

Stadt Burg

Berliner Chaussee (Teilbereich)

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für die Stadt Burg-Berliner Chaussee (Teilbereich)

Begründung

Stand: **Satzung**
Fassung: **31. August 2009**

Verfasser: **Stadtverwaltung Burg , Amt für Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg**

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt Burg, Berliner Chaussee und zum Planungsraum.....	3
1.1. Allgemeine Angaben	3
1.2. Spezielle Angaben zur Bebauung (Historie) an der Berliner Chaussee	3
1.3. Planungsraum	4
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Bauleitplanungen der Stadt Burg, Berliner Chaussee (Teilbereich)	4
3.1. Stand unverbindliche Bauleitplanung	4
3.2. Stand verbindliche Bauleitplanung	4
4. Planungsanlass, Beschreibung Planungsraum.....	4
4.1. Satzungstyp.....	4
4.2. Beschreibung des Planungsraumes.....	5
4.3. Stand des Planverfahrens	6
5. Begründung für die getroffenen Bestimmungen	6
5.1. Zulässigkeit von Vorhaben und Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung	7
6. Die von der Satzung berührten Belange.....	8
6.1. Belange der Siedlungsentwicklung.....	8
6.2. Belange der verkehrlichen Erschließung.....	8
6.3. Belange des Hochwasserschutzes	9
6.4. Private Belange	9
7. Abwägung der durch die Satzung berührten Belange	9
7.1. Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung.....	9
7.2. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.	10
7.3. Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.....	10

1. Angaben zur Stadt Burg, Berliner Chaussee und zum Planungsraum

1.1. Allgemeine Angaben

Die Berliner Chaussee ist einer der vier Straßenabschnitte der Bundesstrasse B1, welche die Stadt Burg durchquert.

Aus östlicher Richtung kommend hat sie in der Ortsdurchfahrt der Stadt Burg den Namen „Berliner Chaussee“, geht über in die „Wasserstraße“, wird zum „Conrad- Tack- Ring“ und endet als „Magdeburger Chaussee“. Die Namensbezeichnung „Berliner Chaussee“ und „Magdeburger Chaussee“ sind Ausdruck der Streckenführung, da hieraus ersichtlich ist, aus welcher Richtung die Straße kommt bzw. in welche Richtung die Straße führt. Die Bezeichnung „Chaussee“ ist die heute veraltete Bezeichnung für Landstraße. Chaussee wurde im 18. Jahrhundert aus dem französischen chaussée entlehnt, welches seinerseits auf das galloromanische via calciata zurückgeht und „Straße mit fest gestampften Steinen“ bedeutet. Der Chausseebau diente vor allem dem verbesserten Warenaustausch, da dadurch die Reise- und Transportzeiten verkürzt und wegen des stabileren Unterbaues und der glatteren Oberfläche die dreifache Last transportiert werden konnte.

Die Bundesstrasse B1 ist 578 km lang. Sie beginnt im Aachener Ortsteil Vaalserquartier an der deutsch-niederländischen Grenze, durchquert die Bundesrepublik von West nach Ost und endet am Grenzübergang zu Polen bei Küstrin. In den meisten Orten die sie durchquert übernimmt sie eine zentrale Hauptstraßenfunktion.

Die Bundesstrasse B1 in der Ortsdurchfahrt durch die Stadt Burg dient teilweise als Ortsumgehung, ist als Hauptstrasse ausgeschildert und kann als zentraler Verbindungsweg charakterisiert werden.

Die Bebauung an der Berliner Chaussee ist lückenhaft. Diese Lücken werden durch Acker- und Weideflächen und Gartenanlagen gebildet. In der vorhandenen Bebauung leben derzeit 103 Einwohner.

Die überwiegende Nutzungsart im Satzungsgebiet ist Wohnen. In einigen Grundstücken sind Gewerbebetriebe vorhanden. Dieses sind im Einzelnen ein Steinmetzbetrieb, ein Taxi- und Kleintransportgewerbe und ein Gartenbaubetrieb.

1.2. Spezielle Angaben zur Bebauung (Historie) an der Berliner Chaussee

Die Flächen an der Berliner Chaussee wurden schon immer landwirtschaftlich genutzt. Im 18. Jahrhundert gab es auch drei Windmühlen, darunter eine Holländerwindmühle, an der Berliner Chaussee. Diese befanden sich auf den Grundstücken mit den Hausnummern 2, 4 und 11. Die Landwirte (Bauern) hatten auch ihre Wohnhäuser auf den Grundstücken.

Um 1900 wurde teilweise die landwirtschaftliche Nutzung mit einer Gärtnereिनutzung verbunden.

Auf dem Grundstück Nr. 10 wurde schon 1822 eine Tabagie „Stadt Berlin“ betrieben. Später ist die Gastwirtschaft unter dem Namen „Herrenkrug“ weitergeführt worden. Kurzzeitig wurde hier auch eine Radrennbahn betrieben.

Neben der Wohnnutzung war im 20. Jahrhundert auf dem Grundstück Nr. 1a das Wilhelm- und Augusta- Hospital untergebracht. Außerdem befanden sich auf einigen Grundstücken Bauunternehmen, ein Bäcker und ein Fuhrgeschäft.

Der 1948 bis 1950 nach Plänen des Gartenbaudirektors Schmidt unter deutlicher Berücksichtigung der gewachsenen Landschaft angelegte Friedhof dient bis heute seiner Bestimmung.

Zu DDR- Zeiten wurden die vorhandenen Nutzungen weitergeführt bzw. es sind neue Nutzungen wie z.B. ein Steinmetzbetrieb und ein Antennenservice hinzugetreten. Auf den Grundstücken Nr. 9a und 10 befand sich eine Außenstelle des Jugendwerkhofes „August Bebel“. Nach dem Auszug dieser Einrichtung war hier die Straßenmeisterei des Landkreises Jerichower Land untergebracht.

Eine Neubebauung wurde zu DDR- Zeiten nur auf dem Grundstück Nr. 33 genehmigt und realisiert.

Nach der Wende wurden aufgrund der Außenbereichslage keine Neubebauungen genehmigt.

1.3. Planungsraum

Der Planungsraum umfasst die bereits bebauten und in Teilen unbebaute Flurstücke entsprechend der Planzeichnung und hat einen räumlichen Geltungsbereich von 74.238 qm.

2. Übergeordnete Planungen

Der Satzungsbereich ist in der Raumordnungs- und Landesplanungsebene nicht erfasst. Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes als Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde beinhaltet keine Bedenken gegen diese Satzung.

3. Bauleitplanungen der Stadt Burg, Berliner Chaussee (Teilbereich)

3.1. Stand unverbindliche Bauleitplanung

Die Stadt Burg verfügt seit dem 31.08.2007 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für die Berliner Chaussee (Teilbereich) ist Fläche für Landwirtschaft bzw. Grünfläche ausgewiesen.

3.2. Stand verbindliche Bauleitplanung

Für die Berliner Chaussee (Teilbereich) liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4. Planungsanlass, Beschreibung Planungsraum

4.1. Satzungstyp

Die Berliner Chaussee (Teilbereich) weist eine Splitterbebauung, die durch Wohnbebauung mit Nebenanlagen geprägt ist, auf. Aufgrund der Anzahl und der Struktur der vorhandenen Bebauung kann diese Bebauung als Splittersiedlung bezeichnet werden.

In den zurückliegenden Jahren wurden mehrere Bauvoranfragen oder mündliche Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden oder von Nutzungsänderungen eingereicht bzw. bearbeitet. Da sich die vorhandene Bebauung planungsrechtlich im Außenbereich befindet, sind die Anfragen negativ beantwortet worden.

Es wird eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als geeignetes Planungsinstrument für die Steuerung der Verdichtung mit Neubauten, von Nachnutzungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen erarbeitet.

Diese Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage der Berliner Chaussee (Teilbereich). Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz

zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie Stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen und die Gartenbaubetriebe werden im Bestehen und in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da es sich um im Außenbereich privilegierte Vorhaben oder Nutzungen handelt. Veränderungen des Bestandes werden durch diese Satzung nicht veranlasst. Im Geltungsbereich befinden sich ca. 11 Baulücken die sich für eine Neubebauung eignen. Dabei wird nur für einen untergeordneten Teil (10 %) der landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flurstücksflächen eine Bebauung ermöglicht.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (siehe auch Pkt. 6.1.). Weiterhin sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht Bestandteil der Satzung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

4.2. Beschreibung des Planungsraumes

Die Splittersiedlung an der Berliner Chaussee (Teilbereich) befindet sich im Außenbereich und ist durch Wohnnutzung geprägt. Hier befinden sich neben mehrgeschossigen Wohngebäuden auch 21 Einfamilienhäuser. Weiterhin sind auf einigen Grundstücken Bungalows vorhanden.

Die vorhandenen Wohnhäuser sind ein- bis zweigeschossige Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit unterschiedlichen Dachformen. Diese Gebäude sind mit unterschiedlichen Baufluchten überwiegend straßenbegleitend errichtet. In den hinteren Grundstücksbereichen und neben der Hauptnutzung befinden sich Nebenanlagen, wie Scheunen, Garagen oder Abstellräume oder sie werden gärtnerisch genutzt. Ausnahmen von dieser Bebauung bilden die nicht nur durch Wohnbebauung genutzten Grundstücke. Dieses sind die Grundstücke Berliner Chaussee 3c, 8, und 63. Hier befinden sich ein Gartenbaubetrieb, ein Steinmetzbetrieb und ein Taxi- und Kleintransportgewerbe. Die hier vorhandenen Nebengebäude werden auch bzw. ausschließlich für die gewerbliche Tätigkeit genutzt.

Die Bungalowbebauung befindet sich überwiegend an einem in südlicher Richtung verlaufendem Stichweg.

Zwischen einzelnen Wohnhäusern sind unbebaute Lücken vorhanden. Die vorhandene Bebauung ist offen. Die bebauten Grundstücke sind überwiegend von der Fläche her sehr großzügig angelegt.

Die für die äußere Erschließung notwendigen Flächen sind bereits vorhanden.

Die vorhandenen Lücken werden teilweise landwirtschaftlich zum Beispiel als Weideflächen genutzt.

Im Einzelnen wird der räumliche Geltungsbereich der Satzung wie folgt festgelegt:
Der Geltungsbereich beginnt auf der südlichen Straßenseite an der westlichen Grenze der Flurstücke 629/258, 839/258, 850/280 und 249/1 der Flur 22. Der Geltungsbereich

beinhaltet auf der südlichen Straßenseite die Flurstücke 629/258, 839/258, 252, 251, 250, 850/280, 10086, 10087, 10074, 10075, 10076, 10077, 10091, 10078, 865/219, 866/219 und teilweise die Flurstücke 249/1, 237/1, 235, 231, 230, 229/1, 229/2, 10097, 10090, 10092, 10105, 864/219, 579/219, 580/219, 239/2, 212/1, 692/212, 693/212, 670/212, 671/209, 208 der Flur 22 und die Flurstücke 429/33, 428/33 und teilweise die Flurstücke 199/1, 184/8 (Straßenflurstück), 591/156 (Straßenflurstück), 278/31, 32/1, 35/1, 430/45 und 45/3 der Flur 47. Auf der nördlichen Straßenseite befinden sich die Flurstücke 427/13, 22/5, 22/4, 22/7 und teilweise die Flurstücke 426/13, 17/1, 16/3, 19, 20, 294/21, 445/22, 446/22, 25/1, 277/27 der Flur 47 im Geltungsbereich.

Der genaue Geltungsbereichsverlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweis: Es gab durch eine zwischenzeitliche Vermessung Veränderungen der Flurstücksbezeichnungen.

4.3. Stand des Planverfahrens

In der Sitzung des Stadtrates am 13. Juli 2006 wurde die Aufstellung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Berliner Chaussee (Teilbereich) beschlossen.

In einer Arbeitsberatung mit dem LK JL, Fachbereich 6 wurde die Bepanungsabsicht besprochen. Hierbei kam zum Ausdruck, dass empfohlen wird den Geltungsbereich bis an den Zufahrtsweg zur ehemaligen Badeanstalt zu erweitern. Im Punkt 4.2. wurde bereits diese Änderung im Geltungsbereich eingearbeitet.

Durch den LK JL, Fachbereich Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft, Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz wurden die sich im Geltungsbereich befindlichen Altlastenverdachtsflächen mitgeteilt. Diese wurden nachrichtlich übernommen.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau am 16. Januar 2007 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf und die dazugehörige Begründung lagen daher in der Zeit vom 22. Januar 2007 bis zum 23. Februar 2007 in der Stadtverwaltung Burg öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Januar 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und durch zwischenzeitlich beantragte Bauvorhaben, hat sich eine Überarbeitung des Entwurfes der Satzung notwendig gemacht. Die überarbeitete Satzung wurde nochmals öffentlich ausgelegt und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt. Der Satzungsentwurf und die dazugehörige Begründung lagen daher in der Zeit vom 7. Oktober 2008 bis zum 11. November 2008 in der Stadtverwaltung Burg öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. Oktober 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und das Abwägungsergebnis ist in diese Begründung eingearbeitet worden.

5. Begründung für die getroffenen Bestimmungen

5.1. Zulässigkeit von Vorhaben und Art der baulichen Nutzung

Die durch die vorhandene Bebauung überwiegende Nutzungsart ist das Wohnen. Die Satzung soll für den festgelegten Geltungsbereich die Möglichkeit einer Verdichtung mit Wohngebäuden und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglichen. Dieses entspricht den Zielen einer sinnvollen und städtebaulich geordneten Nutzung von Splittersiedlungen im Außenbereich.

Die vorhandenen, die leerstehenden und auch neu zu errichtende baulichen Anlagen sollen durch die Bestimmung der Zulässigkeit von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach bzw. genutzt werden können.

Hiermit soll erreicht werden, dass auch die im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Wohngebäude, die Betriebsgebäude der ehemaligen Straßenmeisterei und auch Neubauten einer sinnvollen und sich einfügenden Nutzung zugeführt werden können. Neubauten für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sind auch in einem Teilbereich ohne dazugehörige Wohnbebauung zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die vorhandenen Freiflächen an der viel befahrenen Berliner Chaussee auch durch die Ansiedlung von separaten kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben geschlossen werden können und leerstehende bauliche Anlagen einer Nachnutzung zugeführt werden und nicht verfallen.

Diese Möglichkeiten sollen nicht für die Flurstücke 10087, 10075, 10076, 10077, 10091 und die Teilflächen der Flurstücke 10105, 10090 und 10092 der Flur 22 gelten, da diese Flächen an dem Stichweg oder im rückwärtigen Bereich der Berliner Chaussee liegen und eine Nutzung für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe der straßenbegleitenden Bebauung an der Bundesstrasse vorbehalten bleiben soll.

Die Möglichkeit der Errichtung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben steht nicht im Widerspruch zur Entwicklung der in der Stadt Burg vorhandenen Gewerbegebiete, da es sich um Betriebe handeln soll, die vom Störpotential auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Zu 1.

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, Bungalows, Scheunen und andere Nebengebäude und Gewächshäuser.

Die Neubebauung soll sich in den Bereichen vollziehen, in denen sich Freiflächen befinden. Es können aber auch vorhandene bauliche Anlagen entfernt und Neubebauungen durchgeführt werden. Durch die Bestimmung ein- bis zweigeschossig, erfolgt eine Regelung die die Errichtung von Wohngebäuden mit einer noch höheren Anzahl an Geschossen unterbindet.

Zu 2.

Die Festsetzung, dass auf jedem Baugrundstück jeweils nur ein Wohngebäude zulässig ist, soll die Möglichkeit der Bebauung mit einem Wohngebäude sichern, jedoch keine weitere Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglichen. Eine so genannte zweite Reihe mit Wohnbebauung ist an der Berliner Chaussee (Teilbereich) nicht prägend vorhanden und würde eine nicht beabsichtigte Erweiterung ermöglichen.

Die Zulässigkeit von max. zwei Wohnungen je Wohngebäude entspricht auch den Möglichkeiten des § 35 Abs. 4 BauGB. Diese Möglichkeit soll für Neubauten und vorhandene Wohngebäude von vornherein Bestandteil der Satzung sein. Bei vorhandenen Wohngebäuden bleiben jedoch die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB unberührt.

Zu 3.

Die vorhandenen Baufluchten der Bebauung an der Berliner Chaussee sind unterschiedlich. Da es für den Außenbereich keine Einfügingsregeln gibt, soll die Bebauung durch die Festsetzung der maximale Abstand (Bauflucht) von der Straßenbegrenzungslinie (Flurstücksgrenzen Flurstück 591/156, Flur 22 und Flurstück 29/0, Flur 47) im Rahmen gehalten werden. Gleichzeitig werden die prägenden Merkmale der vorhandenen Bebauung aufgenommen und durch Neubebauungen fortgeführt.

Für Neubebauungen wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Wohnzwecke und bei ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücken die gewerblichen baulichen Anlagen, in

einem Abstand von max. 10 m (Bauflucht) gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Flurstücksgrenzen Flurstück 591/156, Flur 22 und Flurstück 29/0, Flur 47) zu errichten sind.

Zu 4.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sind bei wohn- und gewerblich genutzten Grundstücken auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Diese Festsetzung dient der Zuordnung von Nebenanlagen zur Hauptnutzung. Dabei soll die Möglichkeit bestehen, die Anordnung der einzelnen Gebäude entsprechend der Notwendigkeit für die gewerbliche Tätigkeit frei zu wählen.

Zu 5.

Bei Abriss und Neubebauung auf den Flurstücken 10087, 10075, 10076, 10077, 10091 und den Teilflächen der Flurstücke 10090, 10092 und 10105 der Flur 22 sind Nr. 3 und 4 nicht anzuwenden.

Da es sich bei den Wochenendhausgrundstücken um rückwärtige oder durch einen Stichweg erschlossene Grundstücke handelt, muss bzw. soll von der Festsetzung abgewichen werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Dabei wird auf eine Bauflucht (Nr. 3) verzichtet, da diese Bebauung das städtebauliche Bild der Berliner Chaussee nicht prägt.

Die Festsetzung Nr. 4 kann nicht gelten, da sich auf diesen Flurstücken keine kleinen Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln sollen.

6. Die von der Satzung berührten Belange

6.1. Belange der Siedlungsentwicklung

Durch die Satzung werden sinnvolle Verdichtungen aus dem Bestand heraus ermöglicht. Die Verdichtung fördert die Gestaltung der gewachsenen Splittersiedlung und schont andere Landschaftsbereiche. Die Verdichtungsflächen tragen durch ihre Lage und durch die schon vorhandene Erschließung zu einer Ergänzung der Splittersiedlung bei. Es erfolgt eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen „Baulücken“. Die Satzung trägt auch dazu bei Baugrundstücke, auch außerhalb von Bebauungsplangebieten mit der Möglichkeit der zusätzlichen Ansiedlung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, bereit zu stellen.

Durch die Satzung wird für Grundstücke ohne Bebauung die Möglichkeit eröffnet, eine Bebauung vorzunehmen und diese durch die Kombination mit Gewerbe oder Handwerk sinnvoll zu nutzen. Von der Kombinationsmöglichkeit ausgenommen sind die Flurstücke 10087, 10075, 10076, 10077, 10091 und die Teilflächen der Flurstücke 10090, 10092 und 10105 der Flur 22.

6.2. Belange der verkehrlichen Erschließung

Die Verdichtungsflächen liegen an der öffentlichen Straße und an einem Stichweg, die die Erschließungsfunktionen für die schon vorhandene Bebauung übernehmen. Dabei wäre festzustellen, dass die durch die Verdichtung hinzukommende Bebauung und der damit entstehende Verkehr zu keiner übermäßigen Beanspruchung der Erschließung führt, da die Berliner Chaussee als Bundesstraße 1 bereits eine hohe Verkehrsbelastung hat. Dieses gilt ebenfalls für die gewerblichen Nutzungen, da es sich hier nur um kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe handeln kann. An dem Stichweg sind keine Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, so dass die Verkehrsbelastungen durch die schon vorhandene saisonale Bungalow- bzw. die neue Wohnhausnutzung nicht erhöht wird.

6.3. Belange des Hochwasserschutzes

Das seit 12. April 2006 geltende Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt bestimmt im Abschnitt 3 Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind überschwemmungsgefährdete Gebiete und Überschwemmungsgebiete vorhanden. Diese Flächen sind nach § 9 Abs. 6a und § 98 a Abs. 2 WG LSA nachrichtlich in den zeichnerischen Teil dieser Satzung aufzunehmen. Es handelt sich dabei um Teile der nördlich der Berliner Chaussee gelegenen Grundstücke, die in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (deichgeschützte Flächen der Elbe) und Teile der südlich der Berliner Chaussee (am Stichweg) gelegene Grundstücke, die in einem Überschwemmungsgebiet (Ihle) liegen.

6.4. Private Belange

Durch die Satzung und ihre Inhalte werden private Belange nachhaltig berührt. Dies betrifft die Eigentümer der Grundstücke, für die die Möglichkeit einer Verdichtung durch Neubebauungen oder Nutzungsänderungen eröffnet wird. Für die überwiegende Anzahl bebauter Grundstücke wird auch die Möglichkeit eröffnet, eine Nachnutzung für kleine Handwerks- und Gewerbetriebe zu vollziehen.

7. Abwägung der durch die Satzung berührten Belange

Durch die Anforderung, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss, ist die Abwägung der durch die Satzung berührten Belange erforderlich.

7.1. Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung

Durch die Satzung und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten werden die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung positiv berührt. Es kommt zu einer nachvollziehbaren Genehmigungspraxis für Verdichtungen und Nutzungen im Satzungsbereich. Es wird in beschränktem Maße Baufläche zur Verfügung gestellt.

Da die Zulässigkeit von Vorhaben auf Wohngebäude und auf kleine Handwerks- und Gewerbetriebe eingeschränkt wurde, ist mit einer zur vorhandenen Nutzung konfliktfreien Ergänzung bzw. Nutzung zu rechnen, da die kleinen Handwerks- und Gewerbetriebe vom Störpotential auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Es wird für einen Teilbereich die Möglichkeit eröffnet die Wohnnutzung mit einer handwerks- oder gewerblichen Nutzung zu verbinden. Dieses kann einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung dieses Bereiches leisten, da ohne die Satzung Neubebauungen für Wohngebäude, Nutzungsänderungen und gewerbliche Nutzungen nicht zulässig wären.

Die Außenbereichssatzung ist eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in der eine Gebietskategorie nach BauNVO nicht festgesetzt werden kann. Somit ist die DIN 18005 nicht anzuwenden. Auch wenn ein Geltungsbereich festgesetzt ist, befinden sich geplante Vorhaben weiterhin im Außenbereich.

