

Einheitsgemeinde Stadt Jerichow

Ortsteil Schlagenthin



Landkreis Jerichower Land

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neue Häuser“

Aufstellung nach §13b in Verbindung mit § 13a

Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Entwurf

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH**
Ingenieure und Biologen



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Häuser“ OT Schlagenthin

Entwurf

Teil A Kartenteil

Übersichtskarte
Bebauungsplan

Teil B Textteil

Begründung

Auftraggeber: Herr Rene Gärtner
Neue Häuser 7a
39319 Jerichow
OT Schlagenthin
Tel.: 01 62 / 66 53 301
E-Mail: rene.g16@web.de

Auftragnehmer: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark
Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektleitung: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke



.....
i.A. Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Elke Rösicke

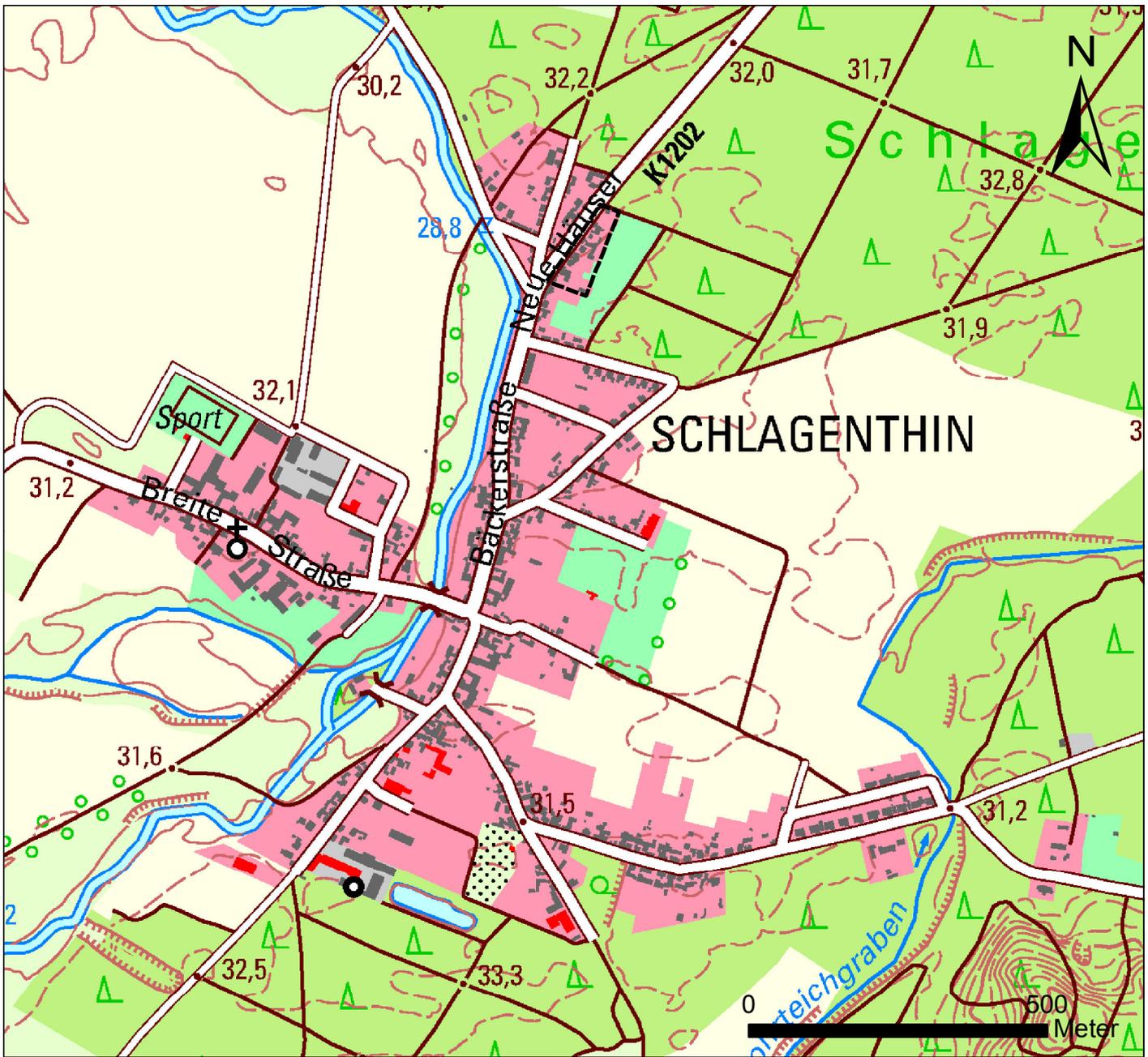
Kartographische
Darstellung: Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune

Hohenberg-Krusemark, Oktober 2019

Teil A Kartenteil

Übersichtskarte

Planzeichnung



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Einheitsgemeinde Stadt Jerichow Ortsteil Schlagenthin

Projekt Nr.: SL 2019-30

Gezeichnet: Meinecke-Braune

Bearbeitet: Rösicke

Kartiert:

Kartengrundlage:
ALK-Daten, GeoBasis-DE / LVermGeo
LSA, B22-5006636-19
Gemarkung: Schlagenthin
Flur: 6
Flurstücke: 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neue Häuser" OT Schlagenthin
Aufstellung nach §13b in Verbindung mit
§ 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB
- Entwurf -

- Teil A Kartenteil -

Übersichtskarte

Maßstab:
1:20.000

Blattgröße:
21 cm x 29,7 cm

Karte:
1

Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, Oktober 2019

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Ingenieure und Biologen**

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36 Telefon: 039394/9120-0 E-Mail: stadt.land@t-online.de
39596 Hohenberg-Krusemark Telefax: 039394/9120-1 Internet: www.stadt-und-land.com

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Planzeichnung

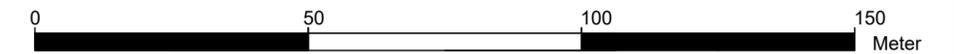


Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o 3.1. Offene Bauweise
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- $\frac{27}{35}$ Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 07 Hausnummer
- Gebäude
- Feuerlöschbrunnen 800 l / min

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO)
- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO, Absatz 1). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
Die Grundflächenzahl (GFZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird mit 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von 4.000 m².
- 3. Bauweise/Baulinien/Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Im vorhabenbezogenen B-Plan wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Absatz 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser errichtet.
Die Länge der bezeichneten Hausformen darf maximal 50 m betragen (§ 22 Absatz 2, Satz 1 und 2)
- 6. Erschließung**
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße (Neue Häuser).



Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
Ortsteil Schlagenthin

Projekt Nr.: SL 2019-30
Gezeichnet: Meinecke-Braune
Bearbeitet: Rösicke
Kartengrundlage:
ALK-Daten, GeoBasis-DE / LVermGeo
LSA, B22-5006636-19
Gemarkung: Schlagenthin
Flur: 6
Flurstücke: 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neue Häuser" OT Schlagenthin
Aufstellung nach §13b in Verbindung mit
§ 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB
- Entwurf -
- Teil A Kartenteil -

Planzeichnung

Maßstab:
1: 1.000

Blattgröße:
60 cm x 29,7 cm

Karten-Nr.:
2

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Oktober 2019

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Ingenieure und Biologen

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36
39596 Hohenberg - Krusemark
Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0
Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Teil B Textteil

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Ziel des geplanten Vorhabens	3
1.2	Begründung des geplanten Vorhabens	4
1.3	Bauleitplanverfahren	5
1.4	Raumordnerische Ziele und Planungsvorgaben.....	6
1.4.1	Landesentwicklungsplanung.....	6
1.4.2	Regionalplanung	7
2	Rechtsgrundlagen	8
3	Durchführung des geplanten Vorhabens	9
3.1	Stand der Bauleitplanung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow	9
3.1.1	Flächennutzungsplanung.....	9
3.1.2	Bebauungsplanung.....	10
3.2	Demografische Entwicklung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow	12
3.3	Fazit	14
4	Räumliche Lage und Größe des Plangebietes	14
5	Kartengrundlage.....	15
6	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise.....	16
6.4	Erschließung	17
7	Löschwasserversorgung	17
8	Flächenbilanz	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Stand der Flächennutzungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow	9
Tabelle 2:	Stand der Bebauungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow	10
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow 2008-2014.....	12

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel des geplanten Vorhabens

Herr René Gärtner wohnhaft Neue Häuser 7a in 39319 Jerichow plant für die nachfolgend benannten Flurstücke im Ortsteil Schlagenthin die Aufstellung des vorliegenden vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“. Der Antragsteller ist der Vorhabenträger und gleichzeitig Eigentümer der Flurstücke (FLS) 35 und 36 in der Flur 6, Gemarkung Schlagenthin.

