

Stadt Jerichow

Ortschaft Redekin

„Ergänzungssatzung Redekin“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BAUGB

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BAUGB

Begründung

- Satzungsexemplar

Stand: 18.11.2019

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0
Fax: 03496/ 40 37 20
info@buero-raumplanung.de

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Auftraggeber: Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
Karl-Liebknecht-Straße 10
39319 Jerichow

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31,
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
e-mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Juliane Henze, B.Sc. Geographie
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Satzungsexemplar
18.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass / Zielsetzungen	4
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage	6
4. Historische Entwicklung / Siedlungsentwicklung und -struktur	7
5. Überörtliche und örtliche Planungen	8
6. Bevölkerungs- und Wohnentwicklung	10
6.1 Bevölkerungsentwicklung	10
6.2 Baulandbedarf/Wohnbauflächenentwicklung	12
7. Abgrenzung und Inhalte der Ergänzungssatzung	13
7.1 Räumlicher Geltungsbereich / Satzungsgebiet	13
7.2 Verkehrerschließung / Technische Erschließung	13
7.3 Denkmalschutz / Archäologie	15
7.4 Altlasten / Kampfmittel.....	15
7.5 Immissionsschutz	15
7.6 Beschreibung der Ergänzungsfläche mit Entwicklungszielen.....	16
7.7 Planerische Festsetzungen	19
7.7.1 Maß der baulichen Nutzung	20
7.7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
7.7.3 Grünflächen	20
8. Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf	21
8.1 Zustandsanalyse	21
8.2 Darstellung von Eingriff und Konflikt	26
8.3 Ausgleichsmaßnahmen	29
9. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	31
9.1 Aufstellungsbeschluss.....	31
9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	31
9.3 Beteiligung der Behörden.....	31
9.4 Verfahrensvermerk	31

1. Planungsanlass / Zielsetzungen

Die Stadt Jerichow beabsichtigt für die Ortschaft Redekin eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB) aufzustellen.

Für die Ortschaft Redekin wird eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB für einen zum Teil bereits bebauten und in Nutzung befindlichen Bereich normiert. Durch die Planung wird der „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ um die Ergänzungsfläche erweitert (§ 34 Abs. 1 BAUGB) und Baurecht auf der Grundlage des § 34 BAUGB geschaffen. Hierbei handelt es sich um eine Ergänzungsfläche am östlichen Ortsrand.

Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BAUGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Ergänzungsfläche fügt sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Näheres hierzu ist den nachfolgenden Kapiteln, insbesondere Kap. 7.5 ‚Beschreibung der Ergänzungsfläche mit Entwicklungszielen‘ zu entnehmen.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Planungsinstrumentes ist darüber hinaus, dass die Ergänzungsfläche durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Geländes entsprechend geprägt ist. Dies ist für die vorliegende Fläche der Satzung gewährleistet, da in der näheren Umgebung zusammenhängende Bebauung, in der Regel für Wohnnutzungen, angrenzen (vgl. Kap. 7.5 bzw. 7.6).

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BAUGB ebenfalls, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach landesrechtlichen Vorschriften nicht begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BAUGB benannten Schutzgüter durch das Vorhaben bestehen. Bei Nr. 7b handelt es sich um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere „der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“. Da die Ergänzungsfläche keine Natura 2000 Gebiete berührt bzw. in unmittelbarer Nähe liegt, bestehen keine Beeinträchtigungen dieses Belanges.

Eine weitere Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BAUGB ist, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES zu beachten sind. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall ebenfalls gegeben.

Unter Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BAUGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BAUGB angefertigt. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BAUGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne planerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BAUGB getroffen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BAUGB). Hiervon wurde für die Ergänzungsfläche Redekin z. B. in Form von Baugrenzen Gebrauch gemacht. Einzelheiten hierzu sind dem Kap. 7.5 ‚Beschreibung der Ergänzungsfläche mit Entwicklungszielen‘ sowie dem Kap. 7.6 ‚Planerische Festsetzungen‘ zu entnehmen. Grundsätzlich richtet sich jedoch die mög-

liche Bebaubarkeit nach dem Einfügungsgebot. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BAUGB sollen lediglich ergänzend zur gezielten Steuerung einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung und zur Rechtssicherheit erfolgen.

Auf den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind der § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 BAUGB (Eingriffsregelung) auch in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BAUGB (Festlegung zum Ort des Ausgleichs) anzuwenden. Dies bedeutet, dass u. a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss (Abs. 2), die Eingriffsregelung anzuwenden ist und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen sind (Abs. 3). Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT.

