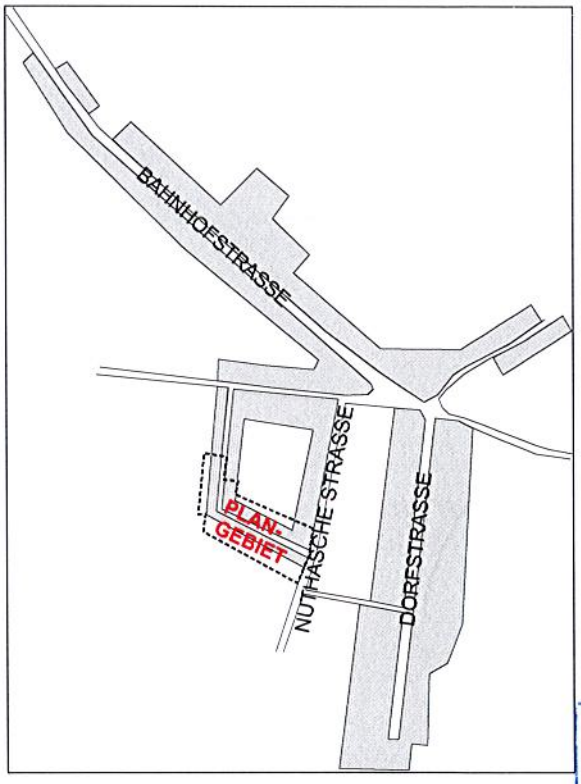
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
DER GEMEINDE GÜTERGLÜCK
WOHNGEBIET FRITZ-BRANDT-STRASSE
- 1. ÄNDERUNG -



BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT

Hat zur Genehmigung
vom: 01.03.2006
Az.: 204-21102-1-1.Ä/AZE/020
vorgelegen.
Im Auftrag
LVwA

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst

Juli 2005

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN 3

1.1 ANLASS DER PLANUNG 3
1.2 PLANGEBIET 4

2. GRUNDLAGEN 4

2.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN 4
2.2 DARSTELLUNGSGRUNDLAGE 5

3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET 5

4. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 5

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 6

6. EINGRIFFSREGELUNG 8

7. FLÄCHENBILANZ 9

8. UMWELTBERICHT 9

8.1 EINLEITUNG 9
8.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 10
8.3 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG 11
8.4 ZUSAMMENFASSUNG 11

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIEßUNG 11

10. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG 12

10.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 (1) BAUGB 12
10.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 (1) BAUGB 12
10.3 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 (2) BAUGB 13
10.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 (2) BAUGB 14

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass der Planung

Im März 1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet Fritz-Brandt-Strasse der Gemeinde Güterglück rechtskräftig. Der Plan umfasste 15 Baugrundstücke von denen bei Planrechtskraft bereits 9 bebaut waren.
Der Plan legte, in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung Baufelder mit einer Bebauungstiefe von 15 m fest. Durch die Grenze des Geltungsbereiches wurden Grundstückstiefen für die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke von 25 m festgelegt. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Dieser dient der Naherholung der Bevölkerung sowie der Landwirtschaft[1].

Die südlich zu bebauenden Grundstücke wurden in der Gesamtlänge von rund 55 m verkauft bzw. erworben. Mit dem Erwerb der Grundstücke in der gesamten Tiefe wurden Außenbereichsflächen, die als Ackerland genutzt wurden in Gartenland umgewandelt(gemäß B-Plan Nr. 1 Punkt 6.2 ist aufgrund zusätzlichen Erwerbs von Ackerland zur gärtnerischen Nutzung eine Verschiebung der Nutzungsgrenze über den Geltungsbereich hinaus in den Außenbereich zulässig).
Auch zu den westlichen Grundstücken wurde zusätzliches Ackerland zur gärtnerischen Nutzung (Tiefe rund 15 m).