Die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“ ergibt sich aus einer Forderung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt. Auf dem rückwärtigen Teil des FLS 36 wurde im Jahr 1995 eine Garage errichtet. Im Zuge des durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens wurde festgestellt, dass diese Garage sich außerhalb der überbaubaren Flurstücke befindet bzw. sich bei keinem der benachbarten Grundstücke im rückwärtigen Teil eine derartige Nutzung/ Bebauung befindet. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist das FLS 36 so in den Innenbereich zu integrieren, dass sich die Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet. Die Errichtung weiterer Wohnhäuser ist nicht vorgesehen.

Für das zu überplanende Gebiet im Ortsteil Schlagenthin besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan und kein Bebauungsplan. In Abstimmung mit dem Sachgebiet Bauplanung beim Landkreis Jerichower Land am 06.06.2019 ist die Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Grundlage für die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das BauGB §13a Absatz 2 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1. Von der Umweltprüfung kann gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 im vereinfachten Verfahren abgesehen werden.

Auf den hinter den Gebäuden vorhandenen Grundstücksteilen ist keine Bebauung geplant, diese werden als Grünflächen genutzt und liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Ziel des geplanten Vorhabens ist die Einbeziehung von einem Teil der rückwärtig gelegenen Grundstücke in den Innenbereich. Damit wird die Grenze der vorhandenen Innenbereichssatzung von Schlagenthin in östlicher Richtung begradigt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mit der Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“ im Ortsteil Schlagenthin gewahrt.

Die Ortschaft Schlagenthin gehört politisch zur Einheitsgemeinde Stadt Jerichow.

1.2 Begründung des geplanten Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“ befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Ortslage Schlagenthin. Das Erscheinungsbild von diesem Teil des Dorfes wird hier überwiegend von den ehemaligen Bauernhöfen bzw. Kleinsiedlungen bestimmt, die heute nur noch dem Wohnen dienen. Gewerbsmäßige Tierhaltung wird nicht betrieben. Leerstände sind nicht vorhanden. Darüber hinaus handelt es sich bei der Bebauung, die sich südlich des räumlichen Geltungsbereiches anschließt, um eine Bebauung, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweist.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird ein Teil der rückwärtig gelegenen Grundstücke in den Innenbereich einbezogen und die in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung von Schlagenthin ausgewiesene Grenze begradigt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Das geplante Vorhaben entspricht sowohl der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow als auch der geplanten Entwicklung der Ortschaft Schlagenthin. Dem Antrag zur Aufstellung des vorliegenden vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“ im Ortsteil Schlagenthin wurde vom Gemeinderat Schlagenthin am 1. Oktober 2019 zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Jerichow wurde am 29.10.2019 gefasst.