Näheres zu Umweltbelangen und notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist dem Kap. 8 'Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf' dieser Begründung zu entnehmen.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung mit den Angaben gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BAUGB, d. h. Aussagen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens, beizufügen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BAUGB kann für eine Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des § 13 Abs. 1 und 2 BAUGB angewendet werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen.

Einer Genehmigung der Ergänzungssatzung durch übergeordnete Behörden, insbesondere aufgrund der geforderten und erfüllten Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bedarf es nicht.

Der Geltungsbereich der Satzung sowie die getroffenen planerischen Festsetzungen sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage der Planzeichnung beruht auf einem digitalen Orthofoto des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in Überlagerung mit der amtlichen Liegenschaftskarte für das Gebiet von Redekin.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ortschaft Redekin“ ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Schaffung von Baurecht) für die Umsetzung von Bauvorhaben zu schaffen.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen bzw. Richtlinien für die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB sind

- das BAUGESETZBUCH - BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- das GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- das NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- die RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. Vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage

Die Stadt Jerichow liegt im Territorium des Landes Sachsen-Anhalt im Norden des Landkreises Jerichower Land. Am 30.09.2018 besaß sie 6.999 Einwohner und besteht aus 12 Ortschaften und insgesamt 33 Ortsteilen. Hierzu gehört die Ortschaft Redekin mit 583 Einwohnern (Stand: 31.12.2017). Die Gesamtfläche von Redekin beträgt 1.921 ha.

Mit dem Gebietsänderungsvertrag vom 29.05.2009 gehört Redekin mit den Ortsteilen Scharteucke, Neuredekin zur Einheitsgemeinde der Stadt Jerichow. Die Ortschaft liegt vier Kilometer südöstlich vom Zentrum Jerichow an der Bundesstraße 107.

Die B107 führt im Nordwesten nach Jerichow und im Südosten nach Genthin. Der nächste Bahnhof befindet sich im 9 km entfernten Genthin an der Strecke Magdeburg – Berlin.

Die Ortschaft Redekin liegt westlich des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe, genauer dem Biosphärenreservat Mittelelbe. Innerhalb des Biosphärenreservats befindet sich die Naturschutzgebiete Bucher Brack-Bölsdorfer Haken und Schelldorfer See. Redekin selbst wird nicht von den Wasserstraßen Elbe und Havel berührt, sondern liegt im „Elbe-Havel-Winkel“: Geologisch betrachtet liegt die Ortschaft im Urstromtal der Elbe.

Die Landschaft der Ortschaft Redekin selbst ist flach (32 – 34 m ü. N. N.). Vom Süden her erreichen zwei Gräben das Dorf, der ‚Wendeburggraben‘ und der ‚Schaugraben‘. Im Nordwesten sowie Südosten befindet sich jeweils eine Waldfläche und das Umland ist insbesondere durch Acker- und Weideflächen geprägt. Die Südwestseite des Dorfes weist darüber hinaus eine Grünbepflanzung mit hohen windbrechenden Bäumen auf. Zusammen mit den Wäldern dienen diesedem Schutz gegenüber West- sowie Südwinden (DR.-ING. H. TRÜSTEDT PLANUNGS-GMBH, DORFERNEUERUNG REDEKIN).

4. Historische Entwicklung / Siedlungsentwicklung und -struktur

Redekin liegt im alten Elbestromtal, welches seit Urzeiten eine offene besiedelte Landschaft darstellt. Das Gebiet war geprägt durch Volkswanderung und frühzeitigen Handel. Ansässig waren hier bis zum 7. Jahrhundert, insbesondere germanischen Stämme. Diese wurden nach dem 7. Jahrhundert größtenteils durch die Slawen verdrängt und nur ein Rest der älteren Besiedlung blieb als Elbgermanen ansässig.

In Redekin und der Umgebung selbst ist aufgrund der Namensgebung der Ortschaft nicht von einer Erstbesiedlung der Germanen auszugehen. Die Endung „-in“ deutet vielmehr auf eine Besiedlung durch slawische Stämme hin.

