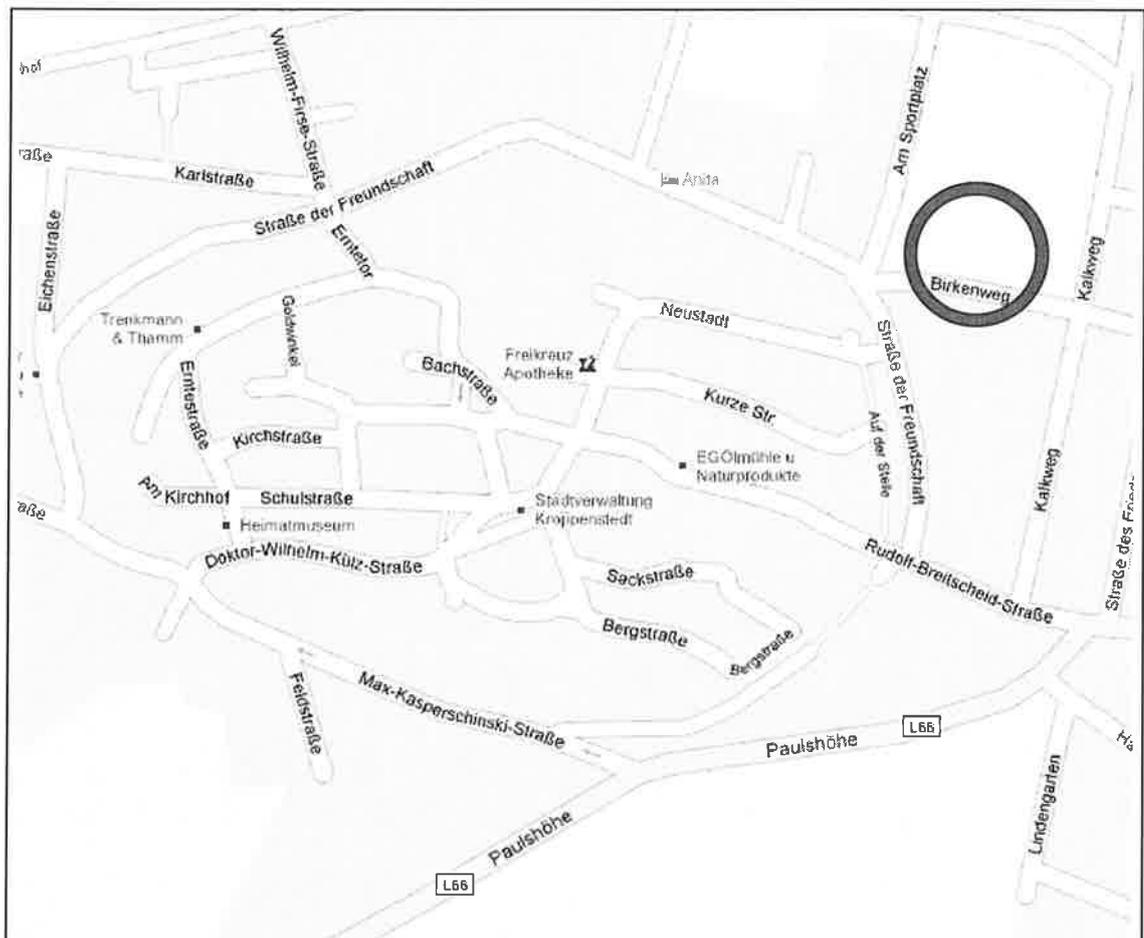


Bauleitplanung der Stadt Kroppenstedt

Satzung der Stadt Kroppenstedt nach § 34 Abs.4 Nr. 1 (Abgrenzungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Flur 5, Flurstücke 280/1, 282/1, 283, 284, 285/2, 286/2, 287, 288, 289 und 290 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Stadt Kroppenstedt - Ergänzungssatzung Birkenweg Nordseite -

Entwurf - Februar 2011



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a / Telefon Nr. 039204/911660 Fax 911670

**Begründung zur Satzung der Stadt Kroppenstedt nach § 34 Abs.4 Nr. 1
(Abgrenzungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich der Flur 5, Flurstücke 280/1, 282/1, 283,
284, 285/2, 286/2, 287, 288, 289 und 290 in die im Zusammenhang bebaute
Ortslage der Stadt Kroppenstedt
- Ergänzungssatzung Birkenweg Nordseite -**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Begründung der gewählten Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	4
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	4
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	4
2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	5
3.1. Erschließung	5
4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	6
4.1. Belange des Umweltschutzes	6
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	7
5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf private Belange	8
6. Flächenbilanz	8

0. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683)

Die Satzung über die Abgrenzung und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Der Birkenweg befindet sich im Nordosten der Stadt Kroppenstedt. Er schließt östlich an die ehemalige Führung der Bundesstraße B81 (jetzt L66) an. Östlich befindet sich die Bebauung am Kalkweg, die Südseite des Birkenweges ist ebenfalls bebaut, während auf der Nordseite ein Bebauungszusammenhang nicht gegeben ist. Zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 1397/278 neben dem Kalkweg wurde bereits mit Beschluss des Stadtrates vom 13.09.2007 eine Ergänzungssatzung erlassen, die dieses Flurstück in den Innenbereich einbezieht. Planungsanlass für die vorliegende Ergänzungssatzung ist die Absicht der Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Flurstücken 285/2 und 286/2 der Flur 5. Der Birkenweg ist ortsüblich ausgebaut und bietet ausreichende Erschließungsmöglichkeiten. Sowohl im Osten am Kalkweg, auf der Südseite des Birkenweges und im Westen befinden sich zusammenhängend bebaute Bereiche. Das Grundstück ist derzeit Garten / Grabeland und wurde in den letzten Jahren gartenbaulich genutzt.

Das Vorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses kann nur unter der Voraussetzung einer wirksamen Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit erlangen, da die Fläche derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Wohngebäude sind in Bereichen nach § 35 BauGB allgemein nicht zulässig. Ein beim Landkreis Börde beantragter Bauvorbescheid wurde mit dem Hinweis auf die Lage im Außenbereich negativ beschieden. Die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung ist somit erforderlich. Die Satzung dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse für ortsansässige Bürger im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

Die Beschränkung einer Ergänzungssatzung allein auf das vom Vorhabenträger beantragte Grundstück entspricht nicht einer geordneten Siedlungsentwicklung, da im gesamten Bereich zwischen der im Jahr 2007 an der Ecke Kalkweg erlassenen Satzung und dem Weg Am Sportplatz gleichermaßen für eine Ergänzung des Siedlungsbereiches geeignete Voraussetzungen vorliegen. Die Stadt Kroppenstedt strebt daher zur städtebaulich geordneten Ergänzung des Siedlungsbereiches alle an den Birkenweg nördlich angrenzenden Grundstücke in einer Tiefe von 30 Metern in den Innenbereich einzubeziehen und hat den Geltungsbereich auf alle Grundstücke in diesem Bereich ausgeweitet. Insgesamt können bis zu fünf Einfamilienhäuser entstehen.

1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von insgesamt a. 3.920 m². Der Ergänzungsbereich umfasst Teilflächen aus den Flurstücken: Gemarkung Kroppenstedt, Flur 5, Flurstücke 280/1, 282/1, 283, 284, 285/2, 286/2, 287, 288, 289 und 290. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt stellt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dar. Die Ergänzungssatzung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan vom 23.08.1999, bekanntgemacht am 26.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, bekanntgemacht am 01.07.2006 festgelegt. Kroppenstedt befindet sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Das Plangebiet wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Berücksichtigung des Vorbehaltes erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Ziele der Raumordnung sind durch die innerörtliche Planung zur Errichtung von bis zu fünf Einfamilienhäusern nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Die Satzung ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam.

2. Begründung der gewählten Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Abgrenzung der derzeit im Zusammenhang bebauten Ortslage stellt lediglich eine Klarstellung der vorzufindenden bauplanungsrechtlichen Situation dar. Durch das am Ostrand des Satzungsgebietes neu errichtete Einfamilienhaus innerhalb der Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2007 wird derzeit der Innenbereich östlich des Ergänzungsbereiches abgeschlossen. Westlich bilden die Gebäude westlich der Straße Am Sportplatz die Grenze zum Außenbereich. Die Südseite des Birkenweges ist ebenfalls bebaut.

