



Bauleitplanung der Stadt Burg Ortschaft Detershagen

1. Änderungsverfahren der Satzung Nr.01/2 über den Bebauungsplan Nr. 2 "Weiderevier"

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung: Satzung
Stand: 13. Juli 2004

**Verfasser: Stadtverwaltung Burg , Amt für Stadtentwicklung
 In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg**

Inhalt	Seite
Vorbemerkung	3
1. Änderung zum Planungsraum	4
2. Übergeordnete Planungen.....	4
3. Bauleitplanungen der Gemeinde Detershagen.....	4
4. Planungsanlass, Beschreibung Planungsraum	4
5. Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
5.1. Art der baulichen Nutzung	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3. Bauweise	5
5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
6. Auswirkungen der Erweiterung des Plangebietes	6
6.1. Belange der Siedlungsentwicklung.....	6
6.2. Belange von Natur und Umwelt	6
6.3. Belange der Erschließung	6
6.4. Private Belange	6
7. Abwägung der durch die Erweiterung des Plangebietes berührten Belange	6
7.1. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	6
7.2. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes.....	7
7.3. Belange des Verkehrs und der Versorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
7.4. Private Belange	7
7.5. Belange des Immissionsschutzes.....	7
7.6. weitere Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	7

Vorbemerkung

Die Gemeinde Detershagen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet "Weiderevier" 1993 begonnen, das Verfahren wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes am 28.12.1994 abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Ca. 60 Prozent der Parzellen sind bereits bebaut.

Des weiteren hat die Gemeinde Detershagen 1999 mit der Ausarbeitung einer Klarstellungssatzung mit Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB begonnen. Am 6.6.2000 wurde der Satzungsbeschluss dazu gefasst. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg erfolgte mit Schreiben vom 9.6.2000, allerdings wurde bei dieser Genehmigung eine Ergänzungsfläche ("E 6"- Flur 4, Flurstücke 10/17 und 10/71) von der Genehmigung wegen mangelnder Prägung durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ausgenommen.

Diese nicht genehmigte Fläche grenzt unmittelbar an das Bebauungsplan-Gebiet "Weiderevier", wird jedoch nicht über dieses Baugebiet, sondern über den bereits vorhandenen und gewidmeten Weg "Zum Legefild" erschlossen.

Der seit 1998 wirksame Teilflächennutzungsplan für die Gemeinde Detershagen weist für diesen Bereich Wohnbaufläche aus. Diese Ausweisung soll durch ein geeignetes Instrumentarium zur Schaffung von Baurecht untermauert werden.

Aus diesem Grunde soll die Möglichkeit zum Bauen auf dieser Fläche über die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Weiderevier" stattfinden. Dies soll in einem einfachen Änderungsverfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB passieren. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, es handelt sich nur um eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches. Dabei bleibt der bestehende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen unberührt.

1. Änderung zum Planungsraum

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Weiderevier" soll in seinen Grenzen in östlicher Richtung erweitert werden. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 3800 qm. Im Vergleich zur Fläche des Gebietes "Weiderevier" mit 3,9 ha stellt die Erweiterung des Gebietes mit 9,7 % eine relativ geringfügige Erweiterung dar.

2. Übergeordnete Planungen

In der Raumordnungs- und Landesplanungsebene ist die Gemeinde Detershagen im System der zentralen Orte nicht erfasst.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm vom 31.1.1996 des Regierungsbezirkes Magdeburg werden für den Bereich um die Gemeinde Detershagen keine konkreten Ziele ausgewiesen.

Daher wird der Gemeinde Detershagen nur eine Eigenentwicklung zugestanden. Diese Vorgabe läßt die Ausweisung von größeren Baugebieten nicht mehr ohne weiteres zu.

Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den Innenbereich (siehe Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) sowie geringfügige Erweiterungen sind damit durchaus vertretbar.

Weitere Fachplanungen sind nicht bekannt.