Die Berliner Chaussee weist augenscheinlich eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die damit verbundenen Schallemissionen (Lärm) wirken sich auch auf die vorhandenen und geplanten Wohngebäude aus. Durch die Festsetzung einer max. Bauflucht (10 m) wird einerseits die Verkehrsbelastung berücksichtigt und andererseits eine städtebauliche Regelung, die die vorhandenen Baufluchten berücksichtigt, getroffen.

Bei einer Neubebauung ist auch die Anwendung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zu empfehlen. Auch können die Anordnungen der schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) und die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen u.ä.) auf der von der Bundesstraße abgewandten Seite die Wohn- und Arbeitsbedingungen verbessern. Es liegt im Ermessen der Bauherren, diese Empfehlungen zu berücksichtigen.

7.2. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Satzung leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung der Splittersiedlung. Die mögliche Verdichtung in verträglicher Größe ergänzt das Ortsbild, hier die Ortseingangssituation, sinnvoll. Ebenfalls wird die bauliche Nutzung gesteuert, die typisch für diese Splittersiedlung ist. Die Neubebauungsmöglichkeiten für Wohngebäude und kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe ist schon durch die geringe Anzahl an bebaubaren Grundstücken eingeschränkt und kann nur durch zur Nutzung gehörige Nebenanlagen ergänzt werden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch diese Festsetzungen nicht hervorgerufen. Die Errichtung von wenigen Neubauten als Ergänzung des vorhandenen Bestandes ist städtebaulich sinnvoll und wertet die Ortseingangssituation auf. Es erfolgt ein Lückenschluss zwischen der Bebauung der Stadt Burg und der Splittersiedlung.

Die Aufnahme der vorhandenen Bebauung an dem südlichen Stichweg in den Geltungsbereich dient als Ergänzung der geordneten Fortentwicklung der Splittersiedlung. Die vorhandenen Gebäude bleiben erhalten bzw. können erneuert, weiterhin genutzt und auch zu Wohngebäuden umgenutzt werden.

7.3. Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Die derzeit vorhandene Straße wurde bereits ausgebaut und ist als Bundesstraße grundsätzlich in der Lage, den sich aus der Satzung heraus ergebenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind Planungen zur Verbesserung der Ausbausituation derzeit nicht erforderlich.

Bei der Neuerrichtung oder Umgestaltung von Zufahrten ist darauf zu achten, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 1 nur im unbedingt notwendigen Maße behindern dürfen.

Der südlich an die Berliner Chaussee anschließende Weg ist Eigentum der Stadt Burg, jedoch nicht als öffentliche Straße gewidmet. Die verkehrliche Erschließung über diesen Weg ist bei Baumaßnahmen öffentlich rechtlich zu sichern.

Die Erschließung mit Versorgungsanlagen für Trinkwasser ist vorhanden. Die Entsorgungsanlagen für Abwasser sind nicht in ihrer Gesamtheit zentral vorhanden. Entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Wasserverbandes Burg ist eine zentrale Entsorgung nicht vorgesehen. Die notwendigen Genehmigungen, Gestattungen und Erlaubnisse zur Errichtung und zum Betrieb von dezentralen Abwasseranlagen sind durch die Bauherren einzuholen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes dezentral. Das heißt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu verbringen ist. Dabei ist darauf zu achten, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung gelangen darf.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Burg GmbH.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind, um eventuelle Anpassungen an den Versorgungsanlagen durchzuführen, die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen durch die Bauherren zu beteiligen.

Die Nutzung des Weges zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

Zu Entsorgung von Hausmüll wird an der Berliner Chaussee ein Standplatz für das Abstellen der Behälter zu den Abfuhrterminen ausgewiesen. Dadurch ist das Einfahren durch Müllfahrzeuge in den Stichweg nicht notwendig.