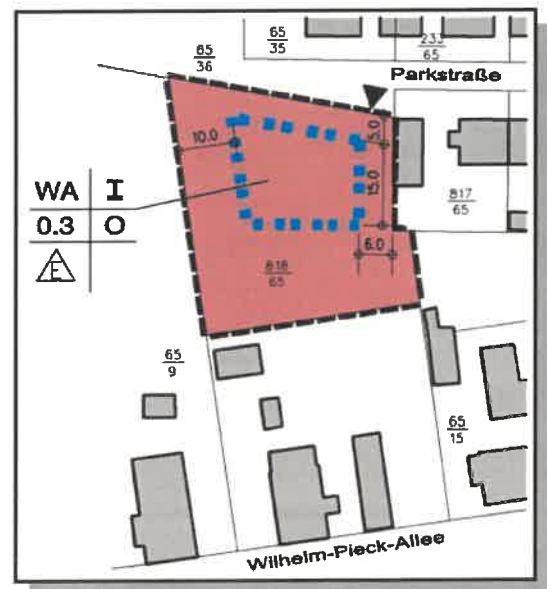
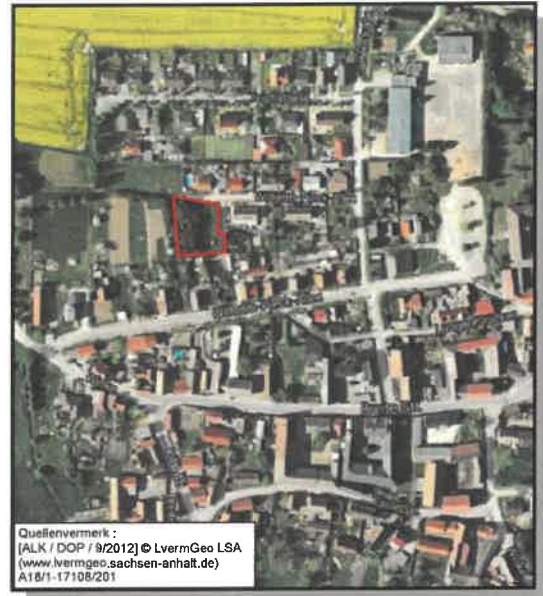


Ergänzungssatzung „Parkstraße“ Gemeinde Erxleben, OT Bregenstedt nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

Satzung 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	Schmutzwasserableitung	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 „Parkstraße“ OT Bregenstedt der Gemeinde Erxleben nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

1.0 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat Erxleben hat mit Datum vom 03.07.2014 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für seinen Ortsteil Bregenstedt am westlichen Ende der Parkstraße beschlossen.

Die Gemeinde Erxleben 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. Dieser Dorfbereich weist im Satzungsgebiet einen Garten aus, als Hinterlandfläche des vorhandenen Grundstücks der Wilhelm-Pieck-Allee 7 (Fl. Stck. 818/65). Da es sich um einen sehr großen Gartenanteil handelt, soll der nördliche Bereich für den eines Bau eines Einfamilienhauses durch ein Familienmitglied des jetzigen Eigentümers genutzt werden.

Weil gegenüber bereits in jüngster Vergangenheit ein Eigenheim errichtet, erfolgt mit dem geplanten Vorhaben eine sinnvolle Strukturergänzung und es bildet sich damit ein einheitlich geschlossener Ortsrand. Das Prinzip der im Zusammenhang bebauten Ortslage zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit der geplanten Satzung hier erfüllt.

2. 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

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bregenstedt verfügt z.Zt. über keinen wirksamen FNP. Für die Ergänzungssatzung ist ein wirksamer FNP auch nicht Vorbedingung. Ein flächendeckender Flächennutzungsplan über das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der auch die Gemeinde Erxleben gehört, ist bereits zeitnah beauftragt und wird z.Zt. bearbeitet. In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung ebenfalls als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Ortsteil Bregenstedt 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. 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 1471 m² am Ende der Parkstraße und nimmt die Gartenfläche des Flurstücks 938 in der Flur 2 ein. Durch eine bereits beim L Verm Geo (Landesamt für Vermessung und Geoinformation) beantragte Teilung wird für die Satzungsfläche ein separates Flurstück gebildet, welches dann von der Parkstraße aus über eine Grundstückszufahrt erschließbar ist. Die Parkstraße endet hier als Sackgasse. Das neue Flurstück an der Schnittstelle zum Außenbereich bildet dann das Ende der im Zusammenhang bebauten Ortslage ein weiteres Herausragen ist nicht möglich.

Bisher wurde die Satzungsfläche als Auslauf für Geflügel bzw. Schafe genutzt, so dass sie stark übernutzt ist infolge der Beweidung. Auf der westlichen Seite des Grundstücks sich eine Fichtenreihung, die jedoch zur besseren Belichtung und Belüftung des zukünftigen Baugrundstückes reduziert werden soll. Nähere Aussagen dazu enthält die anliegende Eingriffs – u. Ausgleichsbilanzierung. Von der Prägung her ist die Parkstraße mit Einzel- und Doppelhäusern beidseitig bebaut. Es handelt sich um eingeschossige Wohnbauten größtenteils aus den 60'ern und 70'ern Jahren des letzten Jahrhunderts bis auf das bereits erwähnte Eigenheim gegenüber der Planungsfläche welches nach der Wende entstanden ist. Die festgesetzten städtebaulichen Werte für die Satzungsfläche orientieren sich an der vorhanden Bebauung, sodass die Prägung fortgesetzt wird.



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

— Satzungsgebiet



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11

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. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird die zulässige Obergrenze von 0,4 unterschritten, sodass die Versiegelung mit dieser Festsetzung gering gehalten wird als Beitrag des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

Die 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 **WA – Allgemeines Wohngebiet** festgelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe der **Grundflächenzahl GRZ = 0,3** 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 Reglungsfizit 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 0,3 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 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 den Bauherrn zu erstellende Grundstückszufahrt an die Parkstraße angebunden. Die Art der Ausführung und das zu verwendende Material ist mit dem Bauamt Flechtingen abzustimmen. Die Parkstraße ist als Mischverkehrsfläche mit Mittelgasse ausgebaut, der Belag besteht aus Betonrechteckpflaster, die Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

7.2 Trinkwasserversorgung

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

7.3 Schmutzwasserableitung

Bregenstedt gehört zum Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ mit Sitz in Behnsdorf. 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. Hierzu ist die Herstellung des erforderlichen Grundstücksanschlusses gem. § 6 der Abwasserbeseitigungssatzung beim Abwasserzweckverband zeitgleich mit dem Bauantrag auf die Baugenehmigung zu beantragen.

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.

7.5 Löschwasserversorgung

Wenn es die hydraulischen Verhältnisse des vorhandenen Trinkwassernetzes nicht ermöglichen, Löschwasser zur Sicherung des Grundschutzes bereitzustellen, kann der ca. 150 m entfernte Löschwasserteich am westlichen Ortsrand an der Welke 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.- und Gasanlagen des o.g. Versorgers innerhalb der Parkstraße 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 erfolgt von der Parkstraße aus. Dazu müssen die Tonnen wie im OT Bregenstedt üblich zu den Abfuhrterminen am Straßenrand platziert werden.

7.8 Telekom

Innerhalb der Parkstraße befinden sich Telekommunikationslinien die 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 den dieser Begründung anliegenden **Eingriffs,- und Ausgleichsermittlung** verwiesen.

9.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m ²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung WA	1471,00	100,00
davon GRZ 0,3	441,00	30,00
Rest private Grünfläche	1030,00	70,00

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)

Haldensleben, 04/ 2015