3. Bauleitplanungen der Gemeinde Detershagen

Die Gemeinde Detershagen verfügt seit dem 16.3.1998 über einen rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan.

Der Teilflächennutzungsplan sieht für die zu erweiternde Fläche die Darstellung als "Wohnbaufläche" vor, so dass das Änderungsverfahren mit den vorgegebenen Zielen einhergeht.

Neben dem B-Plan "Weiderevier" existiert in der Gemeinde noch ein B-Plangebiet für Wohnen "Hinter Stagens Garten", das zum größten Teil bebaut und bezogen ist.

4. Planungsanlass, Beschreibung Planungsraum

Die Erweiterung des Geltungsbereiches "Weiderevier" soll Flächen zur Ergänzung aufnehmen, die einerseits im Teilflächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehen sind, andererseits mit dem Instrumentarium einer Klarstellungssatzung mit Ergänzung nicht zur Schaffung von Baurecht geführt haben. Bei der o.g. Erweiterung sind die Belange von Umwelt und Naturschutz zu berücksichtigen. Die bereits im Verfahren zu Klarstellungssatzung mit Ergänzung durchgeführte Trägerbeteiligung wird als frühzeitige Beteiligung in Sinne des § 3 Abs. BauGB gewertet.

Die betroffenen Bürger werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gesondert beteiligt.

Die zu erweiternde Fläche umfasst die Flurstücke 10/17 und 10/71 der Flur 4. Auf der östlichen Seite wird diese begrenzt vom öffentlichen Weg "Zum Legefild", die nördliche Grenze bildet der Niegripper Weg. Auf der westlichen Seite grenzt die Erweiterungsfläche direkt an das B-Plan-Gebiet "Weiderevier" mit Ausweisung als WR an und im Süden bildet die Beeke die natürliche Grenze zum Außenbereich.

Die Erweiterungsfläche stellte sich vor der Bebauung als Gartenfläche, Brachfläche bzw. mit Nebenanlagen bebaut dar.

Hochwertige Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sind von der Satzung nicht betroffen, schützenswerte Biotope ebenfalls nicht.

Seit 2003 gibt es bereits für 3 Eigenheime eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB, 2 Häuser davon sind bereits gebaut.

Die für die Erschließung notwendige Fläche sind bereits vorhanden und als ortsüblich anzusehen. Da der Weg "Zum Legefild" bereits gewidmet wurde und damit öffentlich ist, wurde dieser Weg nicht mit in die Grenzen der Erweiterung aufgenommen. Die Erweiterungsfläche wird also von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen.

5. Begründung der getroffenen Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Hauptteil des vorhandenen Plangebietes "Weiderevier" ist als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Auf der östlichen Seite des Weges "Zum Legefild" befindet sich ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb. Bei Bewertung der vorhandenen Situation müsste der östliche Bereich als Dorfgebiet eingeschätzt werden. Um einen verträglichen Übergang zwischen dem Reinen Wohngebiet und der vorhandenen dorfgebietstypischen Nutzung zu erreichen, soll die Erweiterungsfläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt. Dabei ist die festgesetzte GRZ als Obergrenze für die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Erweiterungsfläche anzuwenden.

Die GRZ von 0,4 lehnt sich an die Umgebung bzw. an die Festsetzungen des B-Plangebietes Weiderevier an.

Die Regelung der Geschossigkeit der Gebäude mit der Obergrenze von einem Vollgeschoss und maximal 2 Wohnungen pro Haus soll ordnend auf die Entwicklung einwirken und hinsichtlich des städtebaulichen Bildes die Obergrenze formulieren.

5.3. Bauweise

Die Bauweise wurde als offene Bauweise festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung, daß nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wird die ortsübliche Gestaltung verbindlich. Diese Bauweise ist ebenso in dem bereits vorhandenen Gebiet "Weiderevier" festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt über die gesamte Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Randabstände. Damit wird ein Baufeld geschaffen, das unabhängig von der späteren Parzellierung einen breiteren Spielraum der baulichen Ausnutzung zulässt.