Urkunden aus dem 12. Jahrhundert enthalten für die Umgebung keine Angaben zu dem Ortsnamen Redekin. Lediglich die Klostergründungsurkunde des Klosters Jerichow und die Urkunde über die Bestätigung des Klosters durch Erzbischof Wichmann 1172 beinhalten den Ortsnamen Nicekenthorp, der mit 11 Höfen aus dem ehemaligen städtischen Besitz dem Kloster zufällt bzw. als Tauschobjekt gegen die Burg Jerichow Erwähnung findet. Etwas später erscheint dann der Name Gerdekin. Es ist anzunehmen, dass es sich hier um die heutige Ortschaft Redekin handelt.

Redekin besaß bis zum Jahr 1763 zwei Güter. Diese wurden insbesondere durch Lehen von Erzbischöfen geführt. Der Name des Ortsteils wurde vermutlich durch die erste dort ansässige Familie Redekin geprägt (Lehensleute des Erzbischofs von Havelberg). Ab 1370 geht der Besitz in die Familie Randow über, der Name tauchte in einem Kirchenbuch in Verbindung mit einer Taufe im Jahre 1962 zum letzten Mal auf. 1763 kaufte Robert Cipio Lentulus das randowsche Gut und erwirbt wenig später die königliche Domäne. Er ließ hier ein zierliches Barockschloss bauen und erstmals in der Geschichte besitzt der Ort nur eine Herrschaft.

1780 verkaufte Friedrich II das Gut an Friedrich August I aus Gardelegen. Sieben Jahre später erwarb der königlich preußische Kammerherr Joh. Friedrich von Alversleben das Gut und bleibt vorerst in Besitz dieser Familie. 1806 bis 1808 belagerten die von Ferchland über die Elbe gegangene Franzosen den Ort. Verbunden mit schwerem Hagelschlag und der daraus folgenden Hungersnot kommt es zur allgemeinen Verelendung der Bevölkerung. 1813 ziehen verbündete Truppen (Batallion Tschernischew) mit 4.000 Mann durch Redekin. In Folge der Separation erfolgt um 1819 die Besiedlung von Neuredekin.

Zu Beginn zählte Redekin politisch in den Gau Lipzizi und unterstand dem Burgbereich Jerichow. Durch die Belehnungen unterlag die staatliche Aufsicht dem Amt Plotho später Altenplatho. Später lag das Patronat für die Ortschaft Redekin in den Händen der Familie Randows. 1873 geht mit der Einführung der Kreisordnung die Polizeigewalt vom Gut auf den Staat über.

1832/33 kommt es darüber hinaus zum Bau der heutigen B107 durch den preußischen Staat und verbessert und verkürzt damit die Verkehrswege. 1874 werden die Zivilstandesämter eingeführt und das seit dem 14. Jahrhundert bestehende Lehnsschulamt wird in ein Wahlamt umgewandelt. Seit 1890 existiert in Redekin ein Bahnanschluss (dieser ist heute nicht mehr existent) und es entsteht eine Genossenschaftsmolkerei für die gesamte Umgebung mit ihren Arbeitsplätzen (DR.-ING. H. TRÜSTEDT PLANUNGS-GMBH, DORFERNEUERUNG REDEKIN).

Siedlungsentwicklung und -struktur

Die Siedlungsstruktur Redekins unterlag einem historisch geprägten Wachstums. Charakterisiert war die Siedlungsentwicklung durch das Aufrechterhalten des Gleichgewichtes zwischen Landschaft, Bebauung und individuell auf den Parzellen gepflanzten privaten Grünstrukturen.

Historisch entwickelte sich das Dorf vom Dorfkern in alle Richtungen. Der ehemalige Dorfkern wurde von einem Ring um die Kirchenanlage gebildet, welche auch heute noch deutlich zu erkennen ist. Die Straßen führen von hier radial in die Landschaft, diese wurden durch Bauernhöfe und Tagelohnhäuser besiedelt. Die Abhängigkeit vom Schlossherrn war dabei so prägnant, dass sich kaum historisch selbstständige landwirtschaftliche Betriebsbeherausbilden konnten. Priorität bei der Bebauung lag insbesondere an der Straßenführung nach Neuredekin, hier entstanden die meisten Bauernhöfe. Die südöstliche Seite wurde durch Schlossgebäude geprägt, die zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr existent sind (DR.-ING. H. TRÜSTEDT PLANUNGS-GMBH, DORFERNEUERUNG REDEKIN).