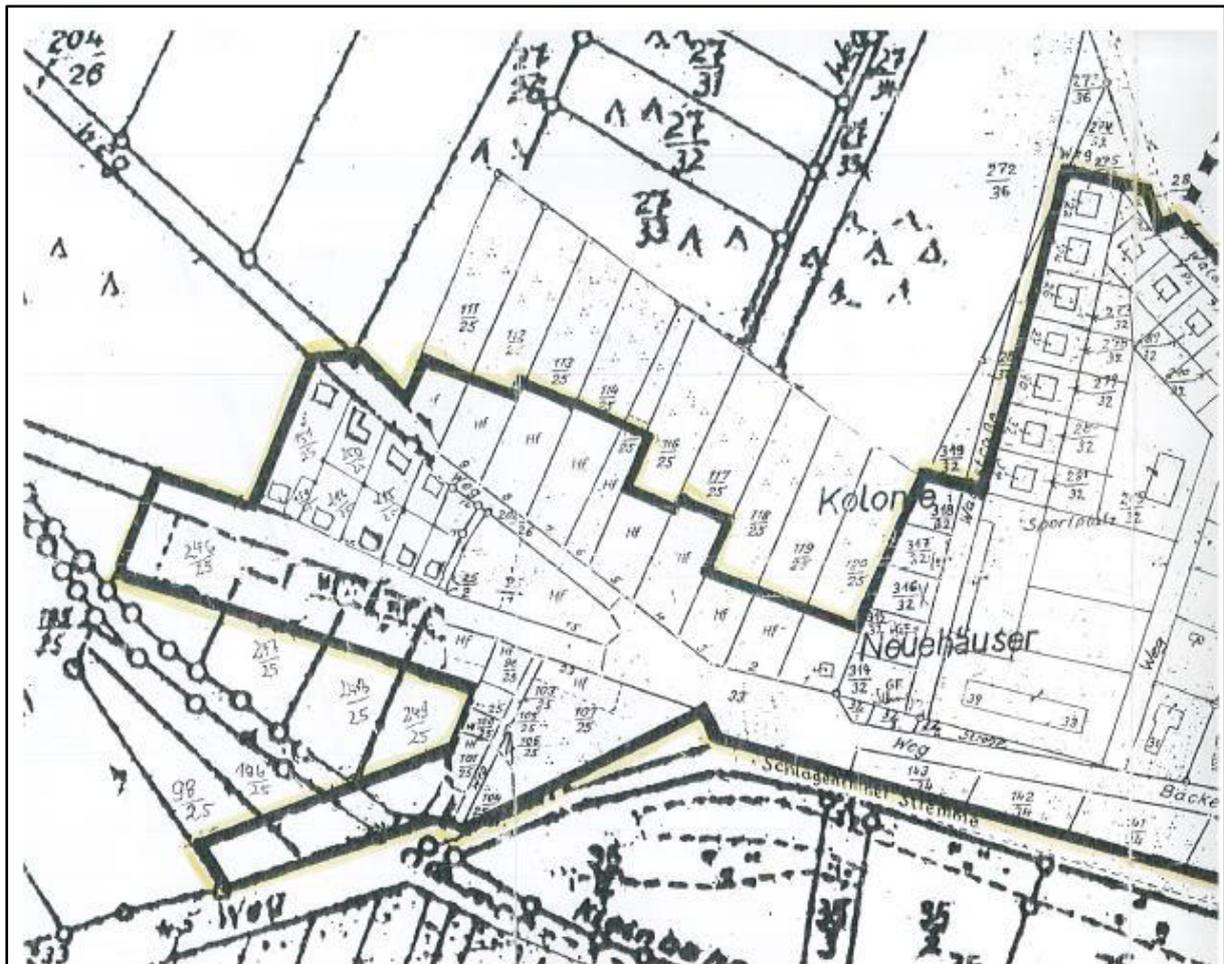


Abbildung 1: Auszug aus der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Gemeinde Schlagenthin, ausgefertigt am 28.07.1994

Unter Bezug auf die in den Kapiteln 1.3.1 und 1.3.2 benannten übergeordneten Planungen ist zu entnehmen, dass das geplante Vorhaben den Grundsätzen und Zielen sowohl der Landesentwicklungsplanung als auch der Regionalplanung entspricht.

1.3 Bauleitplanverfahren

Für das Territorium der Ortschaft Schlagenthin besteht derzeit kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP).

Die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat am 23.11.2010 den Aufstellungsbeschluss über den FNP der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow gefasst. Da eine Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum FNP der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow derzeit nicht absehbar ist, wird für das geplante Vorhaben das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als vorbereitender Bebauungsplan in Anspruch genommen.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat Herr Renè Gärtner mit Datum vom 21.06.2019 bei der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow gemäß § 12 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht. Der Entwurf zum Durchführungsvertrag sowie eine Handlungsvollmacht der benachbarten Grundstückseigentümer wurde den Antragsunterlagen an die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow beigefügt.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum geplanten Vorhaben erfolgt auf der Grundlage des §13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31. 12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach §10 Absatz 1 ist bis zum 31. 12. 2021 zu fassen.

Darüber hinaus ist dies nur möglich, wenn durch die Aufstellung des B-Planes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, oder er lediglich Festsetzungen nach § 9 BauGB Absatz 2a beinhaltet.

Da mit dem geplanten Vorhaben keine Änderungen von Gebäude- und Grundstücksgrenzen verbunden sind, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, wird diese Voraussetzung erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.

1.4 Raumordnerische Ziele und Planungsvorgaben

1.4.1 Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur.