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

Durch Erweiterung werden anderweitig genutzte Flächen zu Baulandflächen. Bei Parzellierung der Flächen würden bzw. haben sich maximal 4 Grundstücke ergeben, die bebaut werden können.

Die Gemeinde Detershagen hat keine Kostenbeitragserstattungssatzung gemäß § 135c BauGB, so dass ein Beitrag durch den Bauherrn für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht erhoben werden kann.

Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, bei denen die Bauherren bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken Maßnahmen für Natur und Landschaft durchzuführen haben. Pro versiegelte 50 qm soll ein einheimischer standortgerechter Baum sowie ein einheimischer standortgerechter Strauch gepflanzt werden. Der Teil der unversiegelten Flächen ist gärtnerisch anzulegen.

Zur Gestaltung der Grundstücke sollen standortgerechte Baum- und Straucharten eingesetzt werden. Hinsichtlich des Ausgleiches der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind die durchzuführenden Maßnahmen ein unerlässlicher Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

6. Auswirkungen der Erweiterung des Plangebietes

6.1. Belange der Siedlungsentwicklung

Die Bereitstellung von einer Erweiterungsfläche fördert die Gestaltung eines gewachsenen Ortes und schont andere Landschaftsbereiche. Die Erweiterung des Plangebietes schafft durch ihre Lage und durch die schon vorhandene Erschließung ein Angebot zu einer geringen Ergänzung des Ortsbildes.

6.2. Belange von Natur und Umwelt

Grundsätzlich werden entweder brachliegende Flächen oder gärtnerisch genutzte Flächen, teilweise mit Nebenanlagen bebaut, durch die Erweiterungsfläche berührt. Naturschutzrechtlich bedeutsame und wertvolle Flächen werden nicht berührt. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind daher durch die Schonung anderer unberührter Landschaftsteile als grundsätzlich positiv einzuschätzen.

Dennoch ist ein Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

Deshalb wird die Festsetzung getroffen, dass auf den privaten Grundstücken für jeweils angefangene 50 qm versiegelte Fläche ein standorttypischer, einheimischer Baum zu pflanzen ist sowie ein standorttypischer, einheimischer Strauch zu pflanzen ist.

Des Weiteren sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen, ebenso sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Mit diesen Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft annähernd ausgeglichen werden.

6.3. Belange der Erschließung

Die Erweiterungsfläche liegt an einem öffentlichen Weg, der mit seinem unbefestigten Zustand noch als ortsüblich anzusehen ist. Dabei wäre festzustellen, dass die durch die Erweiterung hinzukommende Bebauung und den damit entstehenden Verkehr zu keiner übermäßigen Beanspruchung der Erschließung führt, da nur eine Parzellierung von max. 4 Grundstücken möglich ist.

Mit Schreiben des Wasserverbandes Burg vom 23. Juni 2004 ist die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser gesichert.

6.4. Private Belange

Durch die Erweiterung des B-Plan-Gebietes werden private Belange nachhaltig berührt. Dies betrifft zum einen die Eigentümer der Grundstücke, die dem Plangebiet zugeführt werden, des Weiteren die Eigentümer, deren Grundstücke nicht dem Plangebiet zugeordnet werden (beispielsweise Eigentümer des Grundstückes östlich des Weges "Zum Legefild").

7. Abwägung der durch die Erweiterung des Plangebietes berührten Belange

Durch die Anforderung, dass die Änderung des B-Planes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss, ist die Abwägung der berührten Belange erforderlich.

7.1. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

Die geringfügige Erweiterung des B-Planbereiches leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich der Gemeinde Detershagen. Durch die Erweiterung erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des Ortsbildes. Da durch die Bestimmung der Nutzungsart (WA) die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 4 Bau NVO beschränkt wurde, ist mit einer zur vorhandenen Nutzung konfliktfreien Erweiterung zu rechnen.

