

Stadt Burg

Siedlung Brehm

Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung

Stand: Satzung
Fassung: 21.02.2006

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

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt Burg, Siedlung Brehm und zum Planungsraum.....	3
1.1 Allgemeine Angaben.....	3
1.2. Spezielle Angaben zur Siedlung Brehm.....	3
1.3. Planungsraum.....	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Bauleitplanungen der Stadt Burg, Siedlung Brehm.....	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	4
4.3. Stand des Planverfahrens.....	7
5. Begründung für die getroffenen Bestimmungen	7
5.1. Zulässigkeit von Vorhaben und Art der baulichen Nutzung	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung	8
6. Auswirkungen der Satzung.....	8
6.1. Belange der Siedlungsentwicklung	8
6.2. Belange der verkehrlichen Erschließung	8
6.3. Private Belange.....	8
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.	9
7.3. Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.....	9

1. Angaben zur Stadt Burg, Siedlung Brehm und zum Planungsraum

1.1 Allgemeine Angaben

Die Stadt Burg liegt im Landkreis Jerichower Land. Die Siedlung Brehm befindet sich in östlicher Lage vom Stadtgebiet und wird durch eine Verbindungsstraße an die B1 angebunden.

Die Siedlung Brehm grenzt an das Naturschutzgebiet und FFH- Gebiet „Bürger Holz“ und wird an drei Seiten durch dieses eingeschlossen. (siehe auch Pkt. 7.3)

In der Siedlung Brehm leben derzeit 50 Einwohner.

Die überwiegende Nutzungsart ist Wohnen. Ein Grundstück wird durch eine Einrichtung einer Religionsgemeinschaft genutzt.

Das Grundstück des ehemaligen Mittelwellensenders im westlichen Bereich der Siedlung wird teilweise durch die Telekom AG genutzt.

1.2. Spezielle Angaben zur Siedlung Brehm

Im Jahr 1542 entsteht durch völlige Rodung des Forstreviers Brehm im Auftrag des Rates der Stadt Burg Ackerland. Die gerodete Fläche wurde beackert und eine Ratsschäferei mit 1.000 Schafen etabliert.

Das „Bürger Holz“ entwickelte sich zu einem beliebten Ausflugsziel der Burger Bürger. Die Ausflugsgaststätte „Brehm“ wird ein beliebter Ort zum Einkehren. 1951 brannte diese Gaststätte ab.

Im Jahr 1953 beginnen auf einem 72 ha großen Forstareal die Bauarbeiten zur Errichtung eines Mittelwellensenders. Dieser Sender strahlte ab 1959 den „Deutschen Freiheitssender 904“ aus. Ab 1960 wurde auch der „Deutsche Soldatensender 935“ ausgestrahlt. Die Ausstrahlung endete 1971 bzw. 1972 im Zuge der Entspannungspolitik im Ost- West-Verhältnis.

Im Zuge des Senderbaus wurden auch die mehrgeschossigen Wohngebäude errichtet.

In den 70er und 80er Jahren sind einige Wohnhausneubauten entstanden. Auch Sanierungen an vorhandenen Wohngebäuden wurden vorgenommen.

Das zu DDR- Zeiten als GST- Lager genutzte Areal wurde nach der Wende zeitweilig als Asylantenheim genutzt. Dieses Grundstücks ist bereits in seiner Gesamtheit durch zwei unterschiedliche Nutzer nachgenutzt.

1.3. Planungsraum

Der Planungsraum umfasst die bereits bebauten und in Teilen unbebaute Flurstücke entsprechend der Planzeichnung und hat einen räumlichen Geltungsbereich von 3,4 ha.

2. Übergeordnete Planungen

Der Bereich um die Siedlung Brehm ist auf der Raumordnungs- und Landesplanungsebene als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgelegt.

3. Bauleitplanungen der Stadt Burg, Siedlung Brehm

3.1. Stand unverbindliche Bauleitplanung

Die Stadt Burg verfügt seit dem 30.7.1999 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für die Siedlung Brehm ist Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Ortsteile der Stadt Burg und die Siedlung Brehm wurden im Jahr 2001 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Die Untersuchungen zum Dorfentwicklungsprogramm sind abgeschlossen. Das Entwicklungskonzept hat bereits ausgelegen und wurde dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Beschluss im Stadtrat der Stadt Burg ist ebenfalls erfolgt.

