäß 17 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Auf Grund der Grundstückszuschnitte konnte eine Unterschreitung der GRZ nicht angewendet werden.

Den o.g. Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf die Ausweisung :

- zur Art der baulichen Nutzung
- zur Bauweise
- Flächenausweisung durch Baugrenzen (Baufenster)
- zu Aussagen von Bereichen der Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die umgebende kleinmaßstäbliche Siedlungsstruktur ist durch eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern als Einzel – oder Doppelhaus geprägt. In Anlehnung an vorhandenen Gebietscharakter wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche ein **MD – Dorfgebiet** festgelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe der **Grundflächenzahl GRZ = 0,6** und der Zahl der **Vollgeschosse* = I** (eingeschossig) festgesetzt.

* Die Neufassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 enthält den § 2 Abs.4 der alten Fassung nicht mehr. In diesem Absatz wurde die Bezeichnung „Vollgeschoss“ definiert. Die Übergangsvorschrift § 87 Abs.2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in § 2 Abs.4 a.F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Reglungsdefizit in § 20 Abs.1 BauNVO, in dem auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, behoben ist.

Innerhalb dieser Satzung wird daher noch an der Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse festgehalten. Die eingeschossigkeit wird durch die Nähe zur freien Landschaft begründet. Stadtvillen, die eine Zweigeschossigkeit aufweisen sind städtebaulich an diesem Standort störend, da sie den Blick der Vorderlieger in den freien Raum beeinträchtigen würden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist durchgehend eine offene Bebauung vorhanden. Auch für das in Rede stehende Vorhaben wird eine **offene Bauweise** festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters ausgewiesen. Dieses wird durch Baugrenzen dargestellt. Das geplante Wohngebäude muss innerhalb dieser Linien errichtet werden. Diese Grenze darf durch Gebäude nicht überschritten werden, eine Unterschreitung ist jedoch möglich. Lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen (außerhalb des Baufensters) in Anrechnung auf die Grundflächenzahl möglich.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrsflächen

Die Ergänzungsfläche wird über eine durch die Bauherrengemeinschaft zu erstellende Grundstückszufahrt an das kommunale Wegeflurstück 1373 (Verlängerung Triftweg) angebunden. Dieser Weg ist unbefestigt, er hat lediglich besplittete Fahrspuren. Die Gemeinde wird mit der Bauherrengemeinschaft (BHG) innerhalb des Erschließungsvertrages regeln, dass eine sichere Zuwegung durch BHG hergestellt wird. Die Anbindung der Flurstücke 1371 und 11372 erfolgt über eine innere privatrechtliche Erschließung. Dafür ist es erforderlich, die zu belastenden Grundstücke mit Grunddienstbarkeiten zu versehen.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Heidewasser GmbH ist der örtliche Versorger. Die Satzungsfläche mit den geplanten Eigenheimen soll an die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb des Triftweges angeschlossen werden. Das Leitungsnetz muss dazu erweitert werden. Für die hinteren Grundstücke werden separate Hausanschlüsse erforderlich. Beim queren von Fremdgrundstücken sind Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Versorger zu vereinbaren.

7.3 Schmutzwasserableitung

Bülstringen gehört zum Abwasserverband „Untere-Ohre“ mit Sitz in Haldensleben. Eine zentrale Entsorgung durch den Anschluss der Grundstücke an das vorhandene Trennwassernetz im Triftweg ist möglich. Dazu muss der jetzige Endschacht zu einem Durchlaufschacht umgebaut werden. Danach kann eine Netzerweiterung bis zu den Abnehmergrundstücken erfolgen. Über Grunddienstbarkeiten sind die Leitungsrechte auf Fremdgrundstücken zu sichern.

7.4 Niederschlagswasser

Gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 79 b Abs. 1 sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der am Standort anstehende nicht bindige, sandige Baugrund ein Versickern auf dem Privatgrundstück zulässt ansonsten wird das anfallende Niederschlagswasser in Behältern aufgefangen und als Brauchwasser genutzt. Bei der Brauchwassernutzung ist eine Beantragung beim Abwasserverband „Untere-Ohre“ einzuholen.

7.5 Löschwasserversorgung

Wenn es die hydraulischen Verhältnisse des vorhandenen Trinkwassernetzes nicht ermöglichen, Löschwasser zur Sicherung des Grundschutzes bereitzustellen, müssen Tankfahrzeuge benachbarter Wehren angefordert werden bzw. wird das Löschwasser aus dem Mittellandkanal entnommen. Ein Antrag auf Errichtung einer frostfreien Entnahmestelle wurde bereits beim Wasserstraßen-Neubauamt in Helmstedt beantragt.

7.6 Elektroversorgung

Der örtliche Versorger ist die Avacon Bereich Gardelegen. Die geplanten Vorhaben sollen durch Erweiterung des vorhandenen Netzes mit Elektroenergie versorgt werden. Dabei sind die erforderlichen Sicherheitskriterien sowie die weiteren Anweisungen der „E.ON Avacon Leitungsschutzanweisungen“ zu beachten.

7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Restmülls, der Biotonnen und der Wertstofftonnen erfolgt vom Wendehammer am jetzigen Ende des Triftweges. Dazu müssen die Tonnen durch die Grundstücksinhabern zu den Abfuhrterminen platziert werden.

7.8 Telekom

Innerhalb des Triftweges befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte auf dem neuen Grundstück ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz benötigt werden, wird um eine rechtzeitige Anmeldung gebeten (mind. 3 Monate vor Baubeginn).

7.9 Umgang mit dem Boden

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten, anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) vom 19. Juni 2002 (BGBl. I S. 1938), in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsiegelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu

prüfen. Nur eine gleichwertige Entsiegelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen. Innerhalb des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung infolge des Eingriffs in die vorhandenen Biotoptypen und somit auch in den Boden vorgenommen. Infolge dessen werden auf dem Grundstück Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die durch textliche Festsetzungen auf der Satzung formuliert wurden.

8.0 Umweltschützende Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten. § 34 Abs.4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind. Diesbezüglich sei auf der dieser Begründung anliegenden **Eingriffs- und Ausgleichsermittlung** verwiesen.

Zu den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege u. Archäologie zum Schutzgut „Kulturgüter“ ist anzumerken, dass kein repräsentatives Raster zur Entdeckung unbekannter Bodendenkmale vorgeschaltet wird. Da bei bereits auf der Satzungsfläche diverse Erdarbeiten erfolgten (Brunnenbohrungen 8,00 m tief, Kabel-, u. Fundamentgräben 0,80 m tief sowie etliche Baumpflanzungen), und sich dabei keinerlei Anhaltspunkte zur Entdeckung von Bodendenkmalen eragben.

9.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m ²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung MD	3515 ,00	100,00
davon GRZ 0,6	2109,00	60,00
Vorh. Bebauung u. Bodenversiegelung	350,00	9,95
Private Grünflächen	868,00	24,70
Privatwege/ Stellflächen	188,00	5,35
	3515,00	100,00

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)
Haldensleben, 04 / 2016