7.2. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes "Weiderevier" werden Flächen mit einer relativ geringen naturschutzrechtlichen Wertigkeit der bebaubaren Fläche zugeführt. Es werden diese Flächen einer gärtnerischen Nutzung bzw. Sukzession entzogen.

In diesem Abwägungsvorgang werden die Belange der Siedlungsstruktur geringfügig höher bewertet als die Belange von Natur und Umwelt.

Bei Erstellung der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung war die zu erweiternde Fläche als Ergänzungsfläche vorgesehen, wurde jedoch aus bereits o.g. Gründen nicht genehmigt. Im Rahmen der Abwägung der o.g. Satzung wurden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen im Bereich des Dorfteiches festgelegt. Diese Anpflanzungen werden auch nach Herausstreichen der Erweiterungsfläche dennoch durchgeführt. Damit wären die Belange von Natur und Landschaft nicht anderweitig berührt, da nur das planungsrechtliche Instrumentarium geändert wurde.

Dennoch soll für die nach Baurechtschaffung vorgesehene Versiegelung ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass pro 50qm versiegelter Fläche ein einheimischer, standortgerechter Baum sowie ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen ist.

Eine Vorschlagsliste als Empfehlung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

7.3. Belange des Verkehrs und der Versorgung, Abwasserbeseitigung

Der derzeit vorhandene Weg "Zum Legefeld" ist in der Lage, den sich aus der Erweiterung heraus ergebenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind Planungen zur Verbesserung der Ausbausituation derzeit nicht erforderlich.

Der Erschließungsweg ist in seiner vorhandenen Situation durchaus als ortsüblich anzusehen.

Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser ist nunmehr auch für den erweiterten Teil gesichert.

7.4. Private Belange

Die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer werden berührt. Aus der Erweiterungsfläche werden prinzipiell bebaubare Grundstücke.

Dies führt zur möglichen Bebauung, die mit Eingriff in die Natur und Landschaft verbunden sind. Ein Ausgleich kann auf Grund der fehlenden Kostenerstattungsbeitragssatzung nicht von den Eigentümern bzw. Bauherren gefordert werden. Jedoch sind private zumutbare Maßnahmen als Ausgleich für Natur und Landschaft auf den zu bebauenden Grundstücken vorgesehen.

7.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Klarstellungssatzung mit Ergänzung wurde zur betroffenen Erweiterungsfläche bereits das STAU Magdeburg wegen der nahen Lage zu einem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb beteiligt. Diese Nähe wurde als unproblematisch angesehen, da die Anzahl der gehaltenen Tiere und die Fläche der zu bewirtschaftenden außerhalb liegenden Felder eher zu einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle tendiert.

7.6. weitere Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Aus der Abwägung der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Niederschlags- und Abwasser sind gemäß §§ 150 Abs. 2, 151 Abs.2 und 3 WG LSA getrennt abzuführen.
2. Das Niederschlagswasser der privaten bebauten und befestigten Flächen ist vorzugsweise über die natürliche Grundstücksversickerung in Kombination mit einfachen Auffanganlagen zu entsorgen.

3. Die Einleitung des Niederschlagswassers in Gewässer bedarf gemäß §§ 4,5,11,13 und 138 WGLSA der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist diesbezüglich beim Landkreis Jerichower Land, als Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
4. Der an das Gewässer II. Ordnung angrenzende Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5,0m beidseitig der Böschungsoberkante des Gewässers ist gemäß § 94 WG LSA grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.
5. Unterbrochene Dränleitungen sind zum Wohle der Allgemeinheit gemäß § 2 WG LSA grundsätzlich wieder anzuschließen.
6. Bei Tiefbauarbeiten können aufgrund des vorhandenen Boden-Wasser-Regimes zeitweise Grundwasserhaltungen bzw. -absenkungen erforderlich werden. Diese sind zwecks Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 4,5 und 139 WG LSA bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.