Für die Siedlung Brehm ist im Entwicklungskonzept eine Entwicklung nur im derzeitigen Bestand vorgesehen. Es soll der sanfte Tourismus gefördert werden. Bestandteil der Dorferneuerungsplanung ist schwerpunktmäßig eine Straßenbaumaßnahme.

3.2. Stand verbindliche Bauleitplanung

Für die Siedlung Brehm liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor.

4. Planungsanlass, Beschreibung Planungsraum

4.1. Satzungstyp

Die Siedlung Brehm ist eine Splittersiedlung im Außenbereich, die durch Wohnbebauung mit Nebenanlagen geprägt ist. Es wird eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als geeignetes Planungsinstrument für die Steuerung von Nachnutzungen vorhandener baulicher Anlagen und für die Verdichtung mit Neubauten erarbeitet.

Diese Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage der Siedlung Brehm. 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 Ständen im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

4.2. Beschreibung des Planungsraumes

Die Siedlung Brehm, als Splittersiedlung im Außenbereich, ist durch Wohnnutzung geprägt. Hier befinden sich drei mehrgeschossige Wohngebäude und sechs Einfamilienhäuser. Weiterhin sind hier noch Gebäude, welche durch die Telekom AG genutzt werden, vorhanden. Die Gebäude des ehemaligen GST- Lagers wurden bereits einer Nutzung

zugeführt. Die tatsächliche Nutzung der einzelnen vorhandenen baulichen Anlagen ist auf der nach diesem Punkt folgenden Karte dargestellt.

Die vorhandenen Einfamilienhäuser sind eingeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen. Diese Gebäude sind mit unterschiedlichen Baufluchten überwiegend straßenbegleitend errichtet.

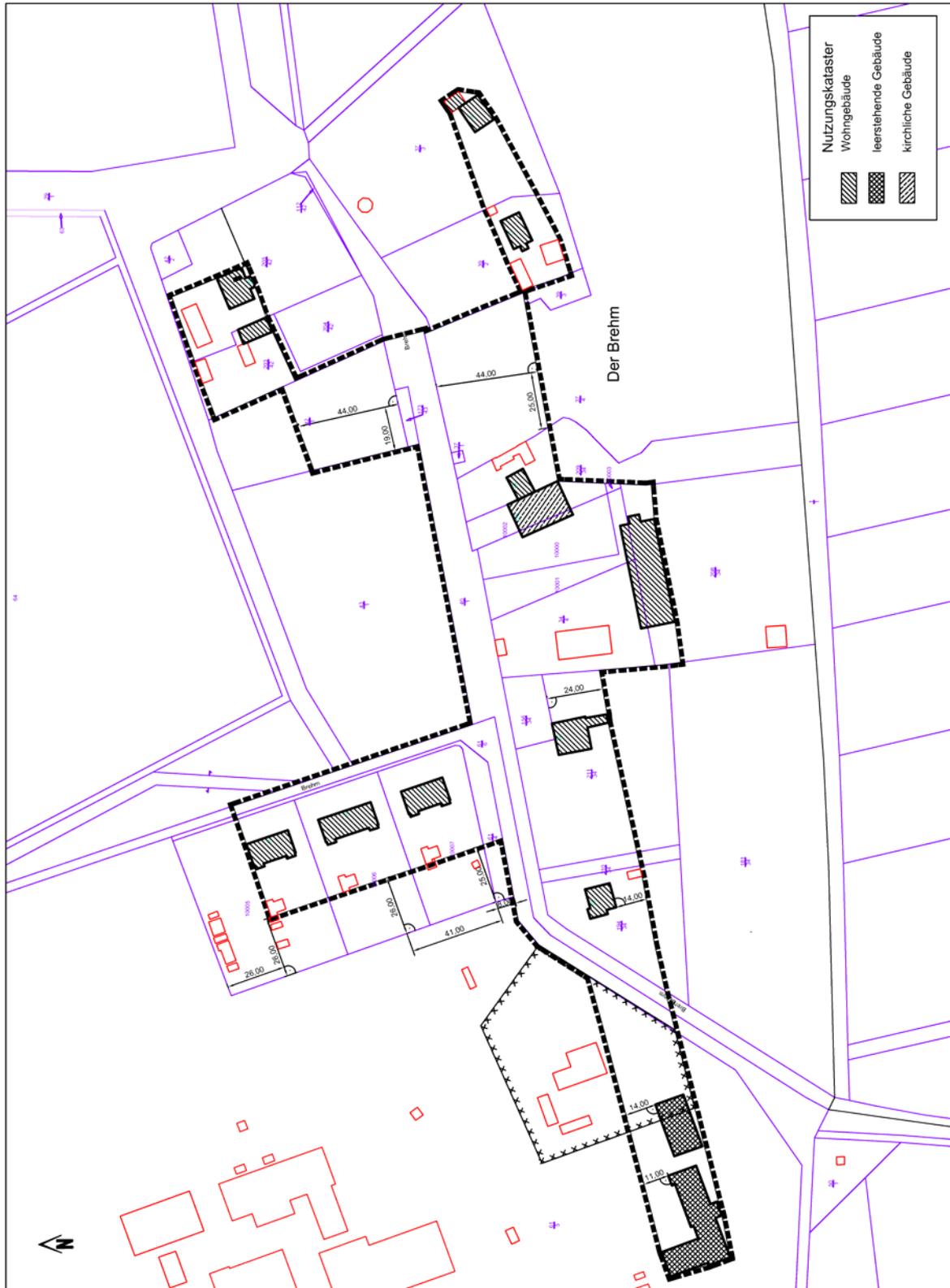
Zwischen einzelnen Einfamilienhäusern sind Baulücken vorhanden. Die vorhandene Bebauung ist offen und ungeordnet. Die bebauten Grundstücke sind von der Fläche her sehr großzügig angelegt.

Die für die äußere Erschließung notwendigen Flächen sind bereits vorhanden.

Im Einzelnen wird der räumliche Geltungsbereich der Satzung wie folgt festgelegt:

Die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch eine Linie, die von Eckpunkten der vorhandenen Gebäude der Telekom AG auf dem Flurstück 61/5 und der Hauptanlage mit einem Abstand von 14,00 m auf dem Flurstück 194/34 gebildet. Diese Linie verläuft dann in einem Abstand von 24,00 m von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 156/34 entlang der baulichen Anlage auf dem Flurstück 211/34 und endet an der westlichen Grenze des Flurstücks 34/4. Danach bilden die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 34/4 und 208/34 in südlicher Richtung die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Der weitere Grenzverlauf wird durch die südliche Außenwand des Gebäudes auf dem Flurstück 208/34 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 208/34 gebildet. Danach verläuft die Grenze in nördlicher Richtung entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 208/43 und der westlichen Grenze der Flurstücke 10003 und 10002, wobei die Gebäudeecke des Gebäudes Brehm 11a als Grenzpunkt gilt. Der weitere Verlauf der Grenze wird dann durch eine Linie im südlichen Bereich der Flurstücke 209/34 und 37/4 gebildet. Diese verläuft in einem Abstand von 44,00 m von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 37/4 und endet an der Gebäudeecke des Nebengebäudes auf dem Flurstück 39/2 bzw. am nördlichen Schnittpunkt der Flurstücke 39/2 und 39/3. Von hier ab wird die Grenze in südlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 39/2 weitergeführt und um die vorhandenen baulichen Anlagen auf den Flurstücken 39/2 und 37/3 herumgeführt, so dass die Grenze wieder auf den Eckpunkt der baulichen Anlage auf dem Flurstück 39/2 zuläuft. Danach bildet die westliche Grenze in nördlicher Richtung des Flurstücks 39/2 die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Diese wird dann über das Flurstück 40/1 (Straße) auf die westliche Grenze des Flurstücks 203/42 weitergeführt und endet am Schnittpunkt mit einer Linie die durch die südlichen Außenwände der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 203/42 und 205/42 gebildet wird. Diese Linie wird in östlicher Richtung um die vorhandenen baulichen Anlagen herumgeführt und endet an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 205/42. Der weitere Verlauf wird durch eine Linie, die durch die nördliche Außenwand der Nebenanlage auf dem Flurstück 203/42 gebildet. Diese Linie endet an der westlichen Grenze des Flurstücks 203/42 und wird dann in südlicher Richtung auf dieser Flurstücksgrenze weitergeführt. Danach verläuft die Grenze in einem Abstand von 44,00 m in nördlicher Richtung zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 42/1 und endet an der westlichen Grenze dieses Flurstücks und des Flurstücks 173/43. Die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 43/1 bildet den weiteren Verlauf der Grenze bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 61/6. Der weitere Verlauf wird durch die östliche Flurstücksgrenze in nördlicher Richtung des Flurstücks 61/6 gebildet und endet durch den Schnittpunkt mit einer Linie die entlang der nördlichen Außenwände der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 61/3 verläuft. Diese Linie wird in südlicher Richtung um die baulichen Anlagen, entlang der westlichen Außenwände im Abstand von 26,00 m bzw. 25,00 m zur westlichen Flurstücksgrenze bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 61/4 weitergeführt und verläuft dann in westlicher Richtung an dieser Flurstücksgrenze. Hier wird durch den Schnittpunkt mit einer Linie die nördlich der vorhandenen Gebäude der Telekom AG auf dem Flurstück 61/5 mit Abständen von 11,00 m und 14,00 m verläuft der räumliche Geltungsbereich begrenzt. Die nördliche Linie wird in südlicher Richtung um die Gebäude der Telekom AG herumgeführt und schließt den räumlichen Geltungsbereich im Schnittpunkt mit der südlichen Linie um diese Gebäude.

Nutzungskataster der Siedlung Brehm



4.3. Stand des Planverfahrens

Der erste Entwurf wurde im frühzeitigen Verfahren auf der Grundlage des § 13 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 BauGB an die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind teilweise in die Satzung eingearbeitet worden. Insbesondere ist dies die Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Landesplanungsbehörde, die darauf hinwies, dass sich der Geltungsbereich der Satzung im Vorranggebiet für die Wassergewinnung befindet. Durch den Fachbereich Bauordnungsrecht wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich enger gefasst werden sollte, um Ausweitungen zu verhindern. Weiterhin ist bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung eine Diskrepanz festgestellt worden, da Nebengebäude den Hauptanlagen funktionell, räumlich- gegenständlich und damit optisch untergeordnet sein müssen. Die Untere Naturschutzbehörde gab den Hinweis, dass Eingriffsregelungen bei einer Bebauung entsprechend des § 21 Abs. 2 BNatSchG zu erfolgen haben. Die Abfallbehörde gab den Hinweis, dass sich auf dem Flurstück 61/5 eine Altlastenverdachts-fläche befindet.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 8. September 2003 bis 8. Oktober 2003 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hier ist die Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Sachgebiet Wasser besonders zu erwähnen, da hier Bedenken zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung geäußert wurden. Die Bedenken beruhen auf der Tatsache, dass der Wasserverband Burg der Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht nachkommt und eine Freistellung nicht vorliegt. Die Bedenken wurden dem Wasserverband Burg zur Kenntnis gegeben. Im Jahr 2005 wurde durch den Wasserverband Burg eine Trinkwasser-erschließungsanlage errichtet. Die Abwasserentsorgung ist auf die Grundstückseigentümer übertragen worden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist dezentral, das heißt auf den Grundstücken auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Die Abwägungsergebnisse sind in die Satzung und Begründung eingearbeitet.

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 geringen Verdichtung mit Wohngebäuden ermöglichen. Dieses entspricht den Zielen einer sinnvollen und städtebaulich geordneten Nutzung von Splittersiedlungen im Außenbereich.

Die vorhandenen leerstehenden baulichen Anlagen sollen durch die Bestimmung der Zulässigkeit von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nachgenutzt werden können. Hiermit soll erreicht werden, dass auch die im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Betriebsgebäude der Telekom AG einer sinnvollen und sich einfügenden Nutzung zugeführt werden können. Neubauten für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sollen nicht zulässig sein. Damit soll erreicht werden, dass die leerstehenden baulichen Anlagen einer vom Störpotential gebietsverträglichen Nachnutzung zugeführt werden können und nicht verfallen. Die vorhandenen leerstehenden baulichen Anlagen sind im Nutzungskataster unter Punkt 4.2. gekennzeichnet. Daraus ist erkennbar, dass es sich um eine geringe Anzahl von baulichen Anlagen handelt, die bei einer Nachnutzung durch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe keine Konflikte mit der Wohnbebauung hervorrufen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Zu 1. und 2.

