

# **Ergänzungssatzung Gemeinde Zobbenitz**



## **Hinterstraße**

# Ergänzungssatzung „Hinterstraße“ – Gemeinde Zobbenitz (05/2007)

## *Begründung:*

### *1. Bedeutung, Territoriale Lage und Größe*

Die Gemeinde Zobbenitz liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Ohrekreis. Zobbenitz grenzt in westlicher Richtung an die Gemeinde Berenbrock und den Flecken Calvörde, in nördlicher Richtung an den Altmarkkreis Salzwedel mit den Gemeinden Roxförde und Potzehne, in östlicher Richtung an die Gemeinden Klüden und Dorst und südlicher Richtung an die Stadt Haldensleben mit dem Ortsteil Uthmöden an.

Zobbenitz ist eine Mitgliedsgemeinde in der Verwaltungsgemeinschaft Oebisfelde-Calvörde. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Oebisfelde-Calvörde befindet sich in der Stadt Oebisfelde. Innerhalb des Regionalen Entwicklungsplans für die Planregion Magdeburg ist die Gemeinde Zobbenitz nicht als Grundzentrum eingestuft.

Die sich im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen liegen westlich der Hinterstraße in Zobbenitz. Der Geltungsbereich grenzt an die Gemeindestraßen „Hinterstraße“ und „Wiesenweg“. Es handelt sich hierbei um eine ca. 65 m breite Baulücke hinter der geschlossenen Bebauung der Hinterstraße, die sich aus fünf Flurstücken zusammensetzt. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 9/1; 9/2; 14; 17/2 und 225 der Flur 3, Gemarkung Zobbenitz in einer Gesamtgröße von ca. 8.358 m<sup>2</sup>. Von diesen Flurstücken sollen Teilflächen in Größe von

- Flurstück 9/1:	ca. 630 m <sup>2</sup>
- Flurstück 9/2:	2.482 m <sup>2</sup>
- Flurstück 14:	ca. 1.530 m <sup>2</sup>
- Flurstück 17/2:	2.079 m <sup>2</sup>
- Flurstück 225:	ca. 1.637 m <sup>2</sup>

in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Zobbenitz mit einbezogen werden.

### *2. Planungsrechtliche Voraussetzungen*

Die Gemeinde Zobbenitz verfügt über **keinen** rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Gemäß Mitteilung der oberen Planungsbehörde vom 19.01.2007 ist die vorgesehene Planung als **nicht raumbedeutsam** einzustufen.

Das Gebiet der Hinterstraße ist überwiegend durch eine eingeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Im unmittelbaren Geltungsbereich (Flurstücke 17/2 und 225) erfolgt eine gewerbliche Nutzung als Betriebshof eines Tiefbauunternehmens.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt in östlicher und nördlicher Richtung unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Zobbenitz an. In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Zuwegung des Grundstücks „Hinterstraße 98“ begrenzt. Die westliche Begrenzung

entspricht dem Grundstücksverlauf der Flurstücke 17/2 und 9/2, hier wurde die bereits vorhandene Nutzung der Grundstücksflächen berücksichtigt. Im weiteren Verlauf werden die im westlichen Bereich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.

### ***3. Erschließung***

#### ***3.1 Verkehrstechnische Erschließung***

Das Plangebiet grenzt in östlicher Richtung durch eine auf dem Flurstück 225 bereits vorhandene Grundstückszufahrt unmittelbar an die ausgebaute Gemeindestraße „Hinterstraße“. Der nördliche Bereich des Gebietes wird über den „Wiesenweg“ direkt über die „Hinterstraße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung werden keine zusätzlichen Grundstückszufahrten an das gemeindliche Straßennetz mehr benötigt.

#### ***3.2 Abwassertechnische Erschließung***

Der Abwasserverband „Aller-Ohre“ erklärte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, dass der Geltungsbereich der Satzung bereits an die öffentliche Einrichtung des Abwasserverbandes zentral angeschlossen ist.

Zusätzliche Grundstücksanschlüsse aufgrund von Erweiterungsbebauungen sind beim Abwasserverband „Aller-Ohre“ zu beantragen.

#### ***3.3 Wasserversorgung***

Die Heidewasser GmbH als zuständiges Wasserversorgungsunternehmen erklärte mit Schreiben vom 17.01.2007 gegenüber der Gemeinde Zobbenitz, dass die bereits bebauten Grundstücke, mit Ausnahme des Grundstücks „Wiesenweg 101“, an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind. Der Grundstücksanschluss des Grundstücks „Wiesenweg 101“ wird durch den Wasserversorger kurzfristig veranlasst.

