

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.

**§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG über die
Klarstellung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles und der erweiterten Abrundung**

Gemeinde Schartau

Verwaltungsgemeinschaft Burg

**Stand:
Satzungsbeschluß**

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ▪ Bauplanungsamt ▪ In der Alten Kaserne 2 ▪ 39288 Burg
Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 209

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Angaben zur Gemeinde und zum Planungsraum	3
übergeordnete Planungen	3
Planungsanlaß	4
baurechtliche Ausgangssituation	4
Möglichkeiten der Abrundung	5
Begründung der Abrundungsbereiche	6
Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
▪ Art der baulichen Nutzung	6
▪ Zuordnung von Stellplätze, Garagen und Carports	7
▪ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
Auswirkungen der Planung	7
▪ Belange der Siedlungsentwicklung	7
▪ Belange der Umwelt	8
▪ Belange der Erschließung	8
▪ Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	9

Angaben zur Gemeinde und zum Planungsraum

Die Gemeinde Schartau liegt im Landkreis Jerichower Land ca. 4 km nördlich der Kreisstadt Burg. Schartau ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burg, die Aufgaben der Trägergemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Burg nimmt die Stadt Burg wahr.

Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Schartau liegt in der östlichen Elbniederung und umfaßt eine Größe von ca. 1200 ha. Nördlich wird die Gemarkung durch die Elbe begrenzt, angrenzende Gemeinde im Osten, Süden und Südwesten ist die Stadt Burg, westlich grenzt die Gemeinde Niegripp an.

Das Ortsgebiet umfaßt eine Größe von ca. 6 ha. In Schartau leben derzeit etwa 580 Einwohner (Stand: 31.12.1994).

Die Ortslage der Gemeinde Schartau wird über 2 radial zulaufende Straßen (Kreisstraßen) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Schartau wurde urkundlich im Jahre 946 erstmals erwähnt. Über die Zeit hat Schartau seine ursprüngliche Struktur von einem Straßendorf durch die Entwicklung von Landwirtschaft und der Wirtschaft über flächenhafte Erweiterungen verändert. Als typisches Bauerndorf wird der Straßenraum durch die in großem Anteil vorhandenen Vierseithöfe geprägt. Im Dorfgebiet sind derzeit einige landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe ansässig, die die umliegenden Flächen, zumeist durch Pachtverhältnisse gebunden, bewirtschaften.

übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Schartau hat seit dem Jahr 1993 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im 1. Änderungsverfahren.

Für die Gemeinde Schartau ist bisher ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan ist seit 1995 rechtskräftig, trägt den Namen „Am Deich“ und hat ein im nord-westlichen Bereich des Dorfes liegendes Wohngebiet zum Inhalt.

Die Gemeinde Schartau ist in ihrer Gemarkungsfläche durch stark durch Bergbaurechte betroffen. Dabei ist zwischen Bewilligungen, Berechtigungen und Bergwerkseigentum für die Kies- und Kiessandvorkommen und dem bereits laufenden Kalisalzabbau unter Tage durch den Bergbaubetrieb Zielitz (Bergbauschutzgebiet) zu unterscheiden.

Aus der Ebene der Regionalplanung (regionales Entwicklungsprogramm) gibt es für die Entwicklung des Teilraumes Schartau folgende Festlegungen

- Vorranggebiet für Wassergewinnung;
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft;
- angrenzend nördlich, östlich und südlich Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Tagebau);
- westlich der Ortslage Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Tiefbau).

Die Gemeinde Schartau ist im Jahr 1994 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen worden. Durch die Einführung der Gemeinde in das Dorferneuerungsprogramm sind umfangreiche analysierende Untersuchungen zu Aspekten der Dorfentwicklung geführt worden. Die Untersuchungen zum Dorferneuerungsprogramm und die auf dieser Ebene erarbeiteten Planungen geben für die Gemeinde Schartau Zielstellungen vor, die dazu beitragen, die dorftypischen Gestaltungselemente zu erhalten und zu pflegen.

Planungsanlaß

Der Siedlungsrand der Gemeinde Schartau ist in Teilen unregelmäßig gegliedert. Die dadurch entstehenden Situationen bedürfen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zuordnung einer Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es sind speziell im Ortsrandbereich Lücken in der straßenbegleitenden Bebauung vorhanden, die eine Harmonisierung des Verlaufes des Ortsrandes als vordringliches Ziel der Ortsgestaltung erforderlich machen.

