

Stadt Brehna

Begründung

zur Entwicklungssatzung

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB

„An der Umgehungsstraße“

Planungshoheit:

**Stadt Brehna
Bitterfelder Straße 28-29
06796 Brehna**

Entwurfsverfasser:

**Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Vorbemerkungen	3
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Ziele der Raumordnung	3
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1. Verfahren	3
2. Voraussetzung	4
C. Beschreibung des Baugebietes	5
1. Geplante bauliche Nutzung	5
2. Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
3. Geologische und bergbauliche Belange	6
4. Denkmalschutz	6
5. Abfallwirtschaft / Bodenschutz	6
6. Altlasten	7
7. Kampfmittelverdachtsflächen	7
8. Luft- und Lärmimmissionen	7
D. Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
1. Verkehrserschließung	8
2. Trinkwasser	8
3. Schmutzwasser	8
4. Elektroenergieversorgung/Telekommunikation	9
Anlage - Lage in der Ortschaft	10

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung dieser Satzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änd. anderer Vorschriften vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

Da ausschließlich die Städte und Gemeinden Planungshoheit über die Entwicklung der Flächen ausüben können, liegt es in der Entscheidung der Stadt Brehna über die Aufstellung der Entwicklungssatzung zu befinden.

2. Ziele der Raumordnung

Die Entwicklungssatzung der Stadt Brehna ist für das Gebiet der Gemarkung Brehna, Flur 11, Flurstücke 149, 150 (teilw.) und 101/22 (teilw.) entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Entwicklungssatzung entspricht den Zielen der Raumordnung, denn sie befindet sich im Einklang mit der regionalen Planung, die eine Entwicklung des eigenen Bedarfes vorsieht.

B. Planungsrechtliche Voraussetzung

1. Verfahren

Mit dem Instrument der städtebaulichen Satzung haben die Städte und Gemeinden die Möglichkeit, rechtsverbindliche Regelungsinhalte festzulegen, die sich auf die bauliche Nutzung von Grundstücken auswirken können.

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB enthält der § 34 Abs. 4 BauGB Ermächtigungen an die Städte und Gemeinden, städtebauliche Satzungen zu erlassen.

Die städtebaulichen Satzungen dienen der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Durch die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich (wie im vorliegenden Fall: Außenbereichsflächen im Innenbereich) als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche Nr. 4 dargestellt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Begründung zur Satzung eingestellt.

Die umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 14.04.2009 bis 19.05.2009 statt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Voraussetzung

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die Entwicklungssatzung „An der Umgehungsstraße“ der Stadt Brehna für das Gebiet der Gemarkung Brehna, Flur 11 ist entsprechend § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Zielen der Raumordnung.

Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn:

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
 - b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
 - c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter → Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ← bestehen.
- zu a) Der Geltungsbereich des Entwurfs der Satzung entspricht den Darstellungen im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Brehna als Wohnbaufläche.
- zu b) Die geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche von 3 Baugrundstücken im Zuge der Entwicklungssatzung ist kein Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- zu c) Das Plangebiet liegt außerhalb der nach der Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesenen Europäischen Vogelschutzgebiete. Eine negative Beeinträchtigung wildlebender Vogelarten ist mit der geplanten Satzung nicht zu erwarten.

Ausgangspunkt für die Aufstellung der Satzung war die Zielstellung der Stadt diese Flächen zur Verdichtung des Ortskernes als Baufläche zu entwickeln. So kann dem Begehren privater Bauinteressenten, auf den Grundstücken Wohngebäude zu errichten, entgegen gekommen werden.

Der Stadt wurde empfohlen, durch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung die planungsrechtliche Qualifizierbarkeit abzuklären. Daraus resultiert der Aufstellungsbeschluss der Stadt hinsichtlich der Durchführung eines entsprechenden Planverfahrens einer Entwicklungssatzung.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnbebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB auf landwirtschaftliche Flächen geschaffen werden. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt in die Eigenart der näheren Umgebung und die Erschließung gesichert ist.