Die vorhanden baulichen Anlagen sind überwiegend eingeschossige Wohngebäude. Im Bereich des ehemaligen Senders befinden sich Betriebsgebäude und drei mehrgeschossige Wohngebäude, die teilweise leer stehen. Diese Gebäude bleiben, da sich die Neubebauung nicht in diesem Bereich vollziehen soll, bei der Beurteilung unberücksichtigt.

Die Neubebauung soll sich in den Bereichen vollziehen, in denen sich die vorhandenen eingeschossigen Wohngebäude befinden. Durch die Bestimmung -eingeschossig- soll eine Harmonisierung erfolgen. Die Neubebauungen sollen sich in ein vorgegebenes Gefüge einfügen.

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 Festlegung der Grundflächenzahl soll die vorhandene großzügige und offene Bebauungssituation erhalten und die Verdichtungsmöglichkeiten begrenzen. Somit soll das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung Brehm erhalten bleiben. Die Neubebauung mit Wohngebäuden soll durch diese Festlegung nicht überwiegen, da hierdurch nur eine geringe Anzahl von Neubauten entstehen sollen.

Die Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 für gewerbliche Nutzungen soll die Errichtung von dazu gehörigen Nebenanlagen ermöglichen. Da es sich hier nur um wenige Vorhaben handeln kann, wird die Neuerrichtung von Nebenanlagen begrenzt sein.

6. Auswirkungen der Satzung

6.1. Belange der Siedlungsentwicklung

Durch die Satzung werden sinnvolle Verdichtungen der Siedlung aus dem Bestand heraus ermöglicht. Die Verdichtung fördert die Gestaltung der gewachsenen Siedlung und schont andere Landschaftsbereiche. Die Verdichtungsflächen tragen durch ihre Lage und durch die schon vorhandene Erschließung zu einer geringen Ergänzung der Siedlung bei. Es erfolgt eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Bauflächen.

6.2. Belange der verkehrlichen Erschließung

Die Verdichtungsflächen liegen an der öffentlichen Straße, die die Erschließungsfunktion für die schon vorhandene Bebauung übernimmt. Dabei wäre festzustellen, dass die durch die Verdichtung hinzukommende Bebauung und der damit entstehende Verkehr zu keiner übermäßigen Beanspruchung der Erschließung führt. Dieses gilt ebenfalls für die Nachnutzungen vorhandener leerstehender baulicher Anlagen, da es sich hier nur um kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe handeln kann.

6.3. 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 und für die eine Nachnutzung eröffnet wird.

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 Nachnutzungen im Satzungsbereich. Es wird in beschränktem Maße Baufläche zur Verfügung gestellt.

Da die Zulässigkeit von Vorhaben auf Wohngebäude und die Nachnutzung von vorhandenen leerstehenden baulichen Anlagen für kleine Handwerks- und Gewerbetreibende eingeschränkt wurde, ist mit einer zur vorhandenen Nutzung konfliktfreien Ergänzung bzw. Nutzung zu rechnen.

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

Die Satzung leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung, hier insbesondere durch die Nachnutzungsmöglichkeiten vorhandener leerstehender baulicher Anlagen des Ortsteiles.

Die mögliche Verdichtung in verträglicher Größe ergänzen das Ortsbild sinnvoll. Ebenfalls wird durch die Zulässigkeitseinschränkung bei Neubauten auf Wohngebäude eine bauliche Nutzung gesteuert, die typisch für diese Siedlung ist. Die Nachnutzungsmöglichkeiten für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe ist schon durch die geringe Anzahl an vorhandenen leerstehenden baulichen Anlagen 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.

7.3. Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Die derzeit vorhandene Straße ist in der Lage, den sich aus der Satzung heraus ergebenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind Planungen zur Verbesserung der Ausbausituation derzeit nicht erforderlich. Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms sind für die Siedlung Brehm keine Straßenbaumaßnahmen vorgesehen. Hier sind mittelfristig nur Maßnahmen an den Gehwegen und der Beleuchtung beantragt.

Ein Problem in der Siedlung Brehm war die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen für Trink- und Abwasser. Diese Probleme wurden vom Wasserverband Burg durch die Errichtung einer Trinkwassererschließungsanlage gelöst. Die Abwasserentsorgung ist auf die Grundstückseigentümer übertragen worden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes dezentral, das heißt auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist durch die Stadtwerke Burg GmbH gesichert. Das vorhandene Leitungsnetz ist nur zu ca. 10- 15 % ausgelastet.