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Für die Errichtung von Einfamilienhäusern soll die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Stadt Kroppenstedt um Teilflächen nördlich der an den Birkenweg angrenzenden Flurstücke ergänzt werden. Die Abgrenzung des Ergänzungsbereiches orientiert sich mit einer Tiefe von 30 Metern an den üblichen Bebauungstiefen von Grundstücken für Einfamilienhäuser.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung durch die benachbarte Bebauung geprägt, so dass Entscheidungen für die Zulässigkeit sich überwiegend aus der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ergeben. Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- maximal zwei Vollgeschosse
- Gebäudeabstand zur Straße ca. 0-13 Meter

Für das Plangebiet wird im Übergang zur nördlich angrenzenden offenen Landschaft eine geringere Verdichtung angestrebt. Ergänzend wurde daher eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die unterhalb der sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeit einer GRZ von 0,4 liegt. Weiterhin wurde eine straßenseitige Baugrenze von 7 Metern festgelegt, hinter der die Gebäude zurückbleiben sollen. Dies soll eine Grüngestaltung zwischen der Straße und den Gebäuden ermöglichen. Hierdurch wird vermieden, dass einerseits Gebäude direkt an der Straße errichtet werden und andererseits Gebäude so zurückgesetzt werden, dass eine städtebaulich nicht geordnete Bebauung entsteht. Die Baugrenze ermöglicht ein städtebaulich geordnetes Einfügen der Gebäude in das Straßenbild.

2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche, die ergänzend in den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich einbezogen wird, ist Gartenland. Als Ausgleich für eine Bebauung sind Maßnahmen erforderlich, die eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirken. Diese werden durch Anpflanzung von Gehölzhecken auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt. Der Umfang der vorzusehenden Heckenanpflanzungen wurde im Verhältnis zur Versiegelung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt festgesetzt.

3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist mit dem bestehenden Anschluss an den Birkenweg gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über den Birkenweg, der als ausgebaute Straße vorhanden ist. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Huy-Fallstein. Das Grundstück kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Der mögliche Anschlusspunkt ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren abzustimmen.

Netzbetreiber der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Grundstück kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangrundstück soll an die Gasversorgung angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet muss an das Fernmeldenet angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Restabfallbehälter sind am Abholtag am Birkenweg zur Abholung bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Huy-Fallstein. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Kroppenstedt. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Ergänzungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr.250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Harz gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die die Gemeinde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist seit der Inbetriebnahme der Ortsumgehung am gewählten Standort nicht zu erwarten.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergänzungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB sind nicht umweltprüfungs-pflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden.

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Aus der Kompensationsberechnung der flächenbezogenen Eingriffe ergibt sich der folgende rechnerische Kompensationsbedarf.

Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die Flächen des Ergänzungsbereiches.

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Garten AKB	6	3.920 m ²	23.520
		3.920 m²	23.520

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten.

Maßnahme/Biotoptyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Fläche der Ergänzung 3.920 m ²			
- davon überbaubar 0,3	0	1.176 m ²	0
- davon zusätzlich versiegelbar	0	588 m ²	0
- sonstige nicht versiegelbare Fläche Biotoptyp AKB (Garten)	6	2.156 m ²	12.936
		3.920 m²	12.936

Den ermittelten 23.520 Wertpunkten für den Geltungsbereich vor der Planung stehen 12.936 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Es entsteht damit ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 10.584 Wertpunkten, der kompensiert werden muss. Die Kompensation erfolgt durch die Anpflanzung eines Gehölzstreifens außerhalb der Ergänzungsbereiche auf den jeweiligen Flurstücken. Hier ist je 10 m² bebaute oder durch Nebenanlagen versiegelte Fläche eine Fläche von 6 m² durch eine Baum-Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen. Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ können 1.764 m² versiegelt werden. Bei einem Verhältnis von 10:6 sind hierfür 1058,4 m² Baum-Strauchhecken anzupflanzen.

Hierdurch ist folgende Aufwertung zu erzielen:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Garten AKB	6	1.058,4 m ²	6.350
		1.058,4 m²	6.350

Biotoptyp Planzustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Strauch Baumhecke HHB	16	1.058,4 m ²	16.934
		1.058,4 m²	16.934

Den ermittelten 6.350 Wertpunkten vor der Bepflanzung stehen 16.934 Wertpunkte nach der Realisierung der Kompensation gegenüber. Dies bedeutet eine Aufwertung um 10.584 Wertpunkte. Hierdurch kann der Eingriff im Ergänzungsbereich durch die Errichtung der Gebäudes und der Versiegelung im Umfang von 1.764 m² kompensiert werden.

5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht erkennbar betroffen.

6. Flächenbilanz

Größe des Ergänzungsbereiches: 3.920 m²

Stadt Kroppenstedt, Februar 2011