Es besteht ein kommunales Interesse die zurzeit vorhandene landwirtschaftliche Fläche als Wohnbauland zu nutzen. Dies steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt Brehna zur Entwicklung der „weichen Standortfaktoren“ in der Stadt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brehna hat die Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Entwicklungssatzung wurde damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die künftige Wohnbebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen. Dabei sind vor allem die Geschossigkeit und die Dachform der vorhandenen Bebauung aufzunehmen. Entsprechend verhält es sich mit der Aufnahme der Traufhöhe oder auch der zulässigen Nutzung auf dem Baugrundstück.

In dem Geltungsbereich wurde durch eine Baugrenze ein Baufeld festgesetzt, welches die maximale Ausdehnung einer möglichen Bebauung beinhaltet.

2. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die im Rahmen der Entwicklungssatzung in Rede stehenden Flächen der Flurstücke 149, 150 (teilw.) und 101/22 (teilw.) in der Flur 11 der Gemarkung Brehna stellen zurzeit eine landwirtschaftliche Fläche dar.

3. Geologische und bergbauliche Belange

Nach derzeitigem Erkenntnisstand gibt es im Geltungsbereich keine Gebiete, in denen bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 des Bundesberggesetzes (BBergG) durchgeführt werden.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht bekannt. Archäologische Kulturdenkmale sind im Bereich der Fläche nicht vorhanden. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

5. Abfallwirtschaft/ Bodenschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und §§ 1, 2 und 4 BBodSchG in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV.

Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen. Für die Entsorgung bzw. den Einbau von Bodenaushub sowie andere mineralische Materialien, gelten die Zuordnungswerte nach LAGA M20 (Technische Regeln für die Verwertung mineralische Abfälle vom 05.11.2004)

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ist Vorsorge zu treffen. Flächenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken (z.B. durchlässige Pflasterstrukturen).

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Die öffentliche Abfallentsorgung ist über das zuständige Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht Anzeigepflicht. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) bedarf der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Im Plangebiet selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdachte gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

7. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung auf Kampfmittelverdacht zu erfolgen. Nach derzeitiger Sachlage sind im Plangebiet keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Werden jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden (z. B. Munition, Munitionsteile, Informationen, Zeitzeugenaussagen, etc.) ist umgehend der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, zu informieren.

8. Luft- und Lärmimmissionen

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" Beiblatt 1

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005:

Nutzungsart	tagsüber	nachts
WA	55 dB	45 dB

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen gelten die Festlegungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) - Verkehrslärmschutzverordnung -.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung.

Die Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 14. März 1997, geändert durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001.

Aus lufthygienischer Sicht sind keine Überschreitungen der Grenzwerte nach TA-Luft in der Stadt Brehna bekannt, es gibt aus dieser Sicht keine Vorbelastung.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 15. BImSchV – BaumaschinenlärmVO – entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Im angrenzenden Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung und somit sind keine unmittelbaren Lärmemittenten zu erwarten.

D. Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke liegen direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche der Kreisstraße K2476. Somit ist die verkehrliche Erschließung öffentlich- rechtlich gesichert.

Für Bauvorhaben mit Anschluss an die Kreisstraße sind konkrete Unterlagen bezüglich einer Zufahrt oder eines Kreuzungsausbaues (Lageplan, Regelquerschnitt und Baubeschreibung) zur Beurteilung und Genehmigung beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld einzureichen.

2. Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Stadt Brehna wird durch die Mitteldeutsche Wasserversorgungsgesellschaft mbH (MIDEWA) sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung kann für die geplanten Wohngebäude durch die Erweiterung bestehender Anlagen bereitgestellt werden. Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die Versorgungsgesellschaft wurde am Verfahren beteiligt. Einwendungen wurden nicht vorgebracht. Es wurden folgende Hinweise gegeben: Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

3. Schmutzwasser

Die Stadt Brehna ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“. Die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgt zur Gemeinschaftskläranlage Bitterfeld-Wolfen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und der Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen

des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderung an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Ist eine zentrale Abwasserversorgung nicht möglich, könnte ggf. auch eine dezentrale Erschließung umgesetzt werden. Die dezentrale Erschließung wäre sowohl mit dem AZV „Westliche Mulde“ als auch mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4. Elektroenergie /Telekommunikation

Die Elektroversorgung kann für die geplanten Wohngebäude durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen gesichert werden.