Die Planungsabsicht der Gemeinde durch die Aufstellung der B-Plan-Änderung ist, das entstandene Planungsdefizit auszuräumen. Die Zweckbestimmung des Außenbereiches wurde geändert. Flächen für die Landwirtschaft wurden umgenutzt. Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens in der Teilnehmergemeinschaft Güterglück wurden die Grenzen der Landwirtschaft neu vermarkt. Im Bereich des Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung wurden die äußeren Grundstücksgrenzen als Grenzen der Flächen für Landwirtschaft eingemessen. Demnach ist für die Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans bis zur neu definierten landwirtschaftlichen Grenze keine Zweckbestimmung definiert. Die Gemeinde will mit Hilfe der Änderung des B-Plans ihre Planung der Entwicklung anpassen und die Grenze der städtebaulichen Entwicklung der Grenze der landwirtschaftlichen Nutzung gleichsetzen.

Planungsstand
Die Bürger wurden frühzeitig über die Planung informiert. Die Planung war Bestandteil der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.01.2005. Zudem fand eine Gesprächsrunde des Gemeinderates mit den Grundstückseigentümern des Geltungsbereiches statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand mit der Auslegung vom 04.04.2005 bis 04.05.2005 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2005 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

[1] Hammer, G.: Bauordnung im Bild; Weka, Kissing, Ausgabe 1999

Die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt lediglich von denjenigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.
Die Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange fand in der Gemeinderatssitzung am 20.09.2005 statt.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 wird durch nachfolgend aufgeführte Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Güterglück ergänzt:
Flurstücke 159/51, 160/51, 161/51, 182/51, 184/51, 185/51, 188/52, 278, 271, 272, 273, 274, 285, 286, 283, sowie Teilflächen der Flurstücke 282, 281, 52/14, 52/11, 52/10, 202/51 und 201/51.
Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 1 werden den Baugrundstücken rückwärtig angrenzende gärtnerisch genutzte Flächen aufgenommen. Zudem erfolgt eine südliche Erweiterung im noch nicht beplanten Bereich der Fritz-Brandt-Straße einschließlich der Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich bildet den südwestlichen Abschluss der Ortslage. Er verbindet die bereits vor 1989 vorhandene Bebauung der Nuthaschen Straße mit der Fritz-Brandt-Straße und schafft über die Stallgasse die Verbindung zum Ortskern in der Dorfstraße.

2. *Grundlagen*

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004.
Der B-Plan Nr. 1 wurde ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) erstellt. Für einen 1991 erstellten FNP-Vorentwurf wurden die Stellungnahmen der TÖB eingeholt. Das Planverfahren wurde nicht weitergeführt, da die Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land für das Gesamtterritorium einen gemeinsamen Flächennutzungsplan erarbeiten wollte. Der erstellte Vorentwurf wurde nicht ausgelegt, das Planverfahren ruht. Da die Gemeinde Güterglück alle Planungsaufgaben der Bauleitplanung der Verwaltungsgemeinschaft übertragen hat, besteht derzeit keine Möglichkeit zur Erstellung eines eigenen Flächennutzungsplans.
Auch die Änderung des B-Plans muss als selbstständiger bzw. vorzeitiger B-Plan erstellt werden, da sich an der beschriebenen Situation nichts geändert hat.
Die Gemeinde Güterglück hat sich für die Erarbeitung der B-Plan-Änderung ausgesprochen, da sie die städtebauliche Entwicklung ordnen will. Die Einbeziehung der Gartengrundstücke in den Innenbereich steht der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

2.2 Darstellungsgrundlage

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.
Kartengrundlage bildet eine Liegenschaftskarte, die digital nachbearbeitet und durch die Eintragungen bzw. Festsetzungen gemäß PlanzV erweitert wurde.
Die errichteten Nebenanlagen wurden manuell eingemessen. Die Lagegenauigkeit ist nicht gewährleistet.
Es wird in der Darstellung zwischen der Änderung und dem rechtskräftigen B-Plan farblich unterschieden. Alle Festsetzungen des bestehenden B-Plans sind grau dargestellt, die Änderungen schwarz.

