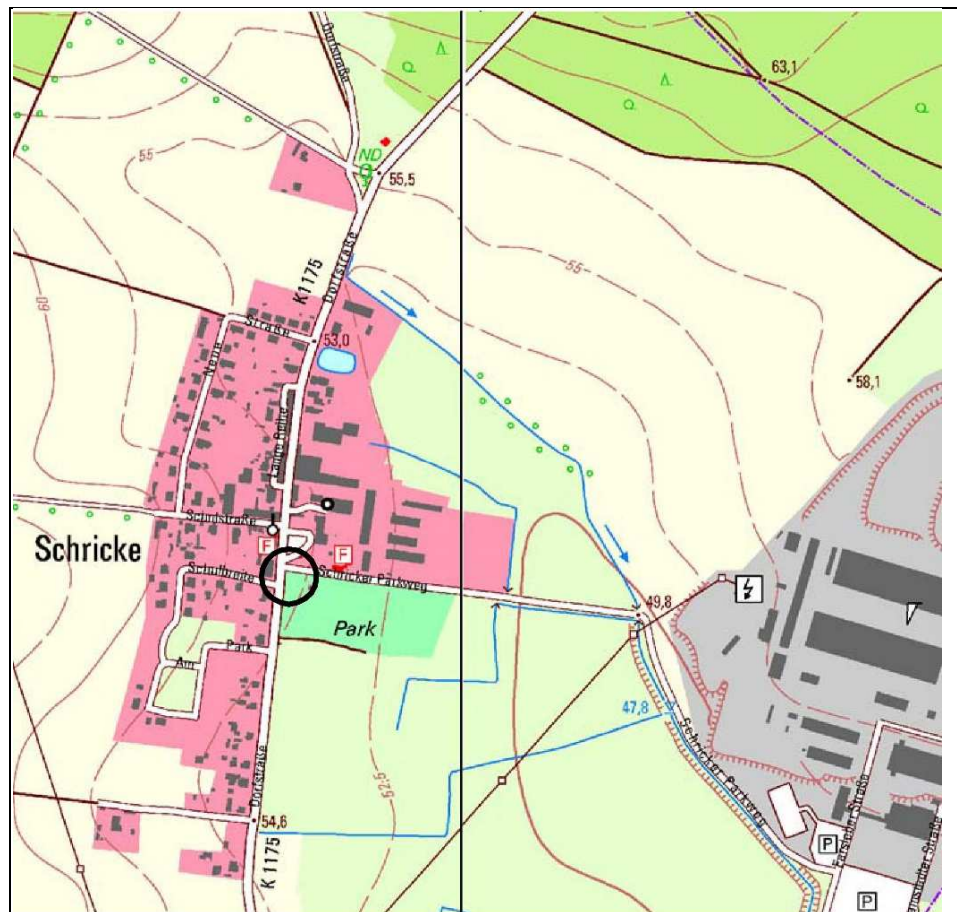




Satzung über die Einbeziehung des Flurstücks 181 der Flur 4,
Gemarkung Zielitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage
Schricke - Ergänzungssatzung Schricke - östlich der Dorfstraße -

Entwurf



[TK 10 / 08/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Begründung zur Satzung über die Einbeziehung des Flurstücks 181 der Flur 4, Gemarkung Zielitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Schricke - Ergänzungssatzung Schricke - östlich der Dorfstraße -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung	3
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	5
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	5
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	5
3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	5
3.1. Erschließung	5
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	7
4.1. Belange des Umweltschutzes	7
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	7
5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange	9
6. Flächenbilanz	9

0. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1. Allgemeines

Die Satzung über die Einbeziehung des Flurstücks 181 der Flur 4 der Gemarkung Zielitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Schricke wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 u. 6 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Östlich der Dorfstraße in Schricke befanden sich das ehemalige Vorwerk und das Schloss Schricke. Nach 1945 wurde das Schloss, auf dessen Standort sich heute zum Teil das Feuerwehrgebäude befindet, abgebrochen und die Straße Schriccker Parkweg angelegt. Südlich des Schriccker Parkweges befindet sich auf dem Flurstück 181 eine gärtnerisch genutzte Freifläche, die im Süden und Osten an den Park angrenzt. Die Freifläche ist über den Schriccker Parkweg von Norden und über die Dorfstraße von Westen erschlossen. Sie eignet sich für eine geordnete Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Schricke.

Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist die Abrundung der Ortslage Schricke im Eckbereich zwischen den Straßen Dorfstraße und Schriccker Parkweg. Eine ortsansässige Familie beabsichtigt auf dem Flurstück 181 im Bereich des ehemaligen Gartens ein Einfamilienhaus zu errichten.

Der Ergänzungsbereich umfasst eine Tiefe von maximal 33 Metern, so dass keine zusätzliche Erschließung von Hinterliegerbereichen erforderlich ist. Die vorhandenen Straßen stellen eine ausreichende Erschließung für die Fläche dar.

Die Ergänzung der Ortslage ist zur Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Schricke der Gemeinde Zielitz erforderlich.

1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.584 m². Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 181, Gemarkung Zielitz, Flur 4.