Im Landesentwicklungsplan werden u.a. Aussagen zu Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt getroffen. Folgende Grundsätze und Ziele können auf das geplante Vorhaben übertragen werden:

- Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen (Z 13)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden (G12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (G13). Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22).

Begründet werden diese Ziele und Grundsätze mit der Entwicklung der Siedlungsstruktur in Sachsen - Anhalts unter dem Einfluss wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Faktoren. Diese soll als Teil der Kulturlandschaft unter Berücksichtigung der Identität der Regionen erhalten und entwickelt werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist ein gesellschaftspolitisches Anliegen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung muss die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden trägt unter anderem auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Das geplante Vorhaben ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

1.4.2 Regionalplanung

Auf regionaler Ebene sind die Ziele der Landesentwicklungsplanung für die zuständigen Planungsregionen raumordnerisch in den Regionalen Entwicklungsplänen zu konkretisieren. Der Ortsteil Schlagenthin befindet sich regionalplanerisch im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg mit Sitz in der Landeshauptstadt Magdeburg.

Bezogen auf den ländlichen Raum werden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in Bezug auf die Siedlungsentwicklung folgende Aussagen getroffen:

Ländliche Räume in günstiger Lage bzw. im Einzugsgebiet des Verdichtungsraumes bzw. Räumen mit Verdichtungsansätzen sind vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zu Flächennutzungen zwischen Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbebauland und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung. (LEP-LSA Punkt 3.1.3)

Zur Stärkung der vielfältigen Funktionen der Gemeinden sind auch Maßnahmen der Dorferneuerung einzusetzen. Hierbei sind unter anderem anzustreben:

- die Erhaltung und Stabilisierung der Vielfalt ländlicher Siedlungsstrukturen und Lebensformen,
- die Wahrung der kulturellen Identität und Eigenständigkeit der Dörfer unter Integration neuer Elemente des strukturellen Wandels,
- die Sanierung der Dorfkerne und Entwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen in Übereinstimmung mit den gewachsenen Formen und Traditionen, (siehe auch LEP-LSA Punkt 3.1.3)

Derzeit wird von der regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufgestellt.

2 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgend benannte Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz -

KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

3 Durchführung des geplanten Vorhabens

3.1 Stand der Bauleitplanung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow

3.1.1 Flächennutzungsplanung

Bis zum 31. Dezember 2009 war Schlagenthin eine selbständige Gemeinde, die aus den Ortsteilen Kuxwinkel und Neue Häuser bestand. Am 1. Januar 2010 wurde die Gemeinde Schlagenthin aufgelöst und die Ortsteile in die Stadt Jerichow eingemeindet.

Wie bereits im Kapitel 1.3 erwähnt hat die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow am 23.11.2010 den Aufstellungsbeschluss über den FNP der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow gefasst. Aus haushaltstechnischen Gründen ist das Planverfahren ins Stocken geraten.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Stand der Flächennutzungsplanung für die Einheitsgemeinde der Stadt Jerichow dar.

Tabelle 1: Stand der Flächennutzungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow

Bezeichnung	Genehmigung	Bekanntmachung	Bemerkungen
Ortschaft Jerichow FNP	05.04.2000	23.10.2000	Ausfertigung : 26.09.2011 Bekanntmachung: 30.09.2011
1. Änderung FNP Jerichow	13.04.2016	31.05.2016	Ausfertigung: 12.05.2016 Bekanntmachung: 31.05.2016
Ortsteil Mangelsdorf FNP	28.04.2000	26.06.2000	kein Ausfertigungsvermerk
Ortschaft Brettin FNP 2. Änderung	22.07.1997	30.07.1997	Ausfertigung: 28.08.2012 Bekanntmachung: 31.08.2012
Ortschaft Demsin	-	-	-
Ortschaft Kade Teil-FNP	17.02.1994	17.01.1995	kein Ausfertigungsvermerk
Ortschaft Karow	-	-	-
Ortschaft Klitsche FNP	01.07.1992	13.07.1992	kein Ausfertigungsvermerk
Ortschaft Nielebock	-	-	-
Ortschaft Redekin	-	-	-

Bezeichnung	Genehmigung	Bekanntmachung	Bemerkungen
Ortschaft Roßdorf	-	-	-
Ortschaft Schlagenthin Teil-FNP	16.08.1994	26.09.1994	kein Ausfertigungsvermerk
Ortschaft Wulkow	-	-	-
Ortschaft Zabakuck FNP	29.10.1992	11.03.1999	kein Ausfertigungsvermerk

Für die Ortschaft Schlagenthin besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

3.1.2 Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfplatz-Großwulkow“ befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die in der Einheitsgemeinde der Stadt Jerichow vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB.