3. *Angaben zum Plangebiet*

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage. Es umfasst 19 Baugrundstücke einschließlich rückwärtiger Gartengrundstücke sowie Verkehrsflächen. Die im B-Plan Nr. 1 ausgewiesenen Grundstücke sind, bis auf 1 Grundstück, bereits bebaut. Die Erweiterung schließt 4 nördlich angrenzende, bereits vor 1989 bebaute Grundstücke mit ein.
Zur 11.500 m² großen Fläche des B-Plans Nr. 1 werden 9.100 m² Erweiterungsfläche in die B-Plan-Änderung aufgenommen.

Die Aufgliederung der Flächen ist Punkt 7 – Flächenbilanz zu entnehmen.

4. *Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans*

Die Planungsabsicht der Gemeinde durch die Aufstellung der B-Plan-Änderung ist, das entstandene Planungsdefizit auszuräumen.
Die Zweckbestimmung des Außenbereiches wurde geändert. Flächen für die Landwirtschaft wurden umgenutzt. Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens in der Teilnehmergemeinschaft Güterglück wurden die Grenzen der Landwirtschaft neu vermarkt. Im Bereich des Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung wurden die äußeren Grundstücksgrenzen als Grenzen der Flächen für Landwirtschaft eingemessen. Demnach ist für die Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans bis zur neu definierten landwirtschaftlichen Grenze keine Zweckbestimmung definiert. Die Gemeinde will mit Hilfe der Änderung des B-Plans ihre Planung der Entwicklung anpassen und die Grenze der städtebaulichen Entwicklung der Grenze der landwirtschaftlichen Nutzung gleichsetzen.

Mit dem Erwerb von ehemaligen Ackerflächen über die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinaus wurde die Nutzungsgrenze über den Geltungsbereich hinaus in den Außenbereich verschoben. Gärtnerische Nutzung im Außenbereich ist zulässig und im B-Plan unter Punkt 6.2 auch als zulässig erwähnt.
Unter Punkt 2.1 wurde bereits erläutert, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für die Gemeinde Güterglück bisher nicht erfolgte. Die Gemeindevertretung hat sich jedoch für die Änderung des B-Plans ausgesprochen und diese in der Ratssitzung am 19.10.2004 beschlossen, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Sie sieht die Heilung der entstandenen Situation als zwingenden Grund zur Erstellung der B-Plan-Änderung. Die Gemeinde Güterglück will den Grundstückseigentümern die

Errichtung von Nebenanlagen ermöglichen und bereits errichtete Nebenanlagen in den Innenbereich einbeziehen. Da die Grundstücke erschlossen und bereits mit Wohngebäuden bebaut sind, kann keine wesentliche bauliche Erweiterung mehr stattfinden.
Die Gartengrundstücke befinden sich außerhalb der Grenzen der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Bodenordnungsverfahren Güterglück und außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1. Die Gemeinde will die städtebauliche Planung und Entwicklung auf die Planung und Entwicklung der Landwirtschaft bzw. Bodenordnung abstimmen. Die Außenbereichsgrenze wird durch die Änderung des B-Plans mit der Grenze der Landwirtschaft überlagert, die hauptsächlich gärtnerisch genutzten hausrückseitigen Grundstücksflächen werden in den Innenbereich einbezogen.
Die Änderung des B-Plans definiert den Übergang der Ortschaft zur freien Landschaft und passt ihn der Entwicklung an.

Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiets ein gemeindeeigenes Grundstück, dass im B-Plan 1999 als Bauland ausgewiesen wurde. Die Gemeinde hat jährlich anlaufende Kosten, da das Grundstück bisher nicht veräußert werden konnte. Ein Verkauf als Bauland steht aufgrund der südlich angrenzenden Grenzbebauung nicht in Aussicht. Die Gemeinde sieht keine Möglichkeit, das Grundstück als Bauland zu veräußern, die jährlichen Kosten muss sie weiter tragen. Daher wurde das Grundstück aus dem Baufeld genommen, die Gemeinde will nach Rückbau der Kläranlage das Grundstück als nicht überbaubare Fläche an benachbarte Grundstücke veräußern. Den Wegfall der laufenden Kosten und die in Aussicht gestellte Veräußerung des Grundstücks sieht die Gemeinde ebenfalls als dringenden Grund zur B-Plan Änderung an.

