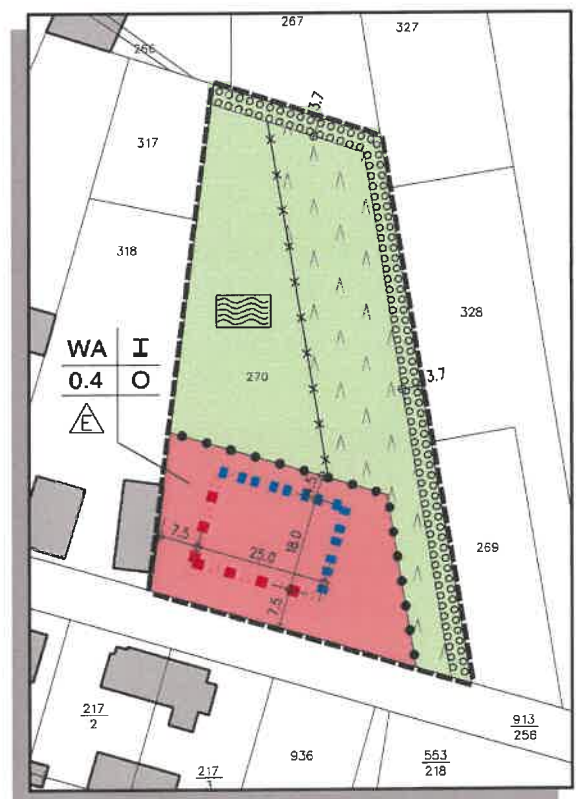


Ergänzungssatzung der Gemeinde Behnsdorf nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

Begründung



Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG

Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

B+i

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	4
5.0	Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten	6
6.0	Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
7.0	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Verkehrsflächen	9
7.2	Trinkwasserversorgung	9
7.3	Abwasser	9
7.4	Niederschlagswasser	9
7.5	Löschwasserversorgung	10
7.6	Elektro- und Gasversorgung	10
7.7	Abfallentsorgung	10
7.8	Telekom	10
7.9	Umgang mit dem Boden	10
8.0	Umweltschützende Belange	11
9.0	Vorläufige Flächenbilanz	11

Begründung Ergänzungssatzung der Gemeinde Behnsdorf nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

1.0 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat Flechtingen hat mit Datum vom 26.11.2012 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für seinen Ortsteil Behnsdorf am nördlichen Ende des „Neuer Weg“ beschlossen.

Die Gemeinde Flechtingen beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Ergänzungssatzung eine bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich 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. Die derzeitige Situation am östlichen Ortsrand weist im Bereich „Neuer Weg“ ein Gartengrundstück aus, das mit der geplanten Ergänzungsfläche arrondiert wird und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als bebaubaren Innenbereich einbezogen wird. Die derzeit als Obstgartenfläche bzw. Blaufichtenschonung genutzte Fläche bietet geeignete Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung. Mit dieser städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine sinnvolle Strukturverweiterung auf dieser Straßenseite zu den vorhandenen Siedlungsflächen des Ortsausgangsbereiches, so dass sich ein einheitlicher, in sich geschlossener Ortsrand herausbildet.

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.

Die Gemeinde hat sich für eine eingeschränkte Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB entschlossen und wird nur die direkt berührten Behörden und sonstigen TÖB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist geben.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Planungsfläche ist auf dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelt, sie ist als Fläche für die Landwirtschaft / Obstanbau ausgewiesen. Da der FNP bereits 1997 genehmigt wurde, und über 16 Jahre alt ist, beabsichtigt die Verbandsgemeinde einen flächendeckenden FNP ab 2014 erarbeiten zu lassen, in dem die geänderten Flächenausweisungen ergänzt werden, daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine Änderung im Parallelverfahren, zu dem ist die WA-Teilfläche mit 0,15 ha sehr marginal und auf einer FNP-Planung im üblichen Maßstab von 1:10000 kaum wahrnehmbar.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Ortsteil Behnsdorf hat 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. 1 Wohngrundstück entsteht, wird die Planung als raumunbedeutsam eingeschätzt und ein Nachweis zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gem. Pkt. 5.2.14 des REP ist nicht erforderlich. Laut Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde handelt es sich bei der Satzung gem. § 13 (2) LIPG um eine nicht raumbedeutsame Planung, die eine weitere Abstimmung nicht erforderlich macht.

Im noch wirksamen REP ist die Planungsfläche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung dargestellt. Das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems tangiert die Ergänzungsfläche nicht.

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 Zielen.