Tabelle 2: Stand der Bebauungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow

Gemeinde/Ortschaft	Fläche der Gemeinde/Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Bemerkungen
Jerichow	4.042,2830 ha	WG „Blumenweg“	3 BP sind noch bebaubar, Grundstücke in Privateigentum
		„Die Worthe“	bereits vollständig bebaut
		„Die Worthe II“	bereits vollständig bebaut
		Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Rosa-Luxemburg-Str. – 2, Grundstücke bebaubar Ergänzungsfläche 2, Kleinwulkower Weg – 1 BP Clara-Zetkin-Straße – 1 BP Eslakenweg – 1 BP An der alten Elbe – 2BP Steinitzer Weg – 2 BP alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum und nicht in der Verfügungsbefugnis der Gemeinde. Die Grundstücke sind noch nicht separat parzelliert und herausgemessen
Brettin	902,0962 ha	Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB OT Annenhof	3 Ergänzungsflächen im OT Annenhof Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum
		WG „Annenhofer Weg“	1 BP im Annenhofer Weg Grundstücke im Privateigentum
		„Östliche Bebauung Stremmestraße“	ca. 5 BP in der Stremmestraße Grundstücke im Privateigen-

Gemeinde/Ortschaft	Fläche der Gemeinde/Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Bemerkungen
			tum, Bebauung nur über Bauträger möglich
		„An der Stremme“	bereits bebaut
		„Am Ludwigsholz“	ca. 2 BP Am Ludwigsholz Grundstücke im Privateigentum und nicht parzelliert
		„Wiesenweg“	ca. 2 BP Grundstücke im Privateigentum, Bebauung nur über Bauträger möglich
Demsin	2.234,9013 ha	-	-
Kade	2.385,7727 ha	Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Ergänzungsflächen 3 und 4, Lindenstraße OT Kade – 5-6 BP Ergänzungsflächen 1, Genthiner Straße (K 1204) – 2 BP Ergänzungsfläche 2, Karower Straße – ca. 2 BP Ergänzungsfläche 5, Straße der Einheit – ca. 2 BP Ergänzungsfläche 6, Genthiner Straße – 3 BP Ergänzungsflächen 7 und 8, Kreisstraße K 1204 OT Belicke – ca. 4 BP Grundstücke in Privateigentum, nicht parzelliert
Karow	3.192,8554 ha	Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Ergänzungsflächen 1,4 und 5, an Kreisstraße K 1203 Ernst-Thälmann-Straße und Zitzer Straße – ca. 8 BP Ergänzungsfläche 2, Wilhelm-Pieck-Straße – 1 BP Ergänzungsfläche 3, Warchauer Weg – ca. 5 BP Grundstücke in Privateigentum, nicht parzelliert
Klitsche	1.839,7181 ha	Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Ausfertigung fehlt
Nielebock	1.495,3556 ha	-	-
Redekin	1.920,5703 ha	Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Ausfertigung fehlt
		„Wohngebiet Scharsteucke“	Ausfertigung fehlt, bereits überwiegend bebaut
Roßdorf	1.154,5257 ha	Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Ergänzungsfläche 2, Heideweg – ca. 2 BP Ergänzungsfläche 1, Sandtrift – ca. 2 BP

Gemeinde/Ortschaft	Fläche der Gemeinde/Ortschaft	B-Plan/ Satzung	Bemerkungen
			Ergänzungsfläche 3, Stremestraße – ca. 3 BP Ergänzungsfläche 6, Kruggasse – 2 BP Uferstraße – 1 BP Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum und sind nicht parzelliert
Schlagenthin	3.072,1180 ha	Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	Ergänzungsfläche 3, Sonnenweg – 2 BP Ergänzungssatzung Lindenstraße – 1 BP Neue Häuser – 1 BP OT Kuxwinkel, Ergänzungsfläche 3 - 5 BP Grundstücke in Privateigentum
Wulkow	2.564,2777 ha	Vorzeitiger vorhabenbezogener B-Plan „Am Dorfplatz Großwulkow“	Bereits bebaut
Hohenbellin	783,3602 ha	-	-
Zabakuck	1.140,7638 ha	-	-

Aus der Tabelle ist abzuleiten, dass in den Ortschaften der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow überwiegend in Privateigentum vorhandene Bauplätze zur Verfügung stehen bzw. eine Bebauung dieser zum Teil nur über Bauträger zu realisieren sind.