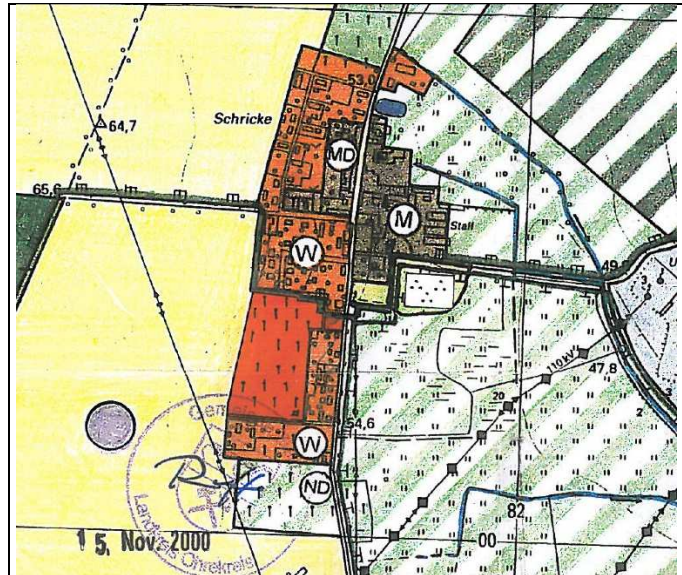
Der konkrete Flächenumfang ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Einbeziehung weiterer Flurstücke in den Ergänzungsbereich ist nicht sinnvoll, da südlich und östlich der Park angrenzt, der erhalten werden soll.

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

Für die Gemeinde Zielitz liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der bis zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes fortgilt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zielitz



Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der Ergänzungssatzung als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt die betroffene Fläche als gemischte Baufläche dar. Die Planung entspricht den Zielen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide zur Bauflächenentwicklung.

Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nach vorläufiger planerischer Einschätzung nicht betroffen. Die Planung wird mit der oberen Landesplanungsbehörde, die über die Raumbedeutsamkeit entscheidet, abgestimmt.

Das Vorhaben ist nach planerischer Einschätzung dem Eigenbedarf zu zuordnen.

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Ortslage Schricke ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Westen und Norden benachbarte Bebauung mit Wohngebäuden, landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschossflächenzahl 0,4
- zwei Vollgeschosse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine straßenseitige Bauflucht nicht erkennbar vorhanden ist.

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren und an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite orientieren.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind überwiegend nicht versiegelt. Eine ehemalige Bebauung des Grundstücks ist zwar möglich, heute jedoch nicht mehr nachweisbar. Die Flächen werden derzeit als Gartenland genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff wird durch eine Heckenanpflanzung gegenüber der Parkanlage ausgeglichen. Diese soll gleichzeitig das Vorhaben von der Parkanlage abschirmen. Diese Anpflanzfläche befindet sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

3. Auswirkungen der 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Straßen Dorfstraße und Schriccker Parkweg. Die Straßen sind ortsüblich ausgebaut. Der Ergänzungsbereich ist durch die Dorfstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet muss an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Der mögliche Anschlusspunkt ist im Rahmen des Antrages auf Herstellung eines Hausanschlusses abzustimmen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Grundstücke können an das öffentliche Netz an der Dorfstraße angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Sollte auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Deutsche Telekom rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit ihr in Verbindung zu treten.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Die vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleisten eine geordnete Müllentsorgung.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet muss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Begünstigten und dem WWAZ erforderlich. Der Anschlusspunkt ist im Antragsverfahren zur Herstellung eines Hausanschlusses abzustimmen.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Zielitz. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4. Auswirkungen der 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 Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis 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 im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmimmissionen verbunden, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 überschreiten. Zum Kaliwerk Zielitz besteht ein ausreichender Abstand. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an das Kaliwerk Zielitz heran als andere bereits bestehende Bebauungen.

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 umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust von Gartenflächen.

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 verbalargumentativ ergänzt.

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

Ergebnis der Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustandes im Ergänzungsbereich

Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand:

Biotoptyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Garten / Grabeland Biotoptyp AKB	5	1.584 m ²	7.920

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten. Hierbei wird von der Errichtung von einem Einfamilienhaus und einer GRZ von 0,2 ausgegangen.

Maßnahme/Biototyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Einfamilienhaus	0	200 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc.	0	150 m ²	0
- Biototyp AKB (Garten) (1584 m ² - 200 m ² - 150 m ²)	6	1.234 m ²	6.170
		1.584 m ²	6.170

Den ermittelten 7.920 Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen 6.170 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Es verbleibt ein Eingriff von 1.750 Wertpunkten. Dieser soll durch die Anlage einer Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen am Süd- und Ostrand der Fläche mit einer Größe von 230 m² ausgeglichen werden.

Folgende Bewertung ergibt sich aus dem Bestand:

Biototyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Garten / Grabeland Biototyp AKB	5	230 m ²	1.150

Biototyp gemäß Aufwertung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen Biototyp HHA	14	230 m ²	3.220

Die Aufwertung um 2.070 Wertpunkte ist in der Lage, den verbleibenden Eingriff auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt hierbei nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Heckenanpflanzung statt.

5. Auswirkungen der 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.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	1.584 m ²
Ergänzungsbereich	1.584 m ²
davon Kompensationsfläche	230 m ²

Gemeinde Zielitz, Mai 2015