Die Änderung bzw. Erweiterung umfasst keine Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Es soll lediglich die Errichtung von Nebenanlagen auf bisher als Gartenland genutzten Außenbereichsflächen ermöglicht werden. Demnach findet im Plangebiet keine wesentliche bauliche Erweiterung statt.

5. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

In der Planzeichnung ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 als graue Darstellung enthalten und zusätzlich grau hinterlegt. Alle schwarzen Darstellungen betreffen die Änderung.

Die Grundstücksbezeichnungen sind teilweise zum rechtskräftigen B-Plan aufgrund von Grundstücksteilungen etc. nicht mehr identisch. Im Text werden beide Bezeichnungen verwendet.

In den nachfolgenden Erläuterungen werden die Änderung betreffende Angaben kursiv dargestellt.

Art der baulichen Nutzung
Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird beibehalten und *auf die nördlichen, bereits bebauten Grundstücke der Erweiterungsfläche übertragen.*

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
Die Nutzungsschablone des B-Plans wird übernommen und *auf die Erweiterungsfläche übertragen.*
Grundflächenzahl 0,4
Zahl der Vollgeschosse II
Traufhöhe 5,5 m
nur Einzelhäuser zulässig
Dachform / Dachneigung Satteldach 30° bis 50 °

Baugrenze
Die vorhandenen Baugrenzen werden übernommen. Die Baufelder haben demnach eine Tiefe von 15,0 m.
Das gemeindeeigene Grundstück 267 (ehemals 195/52) wird nicht mehr als Bauland ausgewiesen. Aufgrund der südlich angrenzenden Grenzbebauung war es der Gemeinde Güterglück nicht möglich, das Grundstück zu verkaufen.
Die Gemeinde Güterglück will die auf der Fläche befindliche Kläranlage rückbauen und das Grundstück als nicht überbaubare Fläche verkaufen.
Das 15 m tiefe Baufeld wurde auch über die vorhandene nördliche Bebauung gelegt.

Verkehrsflächen
Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden übernommen. Zudem wird der nördlich angrenzende Straßenraum der Fritz-Brandt-Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Verkehrsfläche ist auf 9 m Breite mit Beton befestigt, zudem schließen befestigte Gehwege an die Straße an.

Grünflächen
Verkehrsbegleitendes Grün
Die Festsetzung wird vollständig übernommen.
Hausgarten
Der auf dem Grundstück 192/52 festgesetzte Hausgarten wird übernommen.

Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die Festsetzungen zur Begrünung werden übernommen. Die Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen sind mit einheimisch, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Um die Neupflanzung im B-Plan festzusetzen, wird für die südlichen Grundstücke ein 3 m breiter Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher dargestellt. Die Grenzen des Grundstückes 52/10 sind bereits bepflanzt. Für die vorhandene Pflanzung wird eine Erhaltung festgesetzt.
Für die westlichen Grundstücke wird aufgrund der geringeren Breite und der bereits vorhandenen Bebauung mit Nebenanlagen pauschal die gesamte Erweiterungsfläche für die Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern dargestellt[2].

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Auf Grundstück 192/52 ist ein Leitungsrecht vorhanden, dass übernommen und *auf Grundstück 52/10 erweitert worden ist.*

[2] Batis, U. et.al.: Baugesetzbuch, 7. Auflage 1999; Beck´sche Verlagsgruppe, München (BVerwG, Beschl. V. 29.12.1995, BWGZ 1196, 762 f.)

6. *Eingriffsregelung*

Die im B-Plan festgesetzten Bestimmungen zu Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit. Sie dienen der dorftypischen Gestaltung des Wohngebietes, der Ortsrandeingrünung bzw. der Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft und dem Windschutz der Bebauung sowie der gesamten Ortslage.

Die Bestimmung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung von Nebenanlagen erfolgt anhand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt. Zu erwartende Eingriffe sind die Versiegelung von Boden aufgrund der Errichtung von Nebenanlagen. Eine genaue Flächenangabe der zu erwartenden Versiegelung kann nicht gegeben werden. Daher wird anhand des Bewertungsmodells pauschal errechnet, wie viel Ausgleich je m²-Versiegelung erforderlich ist.