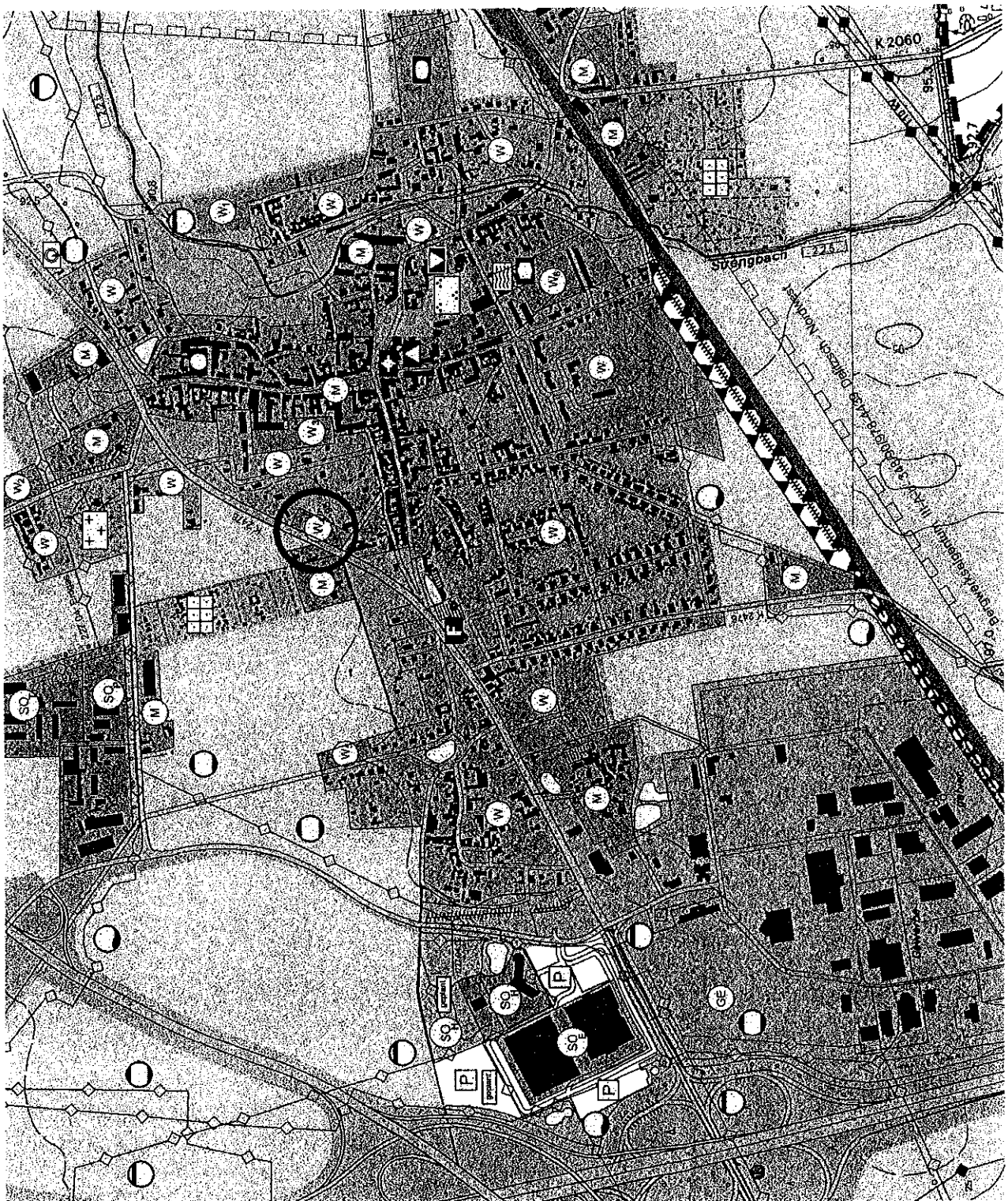
Telekommunikation:

Die Stadt Brehna wird durch den Telekommunikationsnetzbetreiber Deutsche Telekom AG versorgt. Das Unternehmen wurde am Verfahren beteiligt. Einwendungen wurden nicht vorgebracht. Es wurden folgende Hinweise gegeben:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anlage: Lage in der Ortschaft



Quelle: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan