

2. Begründung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steckby der Gemeinde Steutz (Abrundungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 BauGB im Zusammenhang mit § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnG

- Ortsteil Steckby, Gemeinde Steutz -
- Landkreis Anhalt-Zerbst -
- Genehmigungsvorlage -

Mit der vorliegenden Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Steckby festgesetzt.

Die Gemeinde Steutz ist Elbanliegergemeinde im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“. Die Ortslage Steckby grenzt unmittelbar an das größte Naturschutzgebiet des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“, an den Steckby-Lödderitzer Forst und befindet sich im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Darüber hinaus tangiert der Ort Steckby einen Teil des Großtrappen-Schongebietes zwischen den Orten Kermen, Bias, Pakendorf, Wertlau, Steutz und Steckby. Steckby umfaßt eine Gesamtmarkungsfläche von ca. 11 km² und besitzt ca. 300 Einwohner.

Das Gemarkungsgebiet ist durch die Saale-Kaltzeit geprägt.

Die breite, hier nach Süden schwingende Elbaue trennt die Landschaften links und rechts des Stroms. Die langgezogene Flußniederung fällt von 65 m Höhe bei Wittenberg allmählich auf 20 m bei Wittenberge ab und ist ausgefüllt mit kaltzeitlichen Sanden und Kiesen, über denen fruchtbarer Auelehm (Elbschlick) abgelagert wurde.

Die Elbe fließt hier im Magdeburger Urstromtal und ist in der Niederung größtenteils von Auwäldern bestanden.

Im Jahre 1196 wird das Dorf Steckby urkundlich das erste Mal als Sticboy (slawisch) erwähnt. Danach wandelt sich in der Zeit der germanischen Besiedelung der Ortsname mehrfach, bevor es 1534 zum Namen Steckby kommt.

Das Kirch- und Pfarrdorf besteht zunächst nur aus dem Kirchenbau selbst nebst den angrenzenden Nachbargebäuden, welche sich an den südlich, östlich und nördlich auslaufenden Wegen in geringer Zahl befinden. Die Kirche ist ein wohlerhaltener Feldsteinbau der Spätromanik (13. Jh.). Der Fachwerk- und Ziegelaufsatz des Turms ist mit der Haube barock (18. Jh.), ebenso die Fenster. Restaurierungen erfolgten 1888, nach 1945 sowie 1996.

1867 wurde die erste Schule errichtet. Eine Oberförsterei befand sich in der Hauptstraße.

1818 wird in Steckby die Herzöglische Försterei gegründet, zur gleichen Zeit bekommt die Ziegelei aus dem 15. Jahrhundert ebenfalls herzoglichen Status. Zu dieser Zeit verfügt der Ort ebenfalls über eine Wassermühle und eine Windmühle am Hochufer der Elbe. Die Ziegelei geht 1867 wieder in Privathand über.

An der Herzöglichen Försterei wurden Arbeiterhäuser mit Nebengebäuden errichtet.

1925 wird in der Aue, am Abfluß des Pfaffensees, eine Brücke mit integrierter Schleuse errichtet. Die Naturschutzbemühungen, sie begannen Anfang der 20er Jahre im Ort, werden mit Blick auf den Schutz des Bibers, welcher an der Elbe zwischen Roßlau und Barby seine letzte Zufluchtsstätte in Deutschland gefunden hatte, verstärkt.

Ab 1929/30 wird das Pfarramt Steckby von Steutz mitverwaltet und Steckby geht an die Diözese Zerbst über.

Wenn nicht die älteste Besiedlung, so doch die einer annähernd planmäßigen Anlage, hat in Steckby die Form eines Straßendorfes. Daneben gibt es das kirchliche Areal (Kirche und Friedhof).

Das Dorf geht im Südosten an einer Senke mit Bachlauf in die Talaue über.

Der Siedlungsbereich war insich geschlossen und wurde von überörtlichen Verbindungen lediglich tangiert, d. h. sie führten nicht durch die Ortslage hindurch. Auch heute ist dieser Umstand noch gut ablesbar.

An dieser Grundstruktur hat sich die weitere Besiedlung, dem vorhandenen Wegenetz folgend, zugelagert.

Die Besiedlung in der Lindenstraße und der Straße am Pfaffensee dürfte als Ortserweiterung von Steckby infolge der Separation oder späteren Ableitungen entstanden sein.

Für die Bebauung des Weges zum Klaasberg dürfte als Ausgangspunkt die ehemalige Försterei anzusehen sein.

Die das Ortsbild prägende Baustruktur besteht aus ehemals und teilweise wieder landwirtschaftlich genutzten, in ihrer Anlage unterschiedlich ausgeführten Hofstellen. Sehr unterschiedlich ist auch die Größe der Bauernhöfe untereinander. Anhand der Anzahl und der Dichte der Hofstellen fällt es nicht schwer, der Landwirtschaft in vergangener und heutiger Zeit in Steckby eine hohe Bedeutung beizumessen. Jedoch werden auch viele der Nebengebäude heute, aufgrund des auch an Steckby nicht spurlos vorübergehenden Strukturwandels, überwiegend als Abstellräume oder überhaupt nicht mehr genutzt.

Grundsätzlich ist in Steckby eine gewachsene Baustruktur vorhanden.

Im Anschluß an die Gebäudestrukturen sind meist dorftypische Nutzgärten und Obstwiesen zu finden. Sie schließen die Ortslage nach außen ab und betten die Gebäude, das Dorf, in die Landschaft ein.

Die vorhandene Ortsrandsituation kann insgesamt als gut angesehen werden. Ausnahmen bilden hier lediglich der am östlichen Ortsrand gelegene Geschoßwohnungsbau sowie die im Nordwesten entstandenen Einfamilienhäuser.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Steckby durch die Kreisstraße Zerbst - Leps - Steckby - Steutz angebunden. In beiden Richtungen mündet diese Straße letztlich auf die Bundesstraße B 187a Zerbst - Aken - Köthen. Die Verbindung nach Köthen ist jedoch fährbetriebsabhängig und ansonsten nur über Roßlau und Dessau zu realisieren.

Eine ausreichende Vernetzung mit den nordwestlich gelegenen Ortslagen, Richtung Walternienburg/Barby, fehlt gänzlich. Eine entscheidende Verbesserung der Ortsanbindung wäre im Zuge der Verwirklichung der B 6n bzw. des angedachten Ausbaus der B 185 möglich.

Steckby verfügt über keinen eigenen Eisenbahnanschluß. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Aken, Roßlau und Zerbst. Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch entsprechende Linien des ÖPNV angeboten.

Die Gemeinde ist Elbanlieger, hat jedoch derzeit keinen wirtschaftlichen Bezug zum Fluß oder zu Ladestellen.

Aufgrund der Größe des Ortes sind öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen nur bedingt vorhanden.

Im Zuge der Dorferneuerung wurde Steckby vollständig erschlossen und die Straßenzüge teilweise grundhaft neu ausgebaut.

Die Bebauung der Ortslage enthält große Reserven sowohl für die Wohnnutzung mit Gärten, wie für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in mittelständischer Größe. Probleme stecken in den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, deren Unterhalt von den Eigentümern überwiegend nicht zu leisten sein wird und mit deren Verfall bzw. Abbruch daher gerechnet werden muß, wie er bereits deutlich sichtbar eingetreten ist. Dadurch werden typische Merkmale der Baustruktur verloren gehen, an einigen Stellen auch die Geschlossenheit des Ortsrandes. Eine Erhaltung der Gebäude erfordert eine sie rentierende Nutzung. Mit geringerem Bauaufwand ist die Umnutzung für Gewerbe und Handel oft nicht zu leisten.

Aber auch eine Umnutzung dieser Gebäude in Wohnraum wird für den Ort Steckby von zunehmender Bedeutung werden, ist doch sein Expandieren in die ihn umfassenden Schutzgebiete begrenzt. Desweiteren liegen hier Potentiale, Raum für den „sanften Tourismus“ zu schaffen. Die Gemeinde Steckby ist ein hervorragender Ausgangsstandort für den sogenannten „Regionalen Landschaftstourismus“.

Verwaltungstechnisch ist die Gemeinde Steckby dem Landkreis Anhalt-Zerbst zugeordnet.

Die Gemeinde ist auf die Entwicklungsziele Wohnen, örtliches Handwerk und Klein Gewerbe sowie Landwirtschaft und Naturschutz unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ausgerichtet. Ihre naturräumlichen Qualitäten und Potentiale sind zugunsten der Entwicklung einer Naherholungsstruktur, d. h. des „sanften Tourismus“ zu orientieren.

Die generellen Entwicklungsziele und Funktionszuweisungen für die Gemeinde sind im Rahmen der Gesamtüberlegungen zur vorbereitenden Bauleitplanung weiter zu entwickeln. Die vorliegende Satzung stellt einen Beitrag zu einer geordneten, städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortslage Steckby dar.

Bedingt durch die hervorragende landschaftliche Lage Steckby's und ihrer in Zukunft erwartbaren, verbesserten verkehrlichen Anbindung und somit Erreichbarkeit, besteht derzeit schon eine erhebliche Nachfrage nach Bauland.

Zusätzlich erschwert wird diese Situation auch durch die ebenfalls sehr begrenzten Möglichkeiten zur Baulandausweisung im Nachbarort Steutz, welcher in seinen städtebaulichen Erweiterungsmöglichkeiten, ähnlich Steckby, durch den umgebenden Naturraum stark beeinträchtigt ist und damit Parallelen zu den landschaftlichen Qualitäten aufweist.

In der gesamten Gemeinde Steutz sind nach aktuellen Angaben der Gemeindeverwaltung 15 Bauwillige registriert, sowie wöchentlich weitere Anfragen zu verzeichnen.

Der zur Zeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan in Steutz, zur angemessenen Befriedigung der Nachfrage nach Bauland, scheint in der angedachten Weise, aufgrund des in seinem Geltungsbereich befindlichen archäologischen Bodendenkmales und der hieraus für die Gemeinde resultierenden Kostensituation, mittelfristig nicht mit der festgesetzten Zahl der Bauplätze realisierbar.*

Alternativen für zeitlich absehbare Baulandausweisungen gibt es für die gesamte Gemeinde Steutz aus derzeitiger Sicht somit keine.

Die Gemeinde Steutz - und damit auch Steckby - ist gezwungen, jede Möglichkeit zur Schaffung von bebaubaren Grundstücken, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung, auszunutzen. Die Gemeinde hat aber auch erkannt, daß eine solche effiziente Ausnutzung, aufgrund der speziellen topographischen und landschaftlichen Einbindung der Ortslagen, sensibel vorstatten gehen muß und die steigende Nachfrage nach Bauland mit den örtlichen Gegebenheiten in Einklang stehen sollte.

So ist es Ziel der Gemeinde, mittels vorliegender Satzung, die Festsetzung eines verträglichen Maßes zwischen historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen, landschaftlicher Einbindung und städtebaulicher Erweiterung vorzunehmen und der Nachfrage nach Bauland in ausgewogener Form zu entsprechen.

In Anbetracht der Komplexität und Dichte der gewachsenen Struktur und ihrer weitestgehend intakten Einbettung in die Landschaft, wird mit der vorliegenden Satzung eine verträgliche Entwicklung des Ortes ohne überzogene Bauflächenausweisungen angestrebt.

Zur Befriedigung aktueller Nachfragen soll eine beschränkte Anzahl von Baugrundstücken bereitgestellt und gleichzeitig die Überbaubarkeit innerörtlicher Freiflächen zweifelsfrei geregelt werden. Desweiteren sollen die Potentiale der ehemals auch landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude geöffnet werden.

Aufgrund der Struktur der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen sind für Steckby rückwärtige Nebengebäude typisch. Ziel der Gemeinde ist es, nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung die Gebäude für Wohn- und gewerbliche Zwecke umzunutzen und damit in ihrem Bestand zu sichern.

Im Bereich vorhandener Lücken sind auch Ergänzungen durch eine zweireihige Bebauung möglich und in den meisten Fällen städtebaulich wünschenswert. Dieser gemeindliche Wille dokumentiert das starke öffentliche Interesse an der Wahrung des städtebaulichen Zusammenhanges der Ortslage. Im direkten Zusammenhang damit sucht die Gemeinde nach Möglichkeiten, im positiven Sinne ortsbildpflegend auf mögliche Umnutzungen landwirtschaftlicher Bausubstanz einwirken zu können. Es ist aber darauf hinzuweisen, daß sich die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung nach der in der Umgebung vorhandenen Struktur richtet, d.h., ein Heranbauen an die rückwärtige Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht in allen Fällen möglich ist.

Zu diesem Zweck werden in der vorliegenden Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Steckby festgelegt.

Der engumschriebene Bereich beinhaltet die gesamte historisch gewachsene Ortslage.

* Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land

Ausgeschlossen wurden einige isoliert gelegene Nebengebäude im rückwärtigen Bereich, einige Wirtschaftsgebäude im Außenbereich der Ortslage sowie die vom Ort losgelösten Wohngebäude außerhalb des westlichen Dorfrandes auf den Flurstücken 146, 147, 148 und 137.

Eine Eingliederung der benannten Wohngebäude in den Innenbereich ist nicht möglich, da eine Bebauung des Flurstückes 138/2, 134 und weiterer benachbarter Teilflächen, aus rechtlichen und städtebaulichen Gründen derzeit weder möglich noch sinnvoll ist. Die vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) sind auch Um- und Anbauten im erforderlichen Umfang zulässig. Eine Veränderung der in diesem Bereich gültigen Rechtslage ergibt sich durch die vorliegende Satzung nicht.

Die Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist so eng gefaßt, daß für die bestehenden Gebäude in der Regel nur der für bauliche Veränderungen und Umnutzungen erforderliche Mindestspielraum verbleibt.

Lediglich im Bereich des am östlichen Ortsrand gelegenen Geschoßwohnungsbaues (Flur 104/1) wurde die Grenze des Geltungsbereiches etwas weiter gefaßt, um auf den bisher unbefestigten Flächen den Ausbau von Stellplätzen oder eventuell die Errichtung von Carports inklusive Erschließung zu ermöglichen. Die nördlich diesem Gebäude gelegenen Garagen, auf dem Grundstück 104/2, sind eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen.

Es wurde jedoch Wert darauf gelegt, die rückwärtige Begrenzung unter Beachtung der ortstypischen Struktur möglichst geradlinig und einheitlich vorzunehmen.

Als unbebaute Grundstücke einbezogen wurden kleinere Flächen, welche innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur offensichtliche „Fehlstellen“ im Gebäudebestand ergänzen sollen. Ihre bauliche Vervollständigung wird die Kompaktheit des Ortes erhöhen und die bauliche Dichte sinn- und maßvoll ergänzen.

In diesem Zusammenhang wird auch die im Südwesten der Ortslage befindliche, ehemalige Försterei (Flur 145/2), inklusive der dort historisch entstandenen Wohnhäuser (Flur 140 - 144), an die Baustruktur des Ortes angebunden. Hier ist im Zuge der Dorferneuerung der grundhafte Ausbau des vorhandenen Weges, inklusive sämtlicher haustechnischer Erschließungen, geplant.

Insbesondere die Einbeziehung der Freifläche südlich des Weges, in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, war der Gemeinde, im Hinblick auf die Zusammenführung der Baustrukturen, ein wichtiges Anliegen.

Von der Eingliederung eines Teilbereiches des Flurstückes 204/139, nördlich des Weges, wurde, aufgrund der Größe der Freifläche, Abstand genommen. An dieser Stelle behält sich die Gemeinde vor, außerhalb dieses Satzungsverfahrens, durch ein rechtsverbindliches Bauleitplanverfahren, zu einem späteren Zeitraum Baurecht zu schaffen.

Im einbezogenen Bereich ist die Herleitung von Art und Maß der umgebenden Bebauung, inklusive der Bauflucht, aus den in Richtung ehemaliger Försterei befindlichen Nebenhofstellen bzw. ehemaligen Wohnhäusern der Forst- und Jagdgehilfen (Flurstücke 140 - 144) hinreichend ableitbar. Auch die Bauernhöfe am östlichen Klaasberg wurden mit ihren Gebäuden hauptsächlich straßenbegleitend errichtet, so daß bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden auf dieser Typik, welche in dieser Form weite Teile der bebauten Ortslage beschreibt, bestanden werden kann.

Es gilt weiterhin klarzustellen, daß die Dimensionen der rückwärtigen Nebengebäude der östlichen Hofstellen am Klaasberg für neu zu errichtende Wohngebäude keine Prägung besitzen.

Die Gemeinde ist an der Errichtung einer kleinteiligen Gebäudestruktur mit relativ hoher Dichte interessiert. So erscheint es ihr sinnvoll, die südliche Baulücke am Klaasberg in zwei Baufelder zu gliedern.

Besonderer Wert wurde auf die enge Begrenzung südlich der Erweiterungsfläche am Klaasberg gelegt (östlich der Flur 142), um hier die Eingriffe durch Baulichkeiten entlang der Hangsituation so gering wie möglich zu halten.

An dieser Stelle sei auf die zum Zeitpunkt der Satzungsformulierung im Abschluß befindlichen vermessungstechnischen Arbeiten im Bereich des Klaasberges verwiesen. Aus diesem Grunde wurde der zu erwartende Wegeverlauf nur informell eingetragen.

Am östlichen Ortsrand, südlich des Geschoßwohnungsbaues, befindet sich eine weitere, in den Geltungsbereich der Satzung einbezogene Fläche (Flur 105). Neben der klaren Ausbildung der Wegekante und einer deutlichen Ortseingangssituation ist es hier ein Hauptanliegen der Gemeinde, die dominante Solitärstellung des Geschoßwohnungsbaues in ihrer Wirkung, durch eine sinnvoll ergänzte Bebauung und der Einbeziehung des östlichen, landwirtschaftlichen Nebengebäudes, zu mindern. Die bebaubare Fläche wurde bewußt so klein wie möglich ausgewiesen, um nicht zu weit in den räumlichen Bereich der Steutzer Straße zu wirken. Das zu erwartende, an das neu zu errichtende Gebäude angrenzende Gartenland rundet das Erscheinungsbild des Ortes in einer ihm eigenen Typik ab. Das gut erhaltene, landwirtschaftliche Gebäude wirkt für den Ortseingangsbereich aus Richtung Steutz kommend, vor dem Hintergrund des überhöhten Wohngebäudes wichtig und geradezu wohltuend.

Desweiteren sind *drei* Flächen entlang der Ortseingänge, an den vorhandenen Wegen und Straßen, einbezogen worden, um an diesen Stellen städtebaulich eindeutige Ortsauftaktsituationen auszubilden. Dies gilt für den westlichen Wegrand Am Pfaffensee (Flur 116, 118), den nördlichen Bereich des Schöneberger Weges (Flur 20 und 21) sowie insbesondere für den südlichen Straßenrand der Steutzer Straße (Flur 106, 107/3 und 107/1).

Die benannten Flächen stellen jeweils einen größeren Umfang hinsichtlich der Arrondierung der Ortslage dar. Für diese Flächen wird gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ausschließlich Wohnnutzung zugelassen.

Zur Berücksichtigung der Erfordernisse von § 8a Bundesnaturschutzgesetz wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher, in Form 5m breiter Pflanzstreifen, im Bereich der ausgewiesenen Flächen, festgesetzt.

Alternativ und im Sinne von erweiterten Möglichkeiten für die späteren Grundstückseigentümer, bezüglich der Ausnutzung des Baulandes, wird auch die Anlage eines nur 3 m breiten Pflanzstreifens, im Zusammenhang mit der Pflanzung eines Baumes/angefangener 40 m² überbauter Grundstücksfläche, ermöglicht.

Ziel ist es, durch diese Maßnahme landschaftsbildgerechte Ortsrandsituationen in den Bereichen der Eingriffe auszuprägen. Die Pflanzstreifen sind mehrreihig anzulegen und die Reihen sind zueinander versetzt anzuordnen. Desweiteren sind alle, zu öffentlichen Straßen und Wegeflächen gerichteten Grundstückseinfriedungen, mit strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bäume und Sträucher sind ausschließlich gemäß der festgesetzten Artenlisten auszuwählen.

Eine großflächige Kompensation der Schutzgüter wird durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstücke 106 der Flur 2 erzielt. Diese Maßnahme wird seitens der Gemeinde durch einen Städtebaulichen Vertrag, im Zusammenhang mit der



vorliegenden Satzung, abgesichert. Das betreffende Flurstück ^{Nur bis zum 31.12.98} stellt eine bisher als ~~Ackerland genutzte Fläche~~ ^{in gärtnerischen Nutzung, die} dar, die im Zuge der angestrebten Maßnahme ^{kernigiert} extensiviert wird. Positiv ist weiterhin zu erwähnen, daß dieses Flurstück in ^{gem. Auflage} unmittelbarem Zusammenhang mit einer BauGB-MaßnahmenG-Fläche steht.

des RD zur
Genehmigung
AZ: 25-21104-
AZE-51058

11.07.00

Die drei BauGB-MaßnahmenG-Flächen wurden numeriert.

Für neu zu errichtende Gebäude auf der Fläche Nr. 1 wurde eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um klarzustellen, daß der überhöhte Geschosßwohnungsbau nordöstlich der Fläche sowie die Wirtschaftsbauten im unmittelbaren Umfeld nicht als prägend für die neu zu errichtende Gebäudekubatur angesehen werden kann. Der Erhaltung der schräg durch diese Fläche verlaufenden Spiraenhecke, wird besondere Bedeutung beigemessen. Es empfiehlt sich, sie als spätere Grundstücksgrenze der neuen Flurstücke einzubeziehen, wobei eine teilweise Unterbrechung zum Zwecke der Erschließung nicht zu umgehen sein wird. Der festgesetzte Bereich bietet sich für ca. drei Bauplätze an.

Eine Bebauung des westlichen Straßenrandes Am Pfaffensee, Fläche Nr. 2, soll ein Äquivalent zur östlichen Straßenrandbebauung bilden und den ohnehin bis zum südlichen Gehöft erschlossenen Straßenraum baulich fassen. Die Auslastung dieser Fläche wird mit zwei bis drei Baufeldern erfolgen können.

Es ist zu beachten, daß im Zuge einer Bebauung des tieferliegenden Teiles dieser Fläche, die Notwendigkeit einer zusätzlichen Pumpstation für den Anschluß an das vorhandene Schmutzwasser-Kanalnetz besteht.

Die BauGB-MaßnahmenG-Fläche Nr. 3 wurde nicht bis zum westlichen Ende ihrer gegenüberliegenden Bebauung ausgeweitet, da hier ein entsprechender Abstand zur Waldgrenze gewahrt werden soll und sich auf der verbleibenden Wiesenfläche derzeit eine pferdesportlich genutzte Anlage befindet, welche in ihrer Nutzung im Interesse der gesamten Gemeinde nicht ungebührlich beeinträchtigt werden soll. Die Erschließung der Fläche ist bereits durch den grundhaften Neuausbau des Straßenabschnittes Schöneberger Weg gewährleistet. Aufgrund der schwierigen Ecksituation ist die Auslastung dieser Fläche sehr wahrscheinlich auf maximal drei Baufelder beschränkt.

Zur Klarstellung des städtebaulichen Leitgedankens der Gemeinde Steutz wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, daß die Einbeziehung der Flächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt. Es wird eine hintere Baugrenze für Wohngebäude festgesetzt. Damit ist gemeint, daß Wohngebäude und Gebäudeteile von Wohngebäuden die zulässige hintere Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Die hintere Baugrenze wird grundsätzlich mit 15 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Bezug auf die Wohngebäude bringt den städtebaulichen Willen der Gemeinde Steutz zum Ausdruck, nicht generell die überbaubare von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Zusammenhang zu trennen.

Das wiederum bedeutet, daß beispielsweise im unterirdischen Bauraum durchaus bauliche Anlagen die hintere Baugrenze überschreitend zulässig sind. Gleiches gilt für Garagen, überdachte Stellplätze, Terrassen und weiteren Nebenanlagen § 23 Absatz 5 BauNVO. Als Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit eines Vorhabens verweist die Gemeinde Steutz allerdings letztgültig auf die Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB.

zur Darstellung dieses besonderen städtebaulichen Grundgedankens (hintere Baugrenze für Wohngebäude) hat die Gemeinde das Planzeichen der Baugrenze gemäß § 2 Absatz 2 PlanzV 90 verwendet.

Außerdem wird für einige Erweiterungsflächen eine Hauptfistrichtung für die Wohngebäude festgesetzt. Hierbei handelt es sich um diejenigen Flächen, auf denen mehrere Gebäude in Folge errichtet werden können und aus der näheren Umgebung keine letztgültig prägende Gebäudeausrichtung ableitbar ist.

Hier ist es der Gemeinde ein Anliegen, mittels der vorliegenden Satzung, im Sinne des Ortsbildes, städtebaulich ordnend einzuwirken.

Steckby lebt mit den Pferden und dem Pferdesport. Die entsprechenden Koppeln ziehen sich in das Dorf hinein und unterstützen den ländlichen, friedvollen Charakter. Ein Teil der Pferde ist innerhalb der Ortslage untergebracht, was aber emissionsseitig für die angrenzenden Bereiche keine Problematik darstellt.

Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung bestehen nicht. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sowie Kleintierhaltung sind noch vorhanden. Darüber hinaus gibt es Handwerksbetriebe und eine Gaststätte sowie erste Pensionen.

Als Besonderheit im Umland der Ortslage Steckby ist auf den nördlich gelegenen Schießstand hinzuweisen. Der Betrieb des Schießstandes ist durch den Genehmigungsbescheid vom 14.10.1999 und dem Änderungsgenehmigungsbescheid vom 04.11.1996 des Landkreises Anhalt-Zerbst gerechtfertigt und in seinem Bestand abgesichert.

Die Einhaltung der Geräuschimmissions-Grenzwerte wird durch jährliche Vergleichsmessungen am maßgeblichen Immissionsort – Wohnhaus Badetzer Straße 11 – überprüft.

Dennoch ist im Zuge vorliegender Begründung zur Satzung darauf hinzuweisen, daß:

- Teile der Ortslage Steckby aufgrund der ortsüblichen Geräusche durch den Betrieb des Schießstandes lärmbelastet sind;
- trotz Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte Störungen der Wohnqualität nicht auszuschließen sind und keine Ansprüche gegenüber dem Schießplatz gestellt werden können;
- Einzelschußpegel zwischen 70 dB (A) und 75 dB (A) zu erwarten sind, wobei auf Grund des auch tags sehr niedrigen Umgebungsgeräuschpegels (um 35 dB (A)) ein enormer Pegelhub zu verzeichnen ist, der durchaus als störend empfunden werden kann.

Die Einhaltung der Geräuschimmissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet lediglich den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: erhebliche Belästigungen durch Geräusche). Belästigungen unterhalb dieser verwaltungsrechtlichen Grenze der Erheblichkeit sind hinzunehmen.

Die Gemeinde legt Wert darauf, daß sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 (1) BauGB in ihre unmittelbare Umgebung einfügen. Gleichzeitig sollen durch die Satzung keine im dörflichen Kontext zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung verzichtet. Um jedoch Unklarheiten vorzubeugen, weist die Gemeinde auf folgendes hin:

- Die vorhandenen Gewerbebetriebe besitzen den Charakter von Handwerksbetrieben. Emissionsträchtiges, produzierendes Gewerbe fügt sich nicht in den dörflichen Kontext ein. Ähnliches gilt für Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr, wie z. B. Bauunternehmen.
- Sofern die Eingliederung oder Erweiterung von Handwerks- oder Landwirtschaftsbetrieben erfolgen soll, haben diese den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu entsprechen. Demnach sind Immissionen zu vermeiden, ... die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen ..." (BImSchG § 3 Abs. 1).
Weiterhin ist die Einhaltung der Mindestabstände zwischen Produktionsstätte und Wohnbebauung lt. Abstandserlaß Sachsen-Anhalt zu beachten.
- Landwirtschaftliche Nutzungen sind dorftypisch und werden ausdrücklich gewünscht. Eine Viehhaltung größeren Umfangs entspricht jedoch nicht der gewachsenen Struktur und sollte ausschließlich im Außenbereich angesiedelt werden.
- Eine Wohnnutzung findet derzeit nahezu ausschließlich in Gebäuden im straßennahen Bereich statt. Für rückwärtige Nebengebäude ist eine Wohnnutzung damit bei enger Auslegung der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig. Die aus ortsgestalterischer Sicht äußerst wünschenswerte Erhaltung der derzeit leerstehenden Nebengebäude ist jedoch nur bei geeigneter Umnutzung möglich. Die Gemeinde Steutz befürwortet daher ausdrücklich die Umnutzung rückwärtiger Nebengebäude auch zu Wohnzwecken. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Grundstück wird nicht als sinnvoll angesehen. Das Maß der Nutzung sollte sich vielmehr an der ortsüblichen Bebauungsdichte bzw. Baumasse orientieren.
Auch Neubauten sollen innerhalb des beschriebenen Rahmens zulässig sein.

Steckby besitzt einige öffentlich wirksame Grünräume. Um die Erhaltung der Grünflächen zu sichern und ihre Umnutzung oder Teilversiegelung zu verhindern, werden sie in die Satzung als öffentliche Grünflächen informell eingetragen. Desweiteren wurden die bestehenden Nutzungen der in der Satzung benannten Grünflächen gemäß ihrer Zweckbestimmung informell übernommen.

In diesem Zusammenhang ist auf das Umfeld des Trafoturmes entlang des Lindenweges (Kleiner Anger) zu verweisen. Der Trafoturm entwickelt einen räumlichen Bezug zu beiden Seiten der Bebauung des Lindenweges und bildet gleich zwei Torsituationen. Die Grünfläche (Flur 86, 87 und 179) ist insofern von besonderer Bedeutung, wenn man sich eine zukünftige Entwicklung des Ortes entlang des ihn nördlich begrenzenden Weges mittels eines Bebauungsplanes vorstellt. Dann hätte dieser Bereich eine Chance, sich zu einem „kleinen Anger“ zu entwickeln. Im Sinne der Gemeinde und dem Erhalt dieses öffentlichen Raumes wird auf dieses Potential informell hingewiesen.

Die Neu- und Ersatzpflanzung regionaltypischer Gehölze gemäß der Artenliste ist im gesamten Raum der Ortslage wünschenswert.

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die bislang nicht bebauten Grundstücke im ortsüblichen Standard vorhanden. Nahezu sämtliche bebauten Grundstücke sind an die örtliche Kanalisation angeschlossen, auf die Besonderheit der MaßnahmenG-Fläche Nr. 2 wurde bereits verwiesen. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern weitere erforderliche Ausbaumaßnahmen an der technischen Infrastruktur flächendeckend vornehmen.

Die Löschwasserversorgung der Abrundungsfläche Nr. ②, Am Pfaffensee, ist durch den nahe gelegenen Pfaffensee abgesichert. Die Gemeinde Steutz weiß um die Problematik der Löschwasserversorgung in den Bereichen Steutzer Straße, Schönberger Weg und Am Klaasberg.

Zur Gewährleistung der Grundversorgung mit Löschwasser ist es notwendig, dass im Ortsteil Steckby mindestens 2 – 3 Feuerlöschbrunnen gebohrt werden.

An nachfolgende Stellen ist dieses unbedingt notwendig:

1. im Bereich Badetzer Straße/Klaasberg (öffentl. Flächen vorhanden)
2. im Bereich Zerbster Straße (neben Buswartehalle)
3. im Bereich Steutzer Straße (in Höhe der Trauerhalle)

Die Notwendigkeit wird auch von den Kameraden der FFW Steckby unterstrichen, die an der Festlegung der Standorte beteiligt waren.

Eine Realisierung der Löschwasserabsicherung ist mit Umsetzung der Satzungsinhalte geplant.

Seitens der Unteren Abfallbehörde sind folgende Auflagen und Hinweise zu bemerken:

- Auflagen:
Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA 11/1998) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung den Anschluß- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung. Für alle beim Bau anfallenden Abfälle besteht der Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung.
- Hinweise:
Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nachrichtlich wurden in die Satzung der Verlauf von Grenzen des Biosphärenreservates, Belange des Denkmalschutzes sowie eine Altlastenfläche übernommen. Bei der Altlastenfläche handelt es sich um eine bereits der Renaturierung zugeführten Hausmülldeponie.

Werden im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen Informationen über bisher unbekannte ALVF oder andere als in der Datei über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten beschriebene Verhältnisse bekannt, so ist gem. §§ 28, 29 AbfG LSA vom 10.03.1998, das Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege für die Ortslage folgende Fakten von Bedeutung:

1. Der gesamte Elbbereich westlich vom Ort ist von hoher archäologischer Relevanz.
2. Der engere Dorfbereich ist ein archäologisches Denkmal.
3. Der Bereich zwischen den beiden Wegen nach Steutz ist ebenfalls von hoher archäologischer Relevanz.

Die beiden letzten Fakten sind der Satzung zu entnehmen, wohingegen ersterer für die Satzungsbelange unbeachtlich bleiben kann und demzufolge nicht eingetragen wurde.