Fläche	**Code**	**Biotoptyp**	**Biotop-wert**	**Plan-wert**	**Wert je m²**
Eingriffsstandort – vorher	AKC	Ziergarten	6		6
Eingriffsstandort - nachher	BW	Bebaute Fläche	0		0
Eingriffsdefizit					**- 6**
Kompensationsstandort-vorher	AKC	Ziergarten		6	6
Kompensation (a)	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten		16	16
Wertsteigerung					**+10**
Kompensation (b)	HYA	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)		16	16
Wertsteigerung					**+10**

Die Errichtung der Nebenanlagen erfolgt in den Gärten der Baugrundstücke. Die Gärten sind als Ziergärten angelegt.
Die Kompensation soll innerhalb der Eingriffsfläche erfolgen. Vorgesehen ist die Anlage von Strauch-Baumhecken an den Grundstücksgrenzen (Kompensation a / Süden) oder die Anpflanzung von Strauchgruppen (Kompensation b / Westen).
Die Ermittlung von Eingriffsdefizit und Wertsteigerung durch die Kompensationsmaßnahmen anhand des Bewertungsmodells ergibt ein Verhältnis von 6:10 bzw. 0,6:1. Das entspricht bei einer Versiegelung von 1 m² einer Kompensation (Maßnahme a bzw. b) von 0,6 m².
Ein Ausgleich ist ab einer Versiegelung von 5 m² und mehr (erhebliche Bodenversiegelung im Vergleich zur Grundstücksgröße) erforderlich. Es sind ab 5 m² Versiegelung 3 m² Hecke bzw. Strauchgruppe zu pflanzen. Ein Strauch entspricht einer Kompensationsfläche von 1 m², ein Heister 2 m², ein Hochstamm (Stammumfang ab 8 cm) 4 m².

Die B-Plan-Änderung legt einen 3 m breiten Pflanzstreifen für die südlichen Grundstücke an der Grenze zum Ackerland zur Konkretisierung der vorhandenen Festsetzung fest. Die Anlage einer mehrreihigen Hecke dient dem Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung durch zu errichtende Nebengebäude sowie der Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft (dorftypische Ortsrandgestaltung).

Auch für die westlichen Grundstücke war im B-Plan die Bepflanzung der Grenze zum Ackerland vorgeschrieben. Da die Festsetzung einer mehrreihigen Hecke aufgrund der geringeren Grundstückstiefe und der Errichtung von Nebenanlagen von der Gemeinde Güterglück als nicht umsetzbar bzw. zumutbar für die Grundstückseigentümer angesehen wird, wird die gesamte, durch die B-Plan-Änderung in den Innenbereich eingegliederte Gartenfläche als Fläche zur Bepflanzung vorgesehen. Auf den Grundstücksflächen sind Strauchgruppen zu pflanzen. Die Festsetzung dient dem Ausgleich der Bodenversiegelung durch zu errichtende Nebenanlagen.
Gemäß § 34 Abs. 3 Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist an Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Streifen von 0,5 m von Anpflanzungen freizuhalten.
Je 1 m² neu versiegelter Fläche ist ein 0,6 m² Strauch-Baumhecke bzw. 0,6 m² Strauchgruppe aus vorwiegend einheimisch, standortgerechten Gehölzen innerhalb der Gartenfläche innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Obstgehölze sind zulässig.

7. *Flächenbilanz*

Die Erweiterungsfläche gliedert sich wie folgt auf:

Bezeichnung	**Fläche in m²**
Straße, Gehweg (271, 272, 273, 274, 278, 280)	825
bereits bebaute Grundstücke (188/52, 185/51, 184/51, 161/51, 160/51)	2.075
nicht überbaubare Grundstücksfläche / Gartenland (52/10,283, 286, 285, 159/51, Teile von 52/11, 52/14, 281, 282, 202/51, 201/52)	6.200
	9.100