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

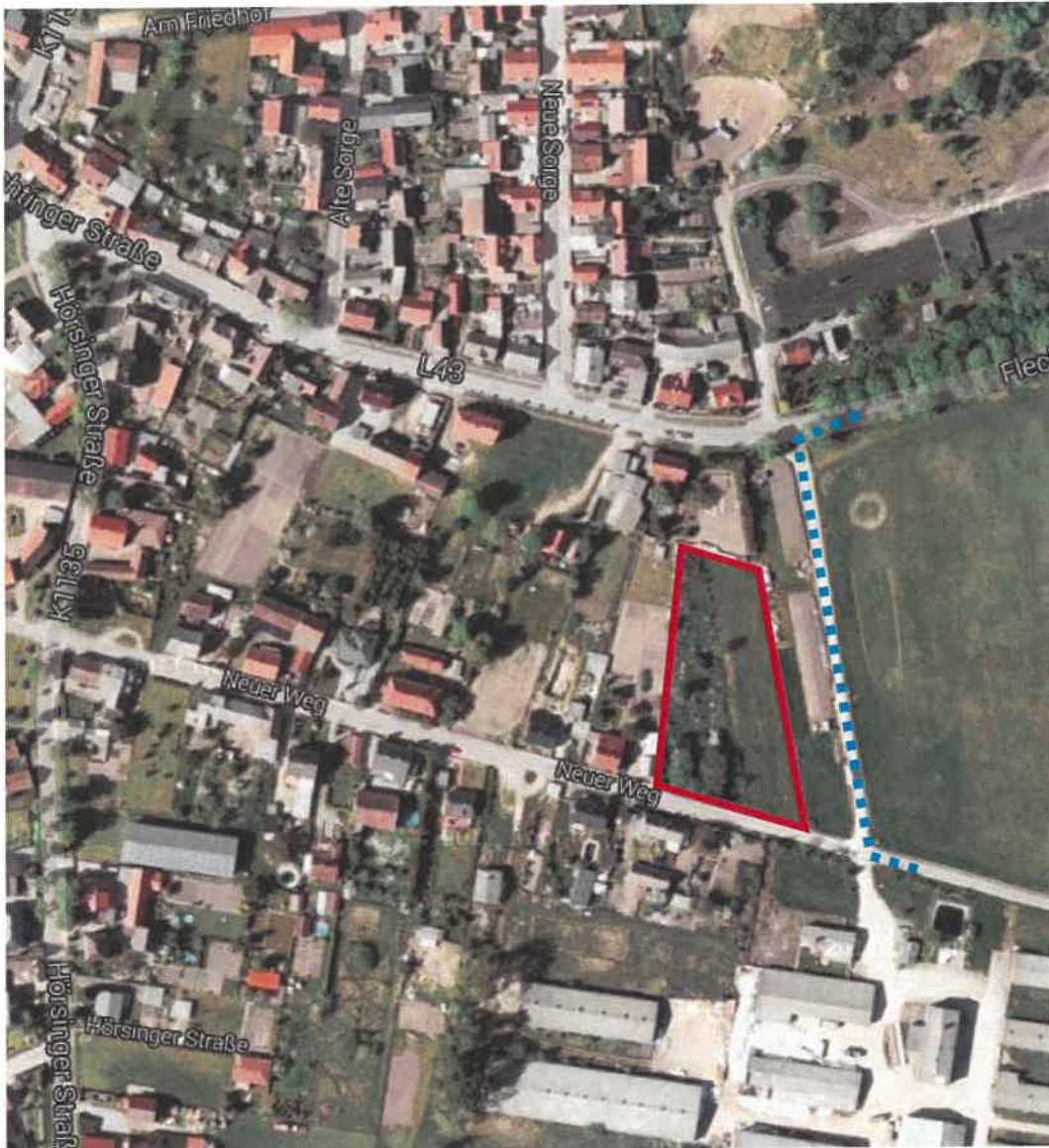
	Vorranggebiet Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
	Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

4.0 Lage, Abgrenzung und Prägung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Gebiet der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 0,46 ha am östlichen Ortsrand und bezieht die jetzige Gartenfläche nördlich des „Neuer Weg“ mit ein. Der Flächenanteil, der die geplante Bebauung ermöglichen soll, und als WA-Fläche ausgewiesen wird beträgt ca. 0,15 ha. Die Restflächen verbleiben unbebaut.

Von der Prägung her ist der „Neuer Weg“ durch Wohngebäude in Verbindung mit großzügigen hinterliegenden oder seitlich angeordneten Gärten geprägt, teilweise sind dort auch noch Stallgebäude vorhanden, die der Kleintierhaltung dienen. So werden Hühner, Enten, Gänse bzw. Schafe, die der eigenen Versorgung dienen, dort noch gehalten. Auch werden einzelne Flächen für den Kleinanbau von Kartoffeln bzw. Futterrüben genutzt. Die Hauptnutzung hat sich jedoch zum Wohnen entwickelt, davon zeugen auch einige neue Eigenheime, die in letzter Zeit in noch vorhandene Baulücken bzw. hinterliegend errichtet worden. Das östlich des Plangebietes gelegene LSG „Flechtinger Höhenzug“ berührt unser Plangebiet nicht.