Als Beispiele für diese harmonisierungsbedürftigen Gebiete lassen sich folgende Bereiche anführen:

- Bereich nördlich der Lindenstraße;
- östlicher Bereich des Finkenweges;
- Bereich an der östlichen Seite der Grünstraße.

Zur eindeutigen Klärung des Verlaufes der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wird am Ende des Niegripper Weges die Klarstellung dieses Grenzverlaufes erforderlich.

Im Ortsrandbereich sind i.d.R. unbefestigte Wege und Straßen vorhanden, die jedoch dem ortsüblichen Charakter entsprechen und die Aufgaben einer Erschließungsanlage durchaus erfüllen. Im Bereich der technischen Infrastruktur ist der vorhandenen Zustand nur teilweise ausreichend. Für die Gemeinde Schartau sind Planungen für die Errichtung einer Ortsentwässerung (Abwasser) zur Zeit durch den Wasserverband Burg in Vorbereitung. Versorgungsleitungen für Wasser, Elektroenergie und Gas sind in allen Bereichen ausreichend vorhanden.

baurechtliche Ausgangssituation

Die Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer erweiterten Abrundungssatzung läßt im Einzelfall die Zuschlagung von nicht mehr im Innenbereich liegenden Grundstücken zum Innenbereich zu. Die ausschlaggebenden Momente zur erweiterten Abrundung sind in dem Harmoniebedürfnis bei der Gestaltung des Ortsrandes zu sehen. Die Ortsränder sind bei der vorhandenen Gestaltung in den v.g. Bereichen nicht eindeutig erkennbar bzw. bedürfen aufgrund der Lage und vorhandenen Situation der Harmonisierung, der Schaffung klarer Linien, der Herausbildung von Raumkanten etc. .

Die erweiterte Abrundung ist nur möglich, wenn die Abrundungsgebiete durch die umgebende Wohnbebauung geprägt werden. Diese Situation ist in allen 3 Bereichen gegeben.

Daher muß die Satzung mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar sein und dem Abwägungsgebot des § 1 Abs.6 BauGB entsprechen.

Die deklatorische Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erfolgt nur für den Bereich der Abrundungsgebiete, da in den übrigen Bereichen (Ausnahme Ende des Niegripper Weges) der Verlauf der Grenze Innenbereich/Außenbereich klar erkennbar ist. Deshalb ist eine Erforderlichkeit der zusätzlichen Klarstellung des Grenzverlaufes zwischen Innen- und Außenbereich nicht erforderlich. .

Als Leitlinie einer städtebaulich geordneten Entwicklung lassen sich die § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB genannten Hauptziele heranziehen. Im konkreten Fall der Satzung in Schartau ist der heranzuziehende städtebauliche Belang insbesondere:

- Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile sowie Gestaltung des Ortsbildes;

Desweiteren sind in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB aufgenommen worden. Diese Festsetzungen regeln die Zulässigkeit von Vorhaben.

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Art der baulichen Nutzung;
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Zuordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen;
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

Durch die Einflechtung der Festsetzungen wird gewährleistet, daß die Harmonisierung des Ortsrandes tatsächlich in einer geordneten Entwicklung und unter dem Leitbild der vorhandenen, prägenden Umgebung erfolgt.

Möglichkeiten der Abrundung

Als Bereiche, in denen eine Harmonisierung des Ortsrandes sinnvoll ist, lassen sich die folgenden Bereiche auführen:

- A 1 Abrundung im Bereich der Flurstücke 738/20, 739/20, 585/20, 834/20, und 833/20. Die südliche Grenze des Abrundungsbereiches bildet die Lindenstraße (Flurstück 587/20), die östliche Grenze bildet das Flurstück 842/24.
- A 2 Abrundung im Bereich südlich des Flurstückes 121/7 mit den im Abrundungsbereich liegende Flurstücken 121/8, 121/9, 121/10, und 212/11. Die Grenze des Abrundungsbereiches bildet der Verlauf des Finkenweges mit dem Flurstück 596/123.