3.2 Demografische Entwicklung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow

Wie alle Städte und Gemeinden insbesondere im ländlichen Raum ist auch die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow vom demografischen Wandel in unserer Gesellschaft betroffen. Einen Überblick gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung Einheitsgemeinde Stadt Jerichow 2008-2014

Ortschaft	Ortsteil	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Brettin	Brettin	774	766	746	731	719	704	688
	Annenhof	29	31	31	31	32	31	29
Σ		803	797	777	762	751	735	717
Demsin	Kleinwusterwitz	230	239	230	224	220	209	204
	Kleindemsin	33	36	29	28	29	31	30
	Großdemsin	118	115	116	116	117	113	111
Σ		381	390	375	368	366	353	345
Kade	Kade	517	512	509	491	488	475	484
	Neubuchholz	56	51	56	53	48	47	43
	Belicke	95	95	96	93	84	80	76

Ortschaft	Ortsteil	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Kader Schleuse	50	49	48	48	46	43	42
Σ		718	707	709	685	666	645	645
Karow	Karow	453	454	438	446	442	440	426
Klitsche	Neuenklitsche	225	233	245	230	225	226	215
	Altenklitsche	118	106	110	109	108	106	91
Σ		343	339	355	339	333	332	306
Roßdorf	Roßdorf	520	506	484	484	484	479	484
Schlagenthin	Schlagenthin	756	727	751	715	714	690	688
	Kuxwinkel	76	75	71	69	65	67	62
Σ		832	802	822	784	779	757	751
Zabakuck	Zabakuck	166	164	159	149	137	152	157
	Güssow	43	45	45	45	44	45	47
Σ		209	209	204	194	181	197	204
Jerichow	Jerichow	1677	1666	1636	1618	1613	1631	1653
	Steinitz	35	36	37	35	35	34	34
	Klietznick	145	145	145	138	130	121	118
	Mangelsdorf	190	190	179	183	177	171	167
	K. Mangelsdorf	126	121	108	105	113	113	117
Σ		2173	2158	2105	2079	2068	2070	2.089
Wulkow	Großwulkow	117	115	108	107	107	108	101
	Kleinwulkow	131	132	121	118	117	124	117
	Altbellin	15	15	15	14	12	9	8
	Hohenbellin	99	103	96	87	88	86	87
	Havemark	10	13	13	13	10	10	10
	Blockdamm	5	3	3	4	4	5	3
Σ		377	381	356	343	338	342	326
Nielebock	Nielebock	164	168	159	149	148	144	142
	Seedorf	61	62	62	60	61	62	64
Σ		225	230	221	209	209	206	206
Redekin	Redekin	464	454	423	410	411	409	394
	Neuredekin	27	26	25	32	33	32	29
	Scharteucke	177	170	167	160	164	168	166
Σ		668	650	615	602	608	609	589
Σ Einheitsgem. Stadt Jerichow		7702	7623	7461	7295	7225	7125	7087

Innerhalb der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow ist im Zeitraum 2008 bis Ende des Jahres 2014 die Anzahl der Einwohner um 615 Personen zurückgegangen, das entspricht bezogen auf das Jahr 2008 7,98 %. Innerhalb des gleichen Zeitraumes hat der Ortsteil Schlagenthin einen Einwohnerrückgang um 9 % zu verzeichnen.

3.3 Fazit

Unter Bezug auf die in den vorherigen Kapiteln gemachten Aussagen und Feststellungen ist davon auszugehen, dass in der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow nach gegenwärtigem Stand zwar genügend Bauflächen zur Verfügung stehen, diese sich jedoch vorwiegend im Privateigentum befinden bzw. über Bauträger vermarktet werden und damit nur in eingeschränktem Maß zur Verfügung stehen.