8. *Umweltbericht*

8.1 Einleitung

Die Gemeinde Güterglück hat im März 1999 den Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet Fritz-Brandt-Straße als Satzung beschlossen. Der Plan beinhaltete 15 Baugrundstücke.
Die Baugrundstücke sind derzeit fast vollständig bebaut. Zur Vergrößerung der Gartenflächen wurde von den südlich und westlich an Ackerflächen angrenzenden Grundstücken Ackerland erworben. Dadurch wurde die Nutzungsgrenze über den Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Außenbereich verschoben.
Zur zulässigen gärtnerischen Nutzung des Außenbereichs wurden jedoch auf den Flächen Nebengebäude errichtet.
Mit der Änderung des Bebauungsplans will die Gemeinde Güterglück die Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen und die Errichtung von Nebenanlagen zulassen. Damit soll die entstandene städtebauliche Entwicklung geordnet werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die B-Plan-Änderung sieht vor, auf der in den Innenbereich einbezogenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude zuzulassen. Mit der Errichtung von Nebengebäuden wie Garagen, Gartenlauben, Swimmingpools etc. ist die Versiegelung von Boden verbunden.
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist maßgebend für die Versiegelung. Für die südlichen Flurstücke 282, 281, 52/14, 52/11 und 52/10 in Zusammenhang mit Flurstück 193/52 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist durch Errichtung von Nebenanlagen eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke gewährleistet.

Eingriffsminimierend wird weiterhin gewertet, dass die Gemeinde Güterglück das Grundstück 267 (ehemals 195/52) aus dem Baufeld herauslöst. Demnach ist auf dem Grundstück nur eine Errichtung von Nebenanlagen zulässig.
Wie bereits erwähnt, wird durch die zusätzliche Errichtung von Nebengebäuden auf den Ergänzungsflächen der B-Plan-Änderung Boden versiegelt. Aufgrund der Inanspruchnahme gewachsenen Bodens, dem Verlust von Lebensraum für Kleinstlebewesen und der damit verbundenen Veränderung der Bodenflora und -fauna stellt die Versiegelung eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion sowie des Bodenwasserhaushaltes dar, die mit Hilfe geeigneter Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die Gemeinde Güterglück will die Ordnung der entstandenen Entwicklung erreichen. Die errichteten Nebenanlagen sollen mit Hilfe der B-Plan-Änderung in den Innenbereich einbezogen werden. Zudem soll die Errichtung von Nebenanlagen auf den Erweiterungsflächen zulässig sein.
Mit der Einbeziehung der Gartenflächen in den Innenbereich vergrößert sich die maßgebende Fläche der Baugrundstücke. Diese multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0,4 führt zu größeren zulässigen Grundflächen. Die Mehrzahl der Grundstückseigentümer hat bereits Nebenanlagen wie Garagen, Geräteschuppen und Swimmingpools errichtet, so dass nur noch geringe Bautätigkeiten zu erwarten sind.
Die im Bebauungsplan Nr. 1 enthaltenen Festsetzungen zur Begrünung werden in die Änderung übernommen. Demnach sind mind. 20% der privaten Baugrundstücke mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Die Grundstücke, die im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, sind an den Grenzen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Die Änderung des B-Plans legt für die südlichen Grundstücke einen 3 m breiten Streifen zur Bepflanzung fest (Flurstück 52/10 wurde bereits bepflanzt).
Aufgrund der geringeren Grundstückstiefen und der Errichtung von Nebenanlagen entlang der Grenze zum angrenzenden Ackerland ist für die westlichen Grundstücke eine mehrreihige, durchgehende Heckenpflanzung zum Teil nicht mehr durchsetzbar. Daher wurde das Pflanzgebot auf die gesamte in den Innenbereich eingegliederte Fläche erweitert.
Je 1 m² neu versiegelter Fläche sind 0,6 m² Strauch-Baumhecke bzw. 0,6 m² Strauchgruppe aus vorwiegend einheimisch, standortgerechten Gehölzen innerhalb der Gartenfläche zu pflanzen. Obstgehölze sind zulässig.
Eine Versiegelung ab 5 m² ist zu kompensieren (erhebliche Versiegelung im Vergleich zur Grundstücksgröße). Für die Pflanzung eines Strauches sind 1 m², eines Heisters 2 m² und eines Hochstammes (Stammumfang ab 8 cm) 3 m² anzurechnen.

Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Errichtung von Nebenanlagen sind aufgrund der bereits errichteten Wohngebäude zu vernachlässigen. Die Gebäude werden durch die Pflanzung der Hecken und Gehölze in die Landschaft eingegliedert.

8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen auf den Privatflächen wird durch die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und dann im Abstand von 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

8.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Güterglück will mit der Änderung des B-Plans die an den Innenbereich angrenzenden, als Garten genutzten und teilweise mit Nebenanlagen bebauten Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen. Dadurch soll die entstandene städtebauliche Entwicklung geordnet und die Errichtung von Nebenanlagen zulässig werden.
Die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche umfasst kein zusätzliches Bauland. Bis auf ein Baugrundstück sind alle Bauplätze innerhalb des Geltungsbereiches bereits belegt. Die geplante Errichtung einzelner Nebengebäude wird als unwesentliche bauliche Erweiterung betrachtet.
Die Neuerrichtung von Nebengebäuden soll durch Pflanzung von Gehölzen als Hecken oder auf der Erweiterungsfläche verteilt ausgeglichen werden. Flächen zur Anpflanzung werden in der B-Plan-Änderung festgesetzt.

9. *Maßnahmen zur Verwirklichung / Erschließung*

Die Erschließung bzw. die technische Ver- und Entsorgung des Wohngebietes ist gesichert. Das Gebiet ist an die öffentliche Versorgung angeschlossen.

Die Auflagen des Brandschutzes werden durch die Vergrößerung des Plangebietes werden eingehalten. Der Hydrant im Kreuzungsbereich Stallgasse / Nuthasche Straße / Fritz-Brandt-Straße kann mit einem Versorgungsradius von 300 m das gesamte Gebiet abdecken.

Die Lagerung von **wassergefährdenden Stoffen** hat nach den §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. Januar 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist bei Vorhandensein von gut bis mäßig durchlässigen Böden vor Ort (auf dem Grundstück) zu versickern.
Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist im Bebauungsplangebiet ein mindestens 2 m mächtiger Geschiebemergel verbreitet. Sollte der Geschiebemergel überwiegend bindig ausgebildet sein, könnte es zu Problemen bei der Versickerung im Frühjahr und in regenreichen Zeiten kommen.
Einleitungen in ein Gewässer (Graben) oder in den Regenwasserkanal der Gemeinde sind grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Vorhabensträger der unteren Wasserbehörde nachweist, dass die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 9 und 11 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Antragunterlagen sind mit dem Entwässerungsplan unter Zugrundlegung von ATV A 138 vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.
Wird Niederschlagswasser aus Straßen- und Gehwegbereichen abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 4, 5, 9 und 11 WG LSA einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundlegung von ATV-Blatt 138 rechtzeitig vor Maßnahmebeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Sollten bei der Realisierung der Bauvorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 5. Mai 1995 zu verfahren.

Es wird auf den § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hingewiesen, dass während der Ausführung von Erdarbeiten getätigte Bodenfunde der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.
Bodenfund und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt befinden sich Grenzeinrichtungen sowie eine Vermessungsmarke des amtlichen Lagefestpunktfeldes im Plangebiet. Nach §§ 5 und 22 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

10. Zusammenfassende Erklärung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frau Morgenstern und Herr Döring sowie Familie Bamberg gaben als von der B-Plan-Änderung betroffene Grundstückseigentümer Stellungnahmen ab. Sie forderten die Streichung der Festsetzung als Hausgarten von Teilen ihres Flurstückes. Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes wurde diese Festsetzung im B-Plan gestrichen.

10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung wurden in den Stellungnahmen keine Angaben gemacht.