A 3 Abgrenzung des Abrundungsbereiches mit den Flurstücken 740/124, 973/124 und 974/124 teilweise. Die westliche Grenze dieses Abrundungsbereiches wird gebildet durch den Verlauf der Grünstraße, die nördliche Grenze bildet das Flurstück 740/124, östliche Grenze das Flurstück 398/124 und südliche Grenze dieses Bereiches die Einmündung des Weges südlich der Bebauung auf der Westseite der Grünstraße in Höhe des Flurstückes 95. Da in diesem Bereich keine Flurstücksgrenze vorhanden ist, wird in der Karte zur Maßbestimmung die Strecke von 158 m zur Festlegung der südlichen Grenze des Abrundungsbereiches eingetragen.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur Nr. 4 Gemeinde Schartau.

Begründung der gewählten Abrundungsbereiche

Die Ortsrandsituation ist in allen v.g. Bereichen als nicht einheitlich und unregelmäßig zu beurteilen. Somit ergeben sich Gründe, die eine Harmonisierung des Verlaufes dieser Ortsränder erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Grenze des Innenbereiches, die durch diese Abrundung neu definiert wird, keine weitere Inanspruchnahme des Außenbereiches zur Folge hat als unbedingt notwendig. Soll sich die Gemeinde Schartau über die in dieser Satzung definierten Bereiche hinaus entwickeln, ist zur rechtlichen Sicherung das Instrument des Bebauungsplanes erforderlich.

Es kann durch die geplanten Abrundungen eine genaue Ortsrandlage geformt und ausgebildet werden. Die Stärkung der vorhandenen und die Bildung der neuen Ortsränder kommt der Schaffung einer strukturierten Ortsrandsituation entgegen und läßt den Ort abgegrenzt mit einer Raumkante gegenüber der freien Landschaft abschließen.

Begründung der getroffenen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Nutzungsart in den Abrundungsbereichen ergibt sich aus der in der näheren Umgebung vorhandenen, der die Umgebung prägenden Bebauung. Durch die Anwendung des § 4 Abs. 2a des BauGB-MaßnahmenG wird die Zulässigkeit auch durch diese Rechtsvorschrift a priori auf Wohngebäude beschränkt.

Die Festsetzung wird auch dadurch begründet, daß für eine gewerbliche Entwicklung im gewachsenen Dorfkern, der die Nutzungsstruktur eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO aufweist ausreichende Möglichkeiten bestehen, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzusiedeln bzw. als Nachnutzung in bestehende Gebäude einzubringen.

Desweiteren ist mit Rücksicht auf die die Umgebung der Abrundungsbereiche prägende Bebauung nur eine nichtstörende Nutzungsart zulässig, die keine bodenrechtlichen Spannungen hervorruft.

2. Zuordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit dieser Festsetzung werden diese Anlagen an die Hauptnutzung angegliedert, oder sind in unmittelbarer Nähe dazu zu errichten. Dadurch wird gesichert, daß die übrigen Grundstücksteile (Gärten etc.) von diesen Anlagen freigehalten werden und die rückwärtigen Bereichen der Grundstücke gärtnerisch genutzt werden können.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Sollten in den Abrundungsgebieten Maßnahmen zu erwarten sein, die der Eingriffsdefinition des § 8 Abs. 1 NatSchG LSA vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992, ausgegeben am 14.2.1992), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. 5.1994 (GVBl. LSA Nr. 25/1994, ausgegeben am 30.5.1994), entsprechen sind die in der Satzung definierten Festsetzungen zum Zwecke des Ausgleiches der zu erwartenden Eingriffe verbindlich und anzuwenden.

Bei den Maßnahmen wird zwischen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich unterschieden

Maßnahmen im öffentlichen Bereich

Der öffentliche Bereich ist durch straßenbegleitende Begrünung (Bäume entsprechend der Vorschlagsliste A) zu gestalten.

Maßnahmen im privaten Bereich (auf den Grundstücken)

Hecke auf dem Grundstück zur freien Landschaft hin

Das Anpflanzen einer Hecke mit einer Mindestdiefe der Pflanzzone von 2 m auf dem Grundstück soll eine Eingrünung des Ortsrandes und damit der Grundstücke gegenüber der freien Landschaft bewirken. Zugleich sichert diese Hecke in Anteilen den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, da ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zum Einsatz kommen. Die damit verbundenen Vorteile für die einheimische Fauna lassen einen Teilausgleich der Eingriffe zu.

