

Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Zscherndorf – Lieselotte-Rückert-Straße“ 1. vereinfachte Änderung

Begründung

Stadt: Sandersdorf-Brehna
Gemarkung: Zscherndorf
Flur: 1
Flurstück: 1351 (ehemals 104/7, 97/2 (Teilfläche) und 1168 (Teilfläche))

Planungsstand: Januar 2017

1. vereinfachte Änderung zur Einbeziehungssatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Lieselotte-Rückert-Straße“ in der Gemarkung Zscherndorf

Inhaltsverzeichnis

- A. Vorbemerkungen
- B. Gesetzliche Grundlagen
- C. Einbeziehungssatzung
- D. Räumlicher Bezug und Geltungsbereich
- E. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Bisherige Festsetzungen zur Bauweise
 - 2. Künftige Festsetzungen zur Bauweise
- F. Begründung der Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

A. Vorbemerkungen

Die vorliegende Satzung ist die 1. vereinfachte Änderung der Einbeziehungssatzung „Zscherndorf – Lieselotte-Rückert-Straße“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Anlass ist eine geringfügige Änderung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Geändert werden soll die Festsetzung zur Bauweise.

Alle weiteren Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung bleiben durch die Änderung unberührt und sind vollumfänglich zu beachten.

Die Einbeziehungssatzung „Zscherndorf – Lieselotte-Rückert-Straße“ ist am 05.06.2015 in Kraft getreten. Der Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna hat am 27.10.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung der Einbeziehungssatzung gefasst. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, den Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit vorzustellen sowie die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖBs) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen. Der Entwurf wurde gebilligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 28.11.2016 bis zum 10.01.2017. Die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 11.11.2016 über die 1. vereinfachte Änderung der Einbeziehungssatzung informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

Nach Ablauf des Auslegungszeitraumes wurden alle eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken abgewogen und in die 1. vereinfachte Änderung der Einbeziehungssatzung eingearbeitet.

B. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) geändert worden ist

Da ausschließlich die Stadt Sandersdorf-Brehna Planungshoheit über die Fläche ausüben kann, liegt es im Ermessen der Stadt Sandersdorf-Brehna über die Änderung der Einbeziehungssatzung zu befinden.

C. Einbeziehungssatzung

Die Einbeziehungssatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna „Zscherndorf – Lieselotte-Rückert-Straße“ ist seit dem 05.06.2015 rechtskräftig.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen.

D. Räumlicher Bezug und Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemarkung Zscherndorf, östlich der Postgrube und direkt angrenzend an die Kreisstraße K2057, Lieselotte-Rückert-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1351 (ehemals Flurstücke 104/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 97/2 und 1168) mit einer Größe von ca. 5.130 m².

Die Fläche besteht hauptsächlich aus ruderalem Grünland bzw. Gartenland, an den Flurstücksgrenzen des ehemaligen Flurstückes 104/7 zum Teil mit Nadel- und Laubbäumen gesäumt.

Im Westen und Norden grenzt der Böschungsbereich der Postgrube mit großen Flächen Grasbewuchses, zum Teil mit Gebüsch und Trampelpfaden entlang des Ufers im oberen Teil der Böschung an den Geltungsbereich an. Nach Süden und Osten hin ist die Fläche von gewachsenem Siedlungsgebiet mit Eigenheim- bzw. Dorfcharakter geprägt.

Die betreffende Fläche wurde anhand von Belastungskarten und Erkenntnissen seitens der Behörde für Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld geprüft. Ein Teilbereich der betreffenden Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Dem ist bei jeglicher Bautätigkeit Rechnung zu tragen und das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt Bitterfeld rechtzeitig zu beteiligen.

E. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bisherige Festsetzungen zur Bauweise

In der Einbeziehungssatzung wurde die Bauweise als „offen“ festgesetzt. Nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO werden bei einer offenen Bauweise „die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.“ Die maximal zulässige Länge dieser Gebäude ist gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO mit 50 m festgesetzt.

2. Künftige Festsetzungen zur Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.

F. Begründung der Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Nach Beschluss der Einbeziehungssatzung „Zscherndorf – Lieselotte-Rückert-Straße“ wurde für das vorbezeichnete Baugebiet ein konkreter Gebäudeentwurf erarbeitet. In einer ersten Variante bestand dieser Entwurf aus zwei Einzelgebäuden mit weniger als 50 m Länge die in einem Abstand zueinander und zu den Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück positioniert wurden.

Allerdings konnte die Wirtschaftlichkeit dieses Entwurfs in einer folgenden Plausibilitätsprüfung nicht dargestellt werden. Durch die Bauweise und Gebäudekubatur entstanden hohe Erstellungskosten der Gebäudeaußenhülle. Das Verhältnis dieser Kosten zu der tatsächlich nutzbaren Fläche stellte sich so schlecht dar, dass die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes in Frage stand.

Um das Vorhaben dennoch realisieren zu können, wurde eine Umplanung vorgenommen. Die zwei einzelnen Baukörper wurden zu einem Gebäude zusammengeführt, das mit seitlichen Abständen zu allen Grundstücksgrenzen auf dem ausgewiesenen Baufeld positioniert wurde. Dadurch stellte sich das Verhältnis der Erstellungskosten zur nutzbaren Fläche wesentlich besser dar und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens ist gegeben.