Der Innen- und Außenbereich des Ortsteils lässt sich eindeutig voneinander trennen und es liegt keine Ausuferung in die Landschaft und keine Zersiedelung durch baulich genutzte Inseln im Außenbereich vor. Einzig die Ansiedlungen der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft nordwestlich des Ortsteils stört die historische Grenze zwischen Innen- und Außenwiebereich. Derzeit wird das Gelände von Betrieben zu Materialverarbeitung wie der Wiegel Parey GmbH & Co.KG genutzt, außerdem befinden sich hier ein Großhandel und eine Photovoltaik-Anlage.

5. Überörtliche und örtliche Planungen

Landesplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Im LEP LSA2010 sind für die Ortschaft Redekin und für die vorliegende Planung selbst keine Festsetzungen getroffen. Zum nahen Umfeld trifft der LEP LSA 2010 folgende Aussagen:

- ca. 9 km südöstlich Redekin liegt ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ‚Genthin‘
- Redekin lässt sich dem ländlichen Raum zuordnen (LEP LSA 2010 – Beikarte 1)
- ca. 2,6 km südöstlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 12 „Landschaftsteile zwischen Elbe und Havel“
- nördlich von Redekin verläuft die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B107.

Die Festsetzungen der Satzung stehen den raumordnerischen Zielsetzungen des LEP 2010 LSA somit nicht entgegen.

Regionalplanung

Das Stadtgebiet der Stadt Jerichow liegt innerhalb des Planungsbereiches des geltenden REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLANES MAGDEBURG 2006. Dieser befindet sich derzeit als REP Magdeburg 2016, 1. Entwurf in Neuaufstellung.

Nachfolgend werden kurz die Festlegungen im geltenden wie auch in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg aufgeführt.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2006

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG (REP MD 2006) wurde durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen, am 29.05.2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 21.06.2006 in Kraft.

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN MAGDEBURG 2006 trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

- die Ortschaft Redekin wird in der kartographischen Darstellung des REP MD 2006 als Standort für Kultur- und Denkmalpflege (Bestand) dargestellt (i. V. m. Z 5.5.2.3 Nr. 28 REP MD 2006)
- nördlich von Redekin verläuft die Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung – B107, im Norden außerhalb befindet sich außerdem ein Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft Nr. 14 „Waldgebiet östlich Jerichow“
- im Osten liegt das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft Nr. 18 „Waldgebiete zwischen Nielebock und Großwulkow“
- im Süden befindet sich das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. II „Genthin-Scharteucke“ und im Westen das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VII „Altenplathowsche Forst“.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2016, 1. Entwurf

Der REP MD befindet sich auf Grundlage der Beschlussfassung durch die Regionalversammlung am 03.03.2010 derzeit in der Neuaufstellung. Es existiert ein 1. Entwurf mit Stand vom 02.06.2016.

Die Ortschaft Redekin wird keine Funktion gemäß dem System der ‚Zentralen Orte‘ zugewiesen (REP MD Anlage 1 – Zentrale-Orte, Entwurf).

In der zeichnerischen Darstellung des REP MD 2016 werdendarüber hinaus keine Festsetzungen für die Ortschaft Redekin getroffen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung trifft der REP MD 2016 1. Entwurf folgende Aussagen:

- im Norden befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung Nr. 5 „Gebiete im Elbe-Havel-Winkel“ und im Nordosten ein Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten Nr. XXIV „Redekin-Wulkow“
- im Osten liegt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft von regionaler Bedeutung Nr. XXXVII „Sülzetal bei Sülldorf“

- im Süden befindet sich das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. III „Genthin-Scharteucke/Altenplathow“ und im Westen das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 9 „Teile des Elbtals“.

Resümee

Die Ergänzungssatzung Redekin dient der Schaffung von Baurecht auf einer bisher zum Teil im Außenbereich liegenden Fläche und passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BAUGB den Zielen des LANDESENTWICKLUNGSPLANES DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010, des geltenden REP MAGDEBURG 2006 sowie des 1. ENTWURFS DES REP MAGDEBURG 2016 mit seinen Grundsätzen, Zielen und Erfordernissen der Raumordnung an bzw. steht diesen nicht entgegen.

Bauleitplanung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für die jeweilige Gebietskörperschaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die Ortschaft Redekin verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Es wurde in der Vergangenheit ein Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Redekin eingeleitet, jedoch nicht abgeschlossen.

BEBAUUNGSPLÄNE / STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN

Für die Ortschaft Redekin besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Redekin West“ mit einer 1. Änderung.