Die Verteilung der Heckenpflanzen (Schlüssel 1 Pflanze je 2 m² Pflanzfläche) und die Festlegung einer Frist zur Umsetzung dieser Maßnahmen sichern eine abrechenbare Durchführung der Maßnahmen.

Desweiteren sind auf den Grundstücken einheimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe sind nicht geplant.

Auswirkungen der Planung

Belange der Siedlungsentwicklung

Durch die Satzung werden sinnvolle Ergänzungen des Ortsrandes aus dem Bestand heraus ermöglicht.

Diese Bereitstellung von Entwicklungsflächen fördert die Gestaltung des Ortsrandes und entspricht dem Harmonisierungsanspruch. Als mittelbare Auswirkung werden andere, unberührte Landschaftsbereiche geschont.

Die Satzung selbst gibt die Möglichkeit, Korrekturen am derzeit vorhanden Ortsrand vorzunehmen und kann deshalb als für die Siedlungsbefange als sinnvoll und entsprechend rücksichtsvoll eingesetzt eingeschätzt werden.

Belange der Umwelt

Unter dem Aspekt „Abrundung und Verdichtung aus dem Bestand heraus“ ist die Satzung selbst ein wirkungsvoller Schritt in die Schonung anderer, unberührter Landschaftsteile zugunsten einer Harmonisierung des Ortsrandes. Grundsätzlich werden entweder brachliegende Flächen oder gärtnerisch genutzte Flächen durch die Abrundungs-bereiche berührt. Naturschutzrechtlich bedeutsame oder wertvolle Flächen werden nicht berührt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind daher durch die Schonung anderer, unberührter Landschaftsbestandteile als grundsätzlich positiv einzuschätzen. Die Eingriffspotentiale durch die möglichen baulichen Maßnahmen sind als gering einzuschätzen, da keine hochwertigen Flächen durch die geplanten Abrundungen betroffen sind.

Die Vorschlagsliste der Gehölze umfaßt vorrangig einheimische Gehölzarten, die durchweg Vorteile für die einheimischen Vogelarten sichern. Zusätzlich wird in den meisten Fällen eine Begrünung der privaten Flächen vorgenommen. Die Tiefe der anzupflanzenden Hecke zur freien Landschaft hin ermöglicht z.B. die Inanspruchnahme dieser Hecke durch Vogelarten für den Nistplatzbau.

Belange der Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Abrundungsgrundstücke liegen allesamt an öffentlichen Flächen, die Erschließungsfunktion für die schon vorhandene Bebauung übernehmen. Dabei ist festzustellen, daß die durch die erweiterte Abrundung möglicherweise hinzukommende Bebauung und den daraus entstehenden Verkehr zu keiner übermäßigen Beanspruchung der Erschließung führen. Der ortsübliche Charakter, unbefestigte Wege läßt sich durch die möglicherweise hinzutretende Bebauung in seinem derzeitigem Ausbaustatus durchaus erhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der in den Abrundungsbereichen möglicherweise durchzuführenden Maßnahmen läßt sich durch die vorhandenen Netze (Trinkwasser, Strom, Gas und Telekom) durchaus absichern. Probleme in der Entsorgung besteht nur im Bereich Abwasser. Die Planungen des Wasserverbandes Burg sehen für die Gemeinde Schartau einen Stufenplan zur vollständigen Anbindung der Ortslage an das Abwassernetz vor.

Dabei sind folgende Prioritäten gesetzt worden:

1996	Siedlerweg, Grünstraße, Lindenstraße
1997	Niegripper Weg, Friedensstraße, Hauptstraße
geplant	Lindenstraße, Finkenweg, Hauptstraße, Bergstraße, Seestraße.

Bis zum Vorliegen der entsprechenden Anschlüsse des Abwassernetzes können abflußlose Sammelgruben bei der Planung der Abrundungsgebiete zum Einsatz kommen.
Es kann festgehalten werden, daß Belange der Erschließung nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die unmittelbare Umgebung der Abrundungsbereiche wird durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Daher sind bodenrechtliche Spannungen durch störende Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.