

Einziehungssatzung „Grüner Weg“



Aufgrund § 34 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 5 und 45 Abs.3 Punkt 4 Kommunalverfassungsgesetz LSA beschließt der Stadtrat der Hansestadt Havelberg folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Ergänzung des Innenbereichs erstreckt sich auf eine Fläche im nördlichen Bereich der Hansestadt Havelberg. Die Grenzen des einbezogenen, im Zusammenhang bebauter Ortsteile stehenden Gebietes der Hansestadt Havelberg für den Bereich „Grüner Weg“ sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Einziehung

Folgender Grundstücks- bzw. Flurstücksteil wird in das Gebiet der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Hansestadt Havelberg (Grüner Weg) einbezogen:

Gemarkung Havelberg, Flur 8, Teil vom Flurstück 857

§ 3 Bauliche Nutzung

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, den zulässigen Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet und den in § 4 dieser Satzung aufgeführten Festsetzungen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden folgende planerischen Festsetzungen getroffen:

- der für Wohngebäude bebaubare Bereich wird durch die vordere Grundstücksgrenze und im hinteren (südlichen) Bereich durch eine Baugrenze, die sich in 35 Meter Tiefe parallel zur vorderen Grundstücksgrenze befindet, festgesetzt;
- die Errichtung von privaten Stellplätzen, Garagen und Carports sowie die Errichtung eines Nebengebäudes bis zu 30 m² Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig;
- als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für den bebaubaren Bereich festgesetzt;
- als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig;
- die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

§ 5 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der künftig entstehenden Wohngrundstücke erfolgt über die nördlich anliegende Gemeindestraße „Grüner Weg“. Die Gemeindestraße erfüllt die Anforderungen einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Erschließung mit Trinkwasser und Elektroenergie sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Netz. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu beseitigen. Die Kosten der notwendigen Netzerweiterung sowie die des Ausbaus der Anliegerstraße sind von dem Eigentümer des Plangrundstücks zu tragen.

§ 6 Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Flurstück 857 der Flur 8 in der Hansestadt Havelberg grenzt an bereits bebaute Bereiche im Osten und Norden an. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern und einem gewerblich genutzten Gebäude der Deutschen Telekom. Die Grundstücke im Einbeziehungsbereich sind gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensiv genutzte Wiesen). Das betroffene Grundstück, einschließlich des näheren Umfeldes, tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die geplante Bebauung werden intensiv genutzte Wiesenflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung versiegelt bzw. als Gartenflächen angelegt.

Als Ausgleich für die Versiegelung der in Anspruch genommenen Teilflächen ist an der südlichen Grenze der Baugrundstücke eine mehrreihige gemischte Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen. Des Weiteren sind auf jedem der geplanten fünf Baugrundstücke zwei „Großbäume“ zu pflanzen.

Ersatzweise kann der Ausgleich auch auf einer anderen geeigneten Fläche des Eigentümers erfolgen. Hierzu ist jedoch die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Stendal erforderlich.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

§ 7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Kleinsiedlungsgebiet, im Süden an eine landwirtschaftliche Fläche, westlich an eine Streuobstwiese und nördlich an eine zur öffentlichen Dienstleistung genutzte Fläche (Schaltzentrale der Deutschen Telekom) an. Die von dieser Nutzung und deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich und für eine geplante Wohnbebauung nicht störend.

§8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung entsprechend der Hauptsatzung in Kraft.

Hansestadt Havelberg, 12.09.2019

Poloski
Bürgermeister

Siegel

Anlage: Entwurfsplanung zur Wohnbebauung



Planzeichenerklärung

-  WA - allgemeines Wohngebiet
-  GRZ 0.35 Grundflächenzahl
-  I Eingeschossigkeit
-  Einzelhäuser offene Bebauung
-  Die in der Planzeichnung dargestellte Bebauung ist ohne Festlegung ohne Normcharakter.
-  Baugrenze
-  Geltungsbereich
-  Anpflanzung (Hecke)



 Hansestadt Havelberg	
Einbeziehungsatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 Bau GB "Grüner Weg" - Entwurf	
Setzung	Planungshoheit: Hansestadt Havelberg Markt 39639 Havelstadt Havelberg
März 2019	Entwurf und Vorklarifizierung: Bauplanung GSD Michael Wege 39639 Havelstadt Havelberg
M 1:1000	Bearbeiter: M. Wegner / H.-D. Bornewald

Begründung Einbeziehungssatzung „Grüner Weg“

1. Allgemeines

Die Hansestadt Havelberg beabsichtigt für den im Lageplan markierten Bereich am „Grünen Weg“ eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Das Satzungsgebiet umfasst als Grundstück eine Teilfläche des Flurstücks 857 der Flur 8 in der Gemarkung Havelberg.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Havelberg von 1993 sieht für diesen einbezogenen Bereich noch eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Das Grundstück befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Es grenzt an eine vorhandene Wohnbebauung.

3. Satzungsziel

Die Hansestadt Havelberg sieht mit der Satzung die Möglichkeit, den Innenbereich unerheblich zu erweitern, ohne den gesetzlichen Rahmen zu überschreiten. Mit dieser Satzung wird teilweise ein unbebautes Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Für diesen Bereich, der direkt an vorhandene Wohnhäuser angrenzt, sind in der Vergangenheit verstärkt Anfragen auf Bebauung gestellt worden. Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung soll Baurecht für dieses Grundstück geschaffen werden. Die Bebauung soll sich entsprechend der Eigenart und dem Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung und der Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet anpassen. Sie entspricht den Zielen der Raumordnung, denn sie befindet sich im Einklang mit der regionalen Planung, die eine Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Hansestadt Havelberg im Rahmen ihres Eigenbedarfes vorsieht.