Keine Einwände gegen die Planung:

- Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr, Obere Immissionsschutzbehörde, Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Obere Behörde für Abwasser
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich Hygiene / Gesundheitsamt

- Landesamt für Geologie und Bergwesen, Bergbauliche Belange
- Wehrbereichsverwaltung Ost
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung 2
- Deutsche Telekom
- Bahn AG
- Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich Arbeitsschutz
- Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost
- Trinkwasserversorgung Magdeburg
- Abwasserzweckverband Elbe-Fläming
- Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Umwelt und Landwirtschaft; Ordnungs- und Straßenverkehrsamt; Amt für Bauordnung und Planung, SG Raumordnung, SG Brandschutz

Zur Kenntnisnahme der Hinweise

- Landesverwaltungsamt, Obere Abfallbehörde
- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung
- Wassergesellschaft Börde-Westfläming
- Avacon

Berücksichtigung der Hinweise/Bedenken in der Planung

- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung: In die Begründung wurde unter Punkt `Eingriffsregelung` der Hinweis aufgenommen, dass ein 0,5 m breiter Streifen an den Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von Anpflanzungen freizuhalten ist. Zudem wurde die Festsetzung 2.4 der Planzeichnung um diesen Hinweis erweitert.
- Landesamt für Geologie und Bergwesen, Geologische Belange: Der Hinweis zur Hydrologie des Geltungsbereiches wurde in die Begründung unter Punkt `Maßnahmen zur Erschließung/Verwirklichung` aufgenommen.
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation: Der Hinweis zu den Grenzeinrichtungen wurde in die Begründung unter Punkt `Maßnahmen zur Erschließung/Verwirklichung` aufgenommen. In die Planzeichnung wurde die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgenommen.
- Landkreis Anhalt-Zerbst, Gesundheitsamt und Amt für Bauordnung und Planung, SG Bauordnung: Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes wurde die Festsetzung Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten auf den Flurstücken 281und 52/11 gestrichen.
- Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Bauordnung und Planung, SG Planung: Die Gemeinde sieht die Heilung der entstandenen städtebaulichen Situation als zwingenden Grund zur B-Plan-Änderung. Auf den Flurstücken 281 und 52/11 wurde die Festsetzung Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten gestrichen. Die Festsetzung 2.3 der Planzeichnung wurde gestrichen. Die Festsetzung 2.4 der Planzeichnung wurde um den Standort (innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) erweitert. Die textliche Festsetzung 2.5 wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Punkt 4 der Begründung wurde hinsichtlich der der Formulierung Bauland geändert.

10.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Frau Morgenstern und Herr Döring als von der Planung betroffene Bürger gaben eine Stellungnahme ab. Aufgrund der Stellungnahme wurde der Punkt `Kostenermittlung` aus der Begründung gestrichen.

10.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden aufgrund der bedenkenfreien Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und somit der nicht berührten Aufgabenbereiche durch die Planung nicht erneut angeschrieben.

- Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich Hygiene / Gesundheitsamt
- Wehrbereichsverwaltung Ost
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung 2
- Deutsche Telekom
- Bahn AG
- Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich Arbeitsschutz
- Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost
- Trinkwasserversorgung Magdeburg
- Abwasserzweckverband Elbe-Fläming

Keine Einwände gegen die Planung:

- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Landesverwaltungsamt
- Landkreis Anhalt-Zerbst (mit Ausnahme Amt für Bauordnung und Planung, SG Planung)

Zur Kenntnisnahme der Hinweise

- e-on / Avacon
- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt

Berücksichtigung der Hinweise/Bedenken in der Planung

- Landesamt für Vermessung und Geoinformation: Die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung wird aus der Planzeichnung gestrichen und durch die Übereinstimmungsbestätigung ersetzt.
- Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Bauordnung und Planung, SG Planung: Die Gemeinde sieht die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung aufgrund des Bodenordnungsverfahrens als zwingenden Grund zur B-Plan-Änderung an. Die Gartengrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung sowie außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 1 sind nicht mehr als Flächen für die Landwirtschaft eingestuft. Die B-Plan-Änderung bezieht diese Flächen in die Ortslage ein und führt sie einer Zweckbestimmung zu.

Zerbst, den 08.11.05

.....
Kühnel
Leiter des gemeinsamen
Verwaltungsamtes

Verwaltungsgemeinschaft 01 Elbe-Ehle-Nuthe

Güterglück den 8.11.2005

.....
Voßfeldt
Bürgermeister
Gemeinde Güterglück

Gemeinde Güterglück Landkrs. Anh.-Zerbst