



Begründung

zur Entwicklungssatzung

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB

„Leipziger Straße 173“
im Ortsteil Stadt Wolfen

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Stadt Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

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

Planungsstand: April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNGEN	3
1. ZIEL DER ENTWICKLUNGSSATZUNG	3
2. ERFORDERLICHKEIT DER ENTWICKLUNGSSATZUNG	3
3. WIRKUNG DER ENTWICKLUNGSSATZUNG	4
B. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN	4
1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2. VERFAHREN	6
C. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	7
1. LAGE, GRÖÖE UND BESTAND	7
2. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
3. SCHUTZGEBIETE	8
4. DENKMALSCHUTZ	8
5. HOCHWASSERSCHUTZ	8
6. ALTLASTEN	8
7. KATASTROPHENSCHUTZ	8
8. LUFT- UND LÄRMIMMISSIONEN	9
D. VERKEHRSERSCHLISSUNG	9
E. VER- UND ENTSORGUNG	10
1. LEITUNGSANSKUNFT	10
2. TRINKWASSER	10
3. SCHMUTZWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSER	10
4. LÖSCHWASSER	11
5. ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	11
6. TELEKOMMUNIKATION	11
7. ABFALL	11

A. VORBEMERKUNGEN

1. Ziel der Entwicklungssatzung

Die städtebaulichen Satzungen des § 34 BauGB dienen in einfach gelagerten Fällen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich, die noch keine Ortsteilqualität haben, aber einen entwicklungsfähigen Siedlungsansatz aufweisen, als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festgelegt und im Rahmen einer so genannten „Entwicklungssatzung“ als Bauland entwickelt werden. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB beurteilt.

Da ausschließlich die Stadt Bitterfeld-Wolfen Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung der Entwicklungssatzung zu befinden.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 22.01.2020 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Leipziger Straße 173“ beschlossen.

2. Erforderlichkeit der Entwicklungssatzung

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung soll für den Bereich der Gemarkung Wolfen das Planungsrecht für eine weitere Wohnbebauung geschaffen werden.

Jedoch hat der Bebauungszusammenhang mit dem auf dem Grundstück schon befindlichen Wohnhaus seinen Abschluss gefunden. Die für eine Bebauung vorgesehene angrenzende Fläche im Westen entfaltet keinen für einen Bebauungszusammenhang notwendigen prägenden Charakter und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Bei einer Bebauung der Fläche, die dem Innenbereich nicht mehr zugerechnet werden kann, kommt es zu einer ungewollten Zersiedlung und damit zu städtebaulichen Spannungen. Um der entstehenden Zersiedlung entgegen zu wirken ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich eine planerische Konkretisierungen in Form einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Voraussetzung für eine Entwicklungssatzung ist, dass die entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Die Grundstücksfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Wirkung der Entwicklungssatzung

Für das vom Geltungsbereich der Entwicklungssatzung erfasste Grundstück ist ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die vorhandene Bebauung erforderlich. Die Satzung schafft innerhalb ihres Geltungsbereiches neues Baurecht. Hier gilt fortan das sich aus § 34 BauGB ergebende grundsätzliche Baurecht nach Maßgabe des Einfügungsgebotes.

B. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Grundlage für die Aufstellung der städtebaulichen Entwicklungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Gesetzgeber hat an die erleichterte Schaffung von Bauland nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB enge Voraussetzungen geknüpft, da die Gefahr besteht, dass die Zielsetzung des BauGB, den Außenbereich möglichst von Bebauung freizuhalten, zugunsten von Baurechtschaffung ins Hintertreffen geraten könnte.

Wesentliche Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung sind daher:

- a) die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- b) keine Begründung einer Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen
- d) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

zu a) geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Das heißt, sie muss gewährleisten, dass keine den städtebaulichen Zielen der Stadt widersprechende Struktur entsteht.

Aufgrund der Entwicklung aus dem geltenden Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass die Aufstellung der Entwicklungssatzung in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht.

Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung muss sichergestellt sein und durch die Planung dürfen keine neuen bodenrechtlichen Konfliktsituationen entstehen.

Die Ziele der Raumordnung werden durch die Entwicklungssatzung nicht berührt. Die Errichtung eines Wohnbauvorhabens, das sich in die Umgebung einzufügen hat, berührt keine Belange, die über die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft hinausgehen.

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen. Durch die Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, für die nach Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung durchzuführen ist oder für die das jeweilige Landesrecht eine UVP vorsieht.

Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern stellt keine UVP-pflichtigen Vorhaben dar, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der FFH-Schutzgebiete und der europäischen Vogelschutz-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Auch diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Satzungsbereich liegt außerhalb von nach EU- oder nationalem Recht geschützten Gebieten.

zu d) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit der Planungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Entwicklungssatzung ist somit gegeben.

2. Verfahren

Für die Entwicklungssatzung ist vom Gesetzgeber ein Beteiligungsverfahren (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB) vorgesehen. Hierbei sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

§ 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während der die Planunterlagen in den Verwaltungssitzen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu jedermanns Einsichtnahme ausliegen. Parallel dazu sind die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung wird, soweit erforderlich, in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung eingearbeitet.

C. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

1. Lage, Größe und Bestand

Der Bereich der Entwicklungssatzung liegt am südlichen Ortsrand im OT Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die „Leipziger Straße“ und im Osten an die „Fichtestraße“ mit dahinterliegender Bebauung an. Die nördlich angrenzenden Flächen sind bebaut, hingegen die Flächen im Süden unbebaut sind und Außenbereich darstellen.

Der Liegenschaftsbestand der Satzung umfasst ausschließlich das Flurstück 88 der Flur 23 der Gemarkung Wolfen und befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum. Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von ca. 1.530 m² und ist bereits mit einem Wohnhaus, Garage und Nebengebäude bebaut.

Geltungsbereich der Satzung



Darstellung ohne Maßstab

2. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnbebauung nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB auf einer derzeit nicht genutzten Fläche auf dem Grundstück geschaffen werden. 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.

- Die künftige Wohnbebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

3. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

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.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Katastrophenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Landkreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden gegebenenfalls Hinweise zur Beachtung erwartet.

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
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Die Errichtung, Beschaffung 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 26.01.2010 (BGBl. I S. 38)

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

D. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Für § 34 BauGB reicht grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist. Ein Vorhaben muss sich grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abfinden, den der jeweilige Innenbereich aufweist.

Das Grundstück liegt direkt an der Leipziger Straße, von der aus bereits jetzt schon die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die verkehrliche Erschließung ist durch die schon vorhandene Zufahrt somit öffentlich- rechtlich sicher gestellt.

Jedoch ist es auch grundsätzlich möglich, dass das Plangebiet über die Fichtestraße erreicht werden kann. Die Zufahrt für einen Stellplatz oder eine Garage über die Fichtestraße ist prinzipiell nicht ausgeschlossen.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anforderung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

E. VER- UND ENTSORGUNG

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sichergestellt.

Bei der Neuerrichtung 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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die Stadtwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH als zuständiger Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Stadt.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte vorzugsweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der AZV Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Zur Deckung des Grundschatzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

5. Elektroenergieversorgung

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

6. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zwecks Realisierung des Hausanschlusses ist vom Eigenheimbauer/Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland GmbH vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zu gewährleisten ist eine rechtzeitige Beauftragung erforderlich.

7. Abfall

Da durch die Entwicklungssatzung die Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen ermöglicht wird, ist die öffentliche Abfallentsorgung über das örtlich zuständige Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Entsprechende Voraussetzungen für die Entsorgung wie z.B. der Standplatz der Abfalltonnen am Tag der Entsorgung, sind zu beachten und mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.