4. Planungsgrundlagen

Bei dieser Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Hier wird eine einzelne Außenbereichsfläche in dem im Zusammenhang bestehenden bebauten Ortsteil einbezogen. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und auch direkt an den Innenbereich angrenzt. Diese Voraussetzung ist hier mit der Bebauung des dem Plangebiet gegenüberliegenden Dienstleistungsgebäude der Deutschen Telekom gegeben. Eine geringfügige Überschreitung der Grenze dieses baulich geprägten Bereiches ist in diesem Fall gerechtfertigt, um den hohen Erschließungsaufwand für die notwendige und kostenintensive Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes durch den Eigentümer umzusetzen. Eine abschnittsweise, mehrmalige Aufrüstung der Erschließungsanlagen ist unwirtschaftlich und liegt nicht im Sinne der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie des Straßenbaulasträgers.

Um den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und dem angestrebten Landschaftsbild Rechnung zu tragen, wurden im § 4 der Satzung Regelungen getroffen, die ähnlich wie in einem B-Plan das Baufeld und das Maß der baulichen Nutzung einschränken. Die gewählte Grundflächenzahl von 0,35, die eingeschossige Bauweise und die ausschließlich zugelassenen Einzelhäuser sollen einer Verdichtung des Wohngebietes entgegen wirken sowie den Übergang in den Außenbereich und die freie Landschaft zur Geltung bringen.

5. Erschließung

Eine gesicherte öffentliche Zuwegung zu den Baugrundstücken ist jederzeit über den unmittelbar angrenzenden „Grünen Weg“ gewährleistet und soll auch nur über diesen erfolgen. Die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist durch den Trinkwasser- und Abwasserzweckverband möglich. Die entsprechenden Leitungssysteme befinden sich im „Grünen Weg“ und enden am Plangebiet. Für die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes müssen nur noch ausreichend dimensionierte Elektrizitäts-, Wasser- und Abwasserleitungen verlegt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt nicht über das öffentliche Kanalnetz. Sie ist auf den entstehenden Wohngrundstücken im Plangebiet durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Mit dem Eigentümer des Flurstücks 857 werden Erschließungsverträge über den Ausbau des Plattenweges, einschließlich der durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit der Hansestadt Havelberg, über die Erweiterung der Trink- und Abwasserhauptleitungen mit dem Trink- und Abwasserzweckverband und über die Erweiterung des Stromnetzes mit der Havelberger Stadtwerke GmbH abgeschlossen.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Planbereich liegt am nördlichen Ortsrand der Hansestadt Havelberg. Das Grundstück wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründen. Im Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Aus diesen Gründen wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

7. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Das Europäische ökologische Netz "Natura 2000" umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG).

Das genannte Grundstück, einschließlich des näheren Umfeldes, tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken nicht vorhanden.

Eine Baugrenze (35 m Meter entfernt von der vorderen - nordöstlichen - Grundstücksgrenze) sichert den nötigen Abstand von der südlich gelegenen offenen Landschaft. Die vorgesehene Bebauung des Grundstückes beeinträchtigt nicht nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

8. Ausgleich und Ersatz

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Wohnbaufläche qualifiziert werden soll. Entsprechend § 4 der vorliegenden Satzung ist für die überbaubare Fläche eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Damit ergibt sich bei einer festgelegten Bebauungstiefe von max. 35 m eine bebaubare und versiegelungsfähige Fläche von etwa **1.100 m²** (90 m Breite x 35 m Tiefe x 0,35 GRZ = ca. 1.100 m²).

Unter Berücksichtigung des Ausgangsbiotopwertes 7 von Scherrasen und dem Biotopwert einer überbauten Fläche von 0, errechnet sich, auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, ein Kompensationsbedarf von **7.700 Punkten**.

Als Ausgleich ist an der südlichen Grenze der privaten Baugrundstücke eine mindestens 4 m breite Baum-, Strauchhecke (HBB) aus überwiegend heimischen Arten anzulegen und zu erhalten:

(A1: 90 m x 4 m x Planwert 16 = **5.760 Biotopwertpunkte (BWP)**)

Weiterhin sind als Ausgleich 10 Einzelbäume (je Baugrundstück zwei Einzelbäume - HEX) zu pflanzen und zu unterhalten:

(A2: 10 x 40 m² übertraufte Fläche x Planwert 5 = **2.000 BWP**)

Mit einem Biotopwert von **7.760 Biotopwertpunkten**, nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, ist der Eingriff durch die geplante Bebauung kompensiert.

9. Immissionsschutz

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 909 BGB hingenommen werden.

Das ca. 100 m nördlich entfernt gelegene, bisher unbebaute und mit rechtsgültigem B-Plan festgesetzte Gewerbegebiet ist im südlichen Bereich aus Gründen des Lärmschutzes als „eingeschränkt“ festgelegt. Die zulässige Lärmbelastung beträgt hier am Tage 62,5 db (A) bzw. 64 db (A) und in der Nacht 47,5 db (A) bzw. 49 db (A). Der lt. Abstandserlass des MLU vom 07.12.2015 geforderte Abstand zwischen einem Wohn- und einem Gewerbegebiet von ca. 100 m kann hier eingehalten werden. Eine zukünftige gewerbliche Tätigkeit in dem teilweise eingeschränkten Gewerbegebiet wird sich somit nicht störend auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet auswirken.