Die Ausweisung von zusätzlichem Wohnraum ist jedoch nicht das Ziel des vorliegenden vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“ im Ortsteil Schlagenthin ist. Hier soll lediglich die derzeit bestehende Grenze zwischen Innen- und Außenbereich neu geregelt und bisherige Außenbereichsflächen in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen werden, so dass hier die bereits im Jahr 1995 errichtete Garage auf dem FLS 36 Bestand hat.

Das geplante Vorhaben steht der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow nicht entgegen. Mit der Beschlussfassung zur Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“ im Ortsteil Schlagenthin am 29.10.2019 stimmt der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow dem geplanten Vorhaben auf der Grundlage des zuvor eingegangenen Antrages inklusive des Entwurfs zum Durchführungsvertrag zu.

Alle mit dem Vorhaben entstehenden Kosten des Verfahrens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, so dass der Ortschaft Schlagenthin und der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow keine Nachteile und zusätzliche Aufwendungen entstehen.

4 Räumliche Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteiles Schlagenthin im Übergang zu den sich im Norden und Osten anschließenden Waldflächen. Westlich und südlich des räumlichen Geltungsbereiches schließen locker bebaute Grundstücke an, die weitestgehend dem Charakter des Plangebietes entsprechen. Die Flächen östlich des räumlichen Geltungsbereiches werden bis zu den vorhandenen Waldflächen privatgärtnerisch genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den bisher überbaubaren Innenbereich sowie ein Teil der rückwärtig gelegenen privaten Grünflächen. Ausschlaggebend für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Grenzpunkt zwischen dem FLS 461 und dem FLS 35 der Flur 6 in der Gemarkung Schlagenthin. Der räumliche Geltungsbereich endet von diesem in östlicher Richtung nach 70 m. Der Abstand zwischen dem FLS 461 und dem FLS 29 im Norden des

räumlichen Geltungsbereiches endet in östlicher Richtung nach 34 m. Die östliche Grenze bildet die Linie ausgehend von diesen Punkten.

Mit der Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wird die rückwärtige Garage auf dem FLS 36 in den überbaubaren Innenbereich einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die FLS des geplanten räumlichen Geltungsbereichs des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bbauungsplanes. Das Einverständnis der Grundstückseigentümer der FLS 29 bis 34 liegt vor.

Tabelle 4: Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück
Schlagenthin	6	29
		30
		31
		32
		33
		34
		35
		36

Die in Tabelle 1 benannten Flurstücke haben insgesamt eine Größe von 20.112 m². Der räumliche Geltungsbereich setzt sich nur anteilig aus der Gesamtfläche zusammen. Er beansprucht eine Fläche von ca. 10.000 m².

5 Kartengrundlage

Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019, B22-5006636-19) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt.

Im Übrigen gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes mit einer Fläche von ca. 10.000 m² wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO der räumliche Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anders ergibt. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig (§12, Absatz 2 Satz 2).

Unter Anwendung von § 9 Absatz 2a sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Absatz 3a BauGB). Andere Vorhaben sind nur zulässig, wenn der Durchführungsvertrag geändert wird. Der Zeitraum für die Umsetzung des Vorhabens beträgt drei Jahre.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Häuser“ im Ortsteil Schlagenthin wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO, Absatz 1). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GFZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird mit 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von 4.000 m².

6.3 Bauweise

Im vorhabenbezogenen B-Plan wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Absatz 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf maximal 50 m betragen (§ 22 Absatz 2, Satz 1 und 2)

6.4 Erschließung

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandene öffentliche Gemeindestraße Neue Häuser.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird das unterirdische Leitungssystem des Ortsteiles Schlagenthin in Anspruch genommen. Eine Schmutzwasserleitung befindet sich in der öffentlichen Gemeindestraße.

Die geplante bauliche Nutzung bedarf keiner Änderung oder Erweiterung der Anschlüsse.

Weiterhin befinden sich in der öffentlichen Straße die erforderlichen Leitungen für die Stromversorgung.

7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des räumlichen Geltungsbereiches ist über den sich im Kreuzungsbereich Neue Häuser/ Milowerstraße (Bushaltestelle) befindenden Feuerlöschbrunnen gesichert. Die aktuelle Messung des Flachspeigelbrunnens ergibt eine Kapazität von 800 l/min, die Saughöhe im Flachspeigelbrunnen beträgt 6 m.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Flächen
Überbaubare Grundstücksflächen Allgemeines Wohngebiet	4.000 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	6.000 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	10.000 m²