Bei einer Erweiterung der Bebauung und einem daraus resultierenden zusätzlichem Anschlussbedarf wird eine Dimensionierungserweiterung der vorhandenen Trinkwasserleitung erforderlich. Sofern innerhalb von Privatgrundstücken Leitungstrassen des Wasserversorgers verlegt werden müssen, sind diese durch Eintragungen von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch des betroffenen Grundstücks zu Gunsten des Wasserversorgers zu sichern.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch zwei im Umkreis von 300 m befindliche Saugbrunnen. Zur Erstversorgung können darüber hinaus 1.600 l vom Löschfahrzeug der Gemeinde Zobbenitz bereitgestellt werden.

#### ***3.4 Strom- und Gasversorgung***

Die E.ON Avacon Netz GmbH mit Sitz in 38106 Braunschweig, Taubenstraße 7 als zuständiger Versorger für Strom und Gas hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die Versorgung mit Strom und Gas

technisch möglich ist. Die Bauwilligen müssen rechtzeitig vor Baubeginn gegenüber dem Versorger entsprechende Anträge zur Herstellung der notwendigen Hausanschlüsse stellen. Eine Beeinträchtigung der Anlagen der E.ON Avacon GmbH durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Bebauung der Grundstücke bzw. sonstige öffentliche Erschließungsmaßnahmen ist unzulässig.

### ***3.5 Niederschlagswasser***

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneter Weise zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitung in öffentliche Anlagen (Vorfluter, Regenwasserkanal u. ä.) ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

### ***4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen***

Die innerhalb der Planung vorgesehene Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Zobbenitz ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Im Bereich der Hinterstraße in Zobbenitz befinden sich überwiegend ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude bzw. gewerbliche Betriebsstätten. Diese Gebäudestruktur prägt wesentlich das Abrundungsgebiet. Auf Festsetzungen nach § 9 BauGB bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise wurde bewusst verzichtet. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung richtet sich ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 Absatz 1 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung der Baugrundstücke muss gesichert sein.

### ***5. Gewässerunterhaltung, Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen***

#### ***5.1 Gewässerunterhaltung***

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Westlich des Gebietes verläuft der Brandgraben (Gewässer II. Ordnung). Die Unterhaltung des Gewässers obliegt dem Unterhaltungsverband „Untere Ohre“.

#### ***5.2 Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen***

Das geplante Vorhaben berührt die Belange der Natur, des Naturhaushaltes und im geringen Maße das Ortsbild. Jede Veränderung der Gestalt oder der Nutzung der Flächen die die Belange der Natur, des Naturhaushaltes und/oder das Bild der Landschaft oder der Ortslage nachhaltig beeinträchtigen oder verändern ist als Eingriff zu werten. Diese Situation ist hier gegeben.

Innerhalb des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Anlage 1) wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet.

Grundlage für die Bewertung war der durch das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Oebisfelde-Calvörde erarbeitete Planentwurf und die planveranlassende Bauvoranfrage zur Erweiterungsbebauung auf dem Grundstück „Hinterstraße 98“.

Die aufgrund des Landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem **Eingriffsgrundstück** (Flurstück 17/2, der Flur 3, Gemarkung Zobbenitz) zu realisieren.

Als Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 17/2 eine 4,50 m breite Gehölzpflanzung festgesetzt. Diese Gehölzpflanzung soll im westlichen Bereich des Flurstücks 17/2 entlang der vorhandenen Flurstücksgrenze angelegt werden. Die Bepflanzung hat gemäß dem im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten Pflanzschema als zweireihige Strauch- und Baumhecke zu erfolgen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Bauherrn durchzuführen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat durch den Bauherrn bis 30.11. des Folgejahres (Herbstpflanzung) des Nutzungsbeginns der Bebauung zu erfolgen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind drei Jahre zu pflegen (Wässerung, Schutz). Ausfälle während dieser Zeit sind bei gleicher Pflegeintensität zu ersetzen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan wird Bestandteil dieser Satzung.

## **6. Bergbauberechtigungen**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Bereich, für das nach §§ 6 ff. Bundesberggesetz (BBergG) eine Bergbauberechtigung erteilt wurde.

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Zielitz III
Nr. der Berechtigung	III-A-d-615/90/1009-3534
Bodenschatz	Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, Kalisalze einschließlich auftretender Sole
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH, Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin

## **7. Geltungsbereich**

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Zobbenitz den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich der „Hinterstraße“ abzurunden. Hierbei soll in erster Linie die ortstypische Bebauung fortentwickelt werden. Die Aufstellung der Satzung gewährleistet eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bzw. der tatsächlich vorhandenen Nutzungsverhältnisse.

Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich im Wesentlichen am Verlauf der äußeren Grundstücksgrenzen der gemäß Nr. 1 betroffenen Flurstücke.

Zobbenitz, den ...07.06.2007...



Herms-Knake  
Bürgermeister