Mit der geplanten Ausweisung der Vorderfläche als allgemeines Wohngebiet (WA), will die Gemeinde an die vorhandene Bausubstanz anknüpfen und damit den Ortsrand städtebaulich ordnen. Der hinterliegende und östliche Anteil der Ergänzungsfläche verbleibt als private Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung bzw. als Erholungsfläche analog der vorhandenen hinterliegenden Flächen.



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

- Satzungsgebiet
- - - - - Grenze LSG „Flechtinger Höhenzug“

5.0 Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten



Foto-Nr. 1



Foto-Nr. 2



Foto-Nr. 3



Foto-Nr. 4



Foto-Nr. 5



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

6.0 Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die in 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.

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

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die umgebende dörfliche Siedlungsstruktur ist durch eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und Kleinsiedlungsstellen, die jetzt jedoch überwiegend dem Wohnen dienen, geprägt. Auf dem noch rechtswirksamen FNP wurde dieses Gebiet als Dorfgebiet MD ausgewiesen. In Anlehnung an diesen vorhandenen Gebietscharakter wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche ein **WA – Allgemeines Wohngebiet** festgelegt, da eine gemischte Nutzung der bebaubaren Fläche nicht erfolgt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe der **Grundflächenzahl GRZ = 0,4** und der Zahl der **Vollgeschosse* = 1** (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.

Mit diesen beiden Vorgaben wird dem Gebietscharakter entsprochen. Mit der Vorgabe der GRZ 0,4 wird die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO unterschritten und damit zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Innerhalb dieser Satzung wird daher noch an der Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse festgehalten.

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 Baulinien bzw. Baugrenzen dargestellt. Straßenseitig und zur westlichen Grundstücksseite sind **Baulinien** vorgesehen, auf dieser Linie muss gebaut werden, (sie darf nur in geringfügigen Ausmaß unter- oder überschritten werden) Gebäudeteile müssen innerhalb dieser Linien errichtet werden. **Baugrenzen** schließen das Baufenster nördlich und östlich ab. 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 ist über eine Grundstückszufahrt direkt am „Neuer Weg“ angebunden. Der „Neue Weg“ ist eine kommunale Anliegerstraße, die mehrere Schadensbilder im Bitu-Deckenbereich ausweist. Hierzu zählen Risse, Abbrüche und Schlaglöcher. Teilweise ist die Decke bis auf die Schotterschicht abgetragen, eine mittelfristige Sanierung wäre daher ratsam und sinnvoll.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Heidewasser GmbH ist der örtliche Versorger. Die Satzungsfläche mit dem geplanten Eigenheim soll an die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb des „Neuer Weg“ über einen Hausanschluss angebunden werden.

7.3 Abwasserableitung

Behnsdorf gehört zum Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“. Der Anschluss des Grundstückes soll an den örtlich vorhandenen Trennwasserkanal erfolgen. Laut Aussage des Verbandes, kann das geplante Wohngebäude des Satzungsgebietes an den vorhandenen Freigefällekanal angeschlossen werden.

7.4 Niederschlagswasser

Gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 150 Abs.4 und § 151 Abs.3 ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern. Anstelle der Gemeinde sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet bzw. die Träger der öffentlichen Verkehrsanlagen soweit die Kommunen den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung nicht vorschreibt weil ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohles zu verhüten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der am Standort anstehende nicht bindige, sandige Baugrund ein Versickern auf dem Privatgrundstück zulässt.

7.5 Löschwasserversorgung

Wenn es die hydraulischen Verhältnisse nicht ermöglichen, Löschwasser zur Sicherung des Grundschutzes bereitzustellen, kann der ca. 150 m entfernte Löschwasserteich auf dem Gelände der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage (jetzt Recyclingbetrieb) von der örtlichen Feuerwehr als Zugriff für den Grundschutz in diesem Ortsbereich genutzt werden.

7.6 Elektro- und Gasversorgung

Der örtliche Versorger ist die Avacon TS Region Süd mit Sitz in Oschersleben. Das Vorhaben innerhalb der Satzungsfläche soll an die vorhandenen Elt.- u. Gasanlagen des o.g. Versorgers innerhalb des „Neuer Weg“ angebunden 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 kann von der Anliegerstraße „Neuer Weg“ erfolgen. Dazu müssen die Tonnen wie im OT Behnsdorf üblich zu den Abfuhrterminen am Straßenrand platziert werden.

7.8 Telekom

Im Satzungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte auf dem neuen Grundstück ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten.

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 Entsigelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsigelung 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 den dieser Begründung anliegenden **Eingriffs,- und Ausgleichsermittlung** verwiesen.

9.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m ²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung	4596,00	100,0
Anteil WA - Fläche	1450,00	31,5
davon GRZ 0,4	600,00	12,6
Restfläche	850,00	18,9
Anteil private Grünfläche	3146,00	68,5
davon Teich / Natur	100,00	2,2
Anteil Fichtenschonung	1850,00	40,3
Rest private Grünfläche	1196,00	26,0

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)

Haldensleben 10 / 2013