In dem markierten, engeren Dorfbereich ist mit archäologisch bedeutsamen Funden zu rechnen, deren Beeinträchtigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA). Im Bereich des historischen Ortskernes sind bei Erdarbeiten bedeutende Funde und Befunde aus slawischer und/oder mittelalterlicher Zeit zu erwarten, die einen erheblichen Erkenntniszuwachs zur Ortsgeschichte ermöglichen. Hier ist eine besonders sensible, bodendenkmalverträgliche Planung erforderlich (Minimierung der Erdarbeiten). Die Planungen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28. Oktober 1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

Falls archäologische Ausgleichsmaßnahmen (Verträglichkeitstest, Sicherung, Ausgrabung) erforderlich werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen (§ 9 DenkmSchG LSA). Durch Ausgrabungen können Mehrkosten und Bauverzögerungen entstehen, die darin eingeschlossen zu planen sind.

Die auf dem Plan eingetragenen Bodendenkmale stellen den zur Zeit bekannten Bestand an derartigen Objekten dar. Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich u. U. neue Auflagen oder Nutzungseinschränkungen ergeben können.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Baugenehmigungsverfahren) ist entsprechend §§ 14 und 15 DenkmSchG LSA die zuständige Denkmalschutzbehörde erneut zu beteiligen.

Die Wegnahme und damit Zerstörung von Bodendenkmalen aus öffentlichem Interesse bedarf der Genehmigung der zuständigen oberen Denkmalschutzbehörde (§ 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA).

Mit einer großflächigen Erweiterung der Ortslage in östlicher/südöstlicher Richtung, genauer auf den Flächen zwischen den beiden Wegen nach Steutz, östlich des Grabens (Flur 192), ist nicht zu rechnen. Somit ist ein Konflikt mit den denkmalpflegerischen Belangen in diesem Bereich nahezu ausgeschlossen.

rangierend bzw. unmittelbar durch die Ortslage führend und somit innerhalb des Satzungsbereiches liegend, sind Gewässer II. Ordnung zu verzeichnen (Fließgewässer).

Ihre Unterhaltung obliegt dem Unterhaltungsverband (UHV) „Nuthe/Rossel“, der in der Planungsphase zu hören ist (TÖB).

Die Nutzung, Bewirtschaftung und Gestaltung der an den Gewässern liegenden Geländestreifen (Gewässerschonstreifen an Gewässern II. Ordnung = 5 m) regelt das WG LSA § 94. Die Wasserbehörde kann bestimmte Gewässer oder Gewässerabschnitte von dieser Regelung befreien bzw. die Gewässerschonstreifen breiter oder schmaler festsetzen. So ist es im Gewässerschonstreifen u. a. verboten, Grünland in Ackerland umzubrechen, Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen sowie nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung im Landkreis Anhalt-Zerbst vom 16. April 1998, ist für bauliche Anlagen ein Abstand von mindestens 5 m von der oberen Böschungskante des Wasserlaufes einzuhalten.
2. Gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung im Landkreis Anhalt-Zerbst vom 16. April 1998, ist für Einfriedungen entlang der Gewässer ein Abstand von mindestens 1 m, ausgehend von der oberen Böschungskante des Gewässerlaufes, einzuhalten. Die Höhe der Einfriedung darf 1 m nicht überschreiten. Ein Zaun im Gewässerschonstreifen (5 m) stellt eine bauliche Anlage am Gewässer bzw. Gewässerschonstreifen (§§ 93, 94 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt) dar und ist wie alle anderen Anlagen auch genehmigungspflichtig durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Es wird darauf verwiesen, daß unmittelbar an den südlichen Ortsrand das Überschwemmungsgebiet der Elbe grenzt. Bezüglich der Feststellung des Überschwemmungsgebietes (Hochwasserabflußgebiet) sowie der Freihaltung und weiterer Anordnungen gelten die festgesetzten Regelungen des WG LSA §§ 96-98.

Hinweise:

Die Planzeichnung zur vorliegenden Abrundungs- und Klarstellungssatzung wurde auf der Grundlage einer Flurkarte der Gemeinde Steckby aus dem Jahre 1935/Reproduktion 1993 erstellt, in die anhand eines Luftbildes (Aufnahmedatum 10.10.1995) und teilweise vorhandenen Inselkarten sowie Vor-Ort-Aufnahmen die vorhandenen, baulichen Anlagen eingetragen wurden. Aus diesem Grunde sind die baulichen Anlagen nicht unbedingt vollständig bzw. in allen Teilen korrekt wiedergegeben. Die Lage der als Bezugspunkt gewählten Grenzen und baulichen Anlagen ist im Einzelfall vor Ort zu überprüfen.

Diese Satzung wurde nach dem Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, geändert durch Art. 2 Abs. 2 und 4 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. S. 2116) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, erarbeitet.

VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Steutz/Steckby in der Sitzung am 09.03.2000 gebilligt.


Kühnel
Leiter des gemeinsamen
Verwaltungsamtes

Frens 
Bürgermeisterin

Zerbst, den 13.04.2000.....

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21104-AZE-51058

Dessau, den 27.06.00

Bräh
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage



0005.49.81