Für die Ortschaft wurde ehemals eine formale Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BAUGB (Klarstellungs- und Abrundungssatzung – Gemeinde Redekin) durchgeführt. Die Satzung wurde mit Datum vom 01.11.1994 beschlossen und am 06.12.1994 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Ausfertigung der Satzung ist jedoch bis zum heutigen Tage nicht erfolgt, so dass sie keine Rechtskraft erlangte.

Landschaftsplanung

Für Redekin existiert kein Landschaftsplan.

6. Bevölkerungs- und Wohnentwicklung

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut der 6. REGIONALISIERTEN BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DES STATISTISCHEN LANDESAMTES SACHSEN-ANHALT (6. RBP STALA LSA) von 2016 wurde vom Statistischen Landesamt im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr erarbeitet. Die Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes LSA betrachtet dabei einen Zeitraum bis 2030, Grundlage der Prognose bildet der Bevölkerungsstand vom 31.12.2014. Für das Land Sachsen-Anhalt wird ein Bevölkerungsrückgang im Prognose-Zeitraum von ca. 11 % erwartet. Im Rahmen der 5. RBP LSA (2010) wurde solch eine Entwicklung bereits für das Jahr 2023 prognostiziert. Ursachen hierfür

sind insbesondere die gegenwärtig starke Nettozuwanderung nach Sachsen-Anhalt, als auch die durch medizinischen Fortschritt weiterhinsteigende Lebenserwartung. Somit konnte im Jahr 2015 das permanent hohe Geburtendefizit durch hohe Wanderungsüberschüsse überkompensiert werden, sodass die Bevölkerung Sachsen-Anhalts 2015 erstmals seit deutscher Wiedervereinigung anstieg. Ein positiver Trend ist derweilen allerdings nicht zu erwarten, da die Bevölkerungszahlen bis 2017 wieder rückläufig sind.

Im Land Sachsen-Anhalt vollzog sich zwischen 2008 und 2017 ein Bevölkerungsrückgang von knapp 6,7 %. Im Landkreis Jerichower Land, zu dem die Stadt Jerichow gehört, sinken die Bevölkerungszahlen um ca. 7,8 % und liegen damit etwas oberhalb des Landesdurchschnitts. Für den Zeitraum von 2014 bis 2030 wird ebenfalls ein höherer Wert für den Landkreis prognostiziert, gegenüber dem Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt der bei ca. 11 % liegt, weist der Landkreis Jerichower Land einen Bevölkerungsrückgang von 14,5 % auf.

Für die Stadt Jerichow, einschließlich seiner Ortschaften und den dazugehörigen Ortsteilen, wird für den Zeitraum 2014 bis 2030 in der 6. RBP STALA LSA 2016 ein Bevölkerungsrückgang von rd. 15,5 % vorhergesagt. Die tatsächliche Einwohnerzahl in der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow im betrachteten Zeitraum von 2008 bis 2017 ist bereits kontinuierlich gesunken, in absoluter Zahl um 831 Personen und prozentual um 10,79 %. Dieser Wert unterscheidet sich damit deutlich von dem des Landes Sachsen-Anhalt und dem des Landkreises Jerichower Land. Dabei haben sich unterschiedliche Regionen bzw. Ortschaften innerhalb des Stadtgebietes aus den verschiedensten Gründen unterschiedlich entwickelt. Hierbei ist zu konstatieren, dass sich die Mitte der 1990er Jahre zu verzeichnenden Bevölkerungsgewinne bis heute immer mehr abschwächten und nunmehr die Bevölkerungsentwicklung fast einheitlich negativ ist. Der natürliche Bevölkerungsrückgang bedingt durch geringe Geburten setzt sich mehr und mehr durch.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	%
EW Stadt Jerichow	7702	7623	7461	7295	7225	7165	7087	7017	6999	6871	- 10,79

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	%
EW Redekin	668	650	615	602	608	609	589	592	590	583	-12,72

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Jerichow

Der Trend des Bevölkerungsrückgangs ist auch in der Ortschaft Redekin erkennbar. Im Zeitraum von 2008 bis 2017 hat die Einwohneranzahl um 85 Personen abgenommen. Das bedeutet einen prozentualen Verlust von 12,72 %, der somit bedeutend höher ausfällt. Im Verhältnis verliert Redekin ein Drittel so viel Einwohner als die Stadt Jerichow und fast doppelt so viel wie der Landkreis.

Insgesamt gehört die Stadt Jerichow trotz der oben aufgezeigten Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den einzelnen Ortschaften bzw. Teilgebieten nach der Demographie-Typisierung der BERTELSMANN STIFTUNG (Stand Oktober 2017) zum Typ 8 „Stark alternde Kommunen“ gem. der digitalen Karte zählt hierzu auch die Ortschaft Redekin. Charakteristik solcher Kommunen ist vor allem die relativ alte Bevölkerung, als auch das Abwandern der jungen Menschen. Dies

hat zur Folge, dass die Bevölkerungszahlen schrumpfen und das Durchschnittsalter steigt. Die relative Bevölkerungsentwicklung beträgt im Jahre 2016 einen Prozentsatz von -4 %. Die Prognose zur Altersstruktur im Zeitraum 2012 – 2030 für die Stadt Jerichow verzeichnet vor allem einen Zuwachs an älteren Menschen (relative Entwicklung der 65 – 79-Jährigen von 39,5 %). In den Altersklassen der 0 – 64-Jährigen werden dagegen akute Schrumpfungen in der Bevölkerungszahl prognostiziert (20 – 33 % je nach Altersklasse).

6.2. Baulandbedarf/Wohnbauflächenentwicklung

Da die Bevölkerungszahlen in Redekin nachweislich rückläufig sind, lässt sich hieraus grundsätzlich kein neuer Wohnbedarf für den Ortsteil ableiten. Darüber hinaus erfüllt Redekin keine Funktion im zentralörtlichen Gliederungssystem (z. B. als Grundzentrum).

Im konkreten Fall steht vielmehr der Aspekt der Abdeckung des Eigenbedarfs in Form einer behutsamen Innenentwicklung im Vordergrund. Hierzu gehört neben der Instandhaltung und Reaktivierung vorhandener Bausubstanz und der Nutzung vorhandener Baulücken die Entwicklung kleiner Bauflächen innerhalb bzw. am Rande der Ortslage, die derzeit noch zum Außenbereich gemäß § 35 BAUGB gehören.

Die vorliegende Planung erfolgt auf private Initiative des Grundstückseigentümers, der derzeit das im Westen der Ergänzungsfläche liegende Wohnbaus bewohnt und ein den aktuellen Lebensverhältnissen angepasstes neues Wohnhaus errichten möchte. Die geplante Ergänzungssatzung entspricht in diesem Sinne dem Eigenbedarf und die Ergänzungssatzung soll damit konkret zur Abdeckung dieses Eigenbedarfs dienen.

Mithilfe der vorliegenden Ergänzungssatzung können und sollen somit nicht größere neue Wohnbauflächen geschaffen, sondern vorhandene Bauflächenpotenziale aktiviert und für Bauwillige im Ort erschlossen werden. Bei der Auswahl der Flächen stehen städtebauliche Beweggründe unter Beachtung der vorhandenen siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten im Vordergrund.

Aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur unter Beachtung einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der bebauten Ortslagen wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß Bodenschutzklausel des § 1a BAUGB durch die Ausweisung dieser Flächen entsprochen.

Die Konzentration auf die Thematik Innenentwicklung entspricht u. a. auch den Zielvorstellungen, die im Rahmen der von der BERTELSMANN STIFTUNG (s. vorheriges Kapitel) für „Stark alternde Kommunen“ (Typ 8) formuliert wurden. Essenziell ist dabei die Sicherung und Profilierung des Siedlungsbestandes in der kommunalen Siedlungsflächenpolitik mit Schwerpunkt auf die Innenentwicklung. Um das Sinken der Einwohnerdichte und das Steigen der Infrastrukturkosten zu vermeiden, sollte von einer Erschließung neuer Baugebiete in solchen Kommunen abgesehen werden, eine Neuerschließung der Fläche ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

7. Abgrenzung und Inhalte der Ergänzungssatzung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der „Ergänzungssatzung Redekin“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BAUGB der Einheitsgemeinde Jerichow, Ortschaft Redekin umfasst eine Ergänzungsfläche, welche sich südöstlich der bebauten Ortslage an der „Parkstraße“ befindet. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,042 ha und soll in den Innenbereich Redekin einbezogen werden. Die Ergänzungsfläche grenzt im Westen unmittelbar an das Grundstück der Parkstraße 13 mit einem Einfamilienhaus an. Im näheren Umfeld sind weitere Einfamilienhäuser vorzufinden.

Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb des Flurstücks 52/10 der Flur 6 der Gemarkung Redekin und befindet sich in Privatbesitz. Es ist die Errichtung von einem Wohngebäude vorgesehen.

Die räumliche Lage und exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

7.2 Verkehrserschließung / Technische Erschließung

Die Verkehrserschließung der Ergänzungsfläche ist über vorhandene Straße ‚Parkstraße‘ gesichert.

Die Ortschaft Redekin liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wasserfassung II „Genthin - Scharteucke“. Angeschlossen ist Redekin an den zentralen Trink- und Abwasserband der Stadt Genthin (TAV Genthin). Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über die zentralen öffentlichen Anlagen in der ‚Parkstraße‘. Das Flurstück 52/10, der Flur 6 der Gemarkung Redekin ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen.

Für alle weiteren Anschlüsse ist ein Antrag vom Grundstückseigentümer/Bauherr an den Trink- und Abwasserbandes Genthin zu stellen.

Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 1 BRANDSCHUTZGESETZ (BRSchG) ist die für den Grundschutz Löschwassermenge durch die Gemeinde sicherzustellen. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Sollte eine andere Löschwasserversorgung infrage kommen, sind für

- Löschwasserteiche die DIN 14210
- Löschwasserbrunnen die DIN 14220 und
- unterirdische Löschwasserbehälter die DIN 14230

zu berücksichtigen.

Die tatsächliche Löschwassermenge ist von der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung abhängig. Nach DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) – Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) ist für die Sicherstellung des Grundschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet mit Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss eine Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Dabei können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in

einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Sollte die Entsorgung des Regenwassers durch Versickerung erfolgen, wird empfohlen, durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes, eventuell im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 im Plangebiet gegeben sind. Der hierfür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Gemäß § 79b Abs. 1 WG LSA und dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts der Stadt Jerichow ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über dezentrale Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu entsorgen. Die dezentralen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gem. § 55 Abs.1 und 2, § 57 Abs.1 und 2 WHG entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die daraus folgenden Gewässerbenutzungen bedürfen nach § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land zu beantragen ist.

Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind entsprechend § 5 WHG generell auszuschließen.

Um negative Auswirkungen auf Boden und Wasser auszuschließen, ist während der Bauphase ein sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese gem. §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und anzuzeigen.

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Abteilung Geologie, stehen im Gebiet nach GK 25 unter Auebildung Niederungssande an und das Grundwasser ist 1 - 2 m unter Flur zu erwarten. Damit kann ein Auftreten von Staunässe nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach Einschätzung der Abteilung Geologie, des Landesamtes für Geologie und Bergwesen LSA ist das Plangebiet deshalb nicht für eine Versickerung mittels Anlagen geeignet.

Aufgrund der im Westen der Ergänzungsfläche vorhandenen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass Leitungen zur Strom- und/oder Gasversorgung sowie der Telekommunikationslinien vorhanden sind und eine Anbindung an diese möglich ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreis Jerichower Land.

7.3 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich gem. § 2 DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) ein archäologisches Kulturdenkmal, bezeichnet als historischen Ortskern Redekin. Im Untergrund sind demnach archäologische Sachzeugnisse der Ortsentstehung und -entwicklung, wie Kulturschichten, Mauer- und Grubenfunde sowie Gegenstände, wie Keramikfunde oder Metallerzeugnisse anzutreffen.

Gemäß § 1 und 9 DENKMSCHG LSA ist die Erhaltung des durch Baumaßnahmen tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht) und es sollen gem. § 14 Abs. 9 DENKMSCHG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet werden, dass das Kulturdenkmal in Form fachgerechter Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).

Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1 + 2) DENKMSCHG LSA vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, 310) in der derzeit gültigen Fassung der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Sollte bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind diese nach § 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Tel.-Nr. 03921 949–6341 oder 6300 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen uns vor Gefahren zu schützen.

7.4 Altlasten / Kampfmittel

Für die Ergänzungsfläche sind nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen. Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne der §§ 2 Abs. 3 – 6 BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) bekannt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land vom 09.04.2019 befindet sich nach dem jetzigen Kenntnisstand nordwestlich, im angrenzenden Bereich auf dem gleichen Flurstück eine Altlastverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um den im Altlastenkataster erfassten Standort Gutshof Stall - #33059. Gutachten oder andere Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Die neue sensiblere Nutzung sollte auch deshalb räumlich von der Altlastverdachtsfläche getrennt werden.

Eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und Kampfmittelfunde jeglicher Art generell nicht ausgeschlossen sind.

7.5 Immissionsschutz

Die Ergänzungsfläche dient derzeit zur Wohnnutzung und als Koppel/Gatter für Viehhaltung. Insbesondere die Nutzung als Gatter kann mit Emissionen z. B. Lärm- und Geruchsimmissionen einhergehen.

Aufgrund der Lage wird die Ergänzungsfläche keinen Immissionen ausgesetzt, die die geplante Wohnnutzung wesentlich stört. Und auch von der geplanten Wohnnutzung werden keine erheblich störenden Emissionen ausgehen.

Auch vom südlich gelegenen Sportplatz gehen keine wesentlichen Lärmbelastigungen aus.

Aufgrund der geplanten Ergänzungsfläche werden emittierende Betriebe nicht durch heranrückende Wohnbebauung in ihrer Nutzung zusätzlich eingeschränkt.

7.6 Beschreibung der Ergänzungsfläche mit Entwicklungszielen

Für die Ortslage Redekin wird eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB für einen teilweise bebauten Bereich aufgestellt. Die Stadt Jerichow verfolgt in Redekin das Ziel, an geeigneter Stelle im Ort durch Ergänzungssatzung die bebaute Ortslage städtebaulich abzurunden und auf der Ergänzungsfläche Baurecht zu schaffen.

Die einbezogene Ergänzungsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend vorgeprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BAUGB).

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche richtet sich grundsätzlich nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BAUGB. Bei den Bauflächen in der näheren Umgebung der Ergänzungsfläche handelt es sich vornehmlich um Wohnbauflächen.

Mithilfe der Ergänzungsfläche kann ein neues Baugrundstück geschaffen werden.

Die Ergänzungsfläche liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Redekin. Es grenzt im Westen unmittelbar an ein Einfamilienhaus an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der ‚Parkstraße‘ befindet sich eine weitere Koppel/Gehege, eine Brachfläche die von einem leerstehenden Gebäudekomplex umschlossen wird, ein Baucontainer sowie eine Gaststätte.

Das Umfeld wird baulich durch in der Regel eingeschossige Wohnbebauung bestimmt. Diese Struktur wird vor allem durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Rückraum grenzen größere Gehege zur Tierhaltung, aber auch Gartenzonen mit entsprechenden der Wohnanlagen zugehörigen Nebenanlagen an.

Die Ergänzungsfläche stellt eine Arrondierungsfläche dar, da sie die vorhandene Ortslage in diesem Teilabschnitt abrundet. Eine bauliche Vorprägung ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden und gegenüberliegenden Bebauung gegeben.

Auf Grund der Wohnbebauung im Umfeld entspricht die Art der baulichen Nutzung dieses Ortsbereiches einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO bzw. aufgrund der vorhandenen Nebengebäude und dörflich geprägten Struktur einem Dorfgebiet gemäß § 5 BAUNVO. Deshalb erscheinen auf der Fläche alle Gebäude- und Nutzungsformen dieser Gebietstypen zulässig bzw. fügen sich nach Einfügungsgebot in den Siedlungskontext ein.

Aus der Dominanz eingeschossiger Gebäude im Umfeld, lässt sich eindeutig das Maß der baulichen Nutzung (Eingeschossigkeit) ableiten.

Die Ergänzungsfläche selbst stellt sich als Gehege/Gatter dar. Visuell von der angrenzenden Wohnbebauung im Westen getrennt wird der Geltungsbereich durch Koniferen sowie durch

einen Zaun. Im Norden und Osten grenzen weitere Gatter mit Flächen für Nutzpflanzen und im Süden erstreckt sich die Straße „Parkstraße“.

Wertvolle erhaltenswerte Biotope sind auf der Fläche nicht vorhanden. Demzufolge ist eine Nutzung der Fläche für eine Bebauung neben den o.g. städtebaulichen Gründen auch aus ökologischer Sicht unbedenklich.

Die Ergänzungsfläche weist eine Größe von ca. 420 m² auf und umfasst das Flurstück 52/10 der Flur 6 der Gemarkung Redekin. Die Flächengröße ermöglicht die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses, wie vom Eigentümer vorgesehen.

Die Ergänzungsfläche erstreckt sich in einer Breite von ca. 17 m nördlich entlang der ‚Parkstraße‘ und hat eine durchschnittliche Tiefe von ca. 23 m. Die Bebauung innerhalb des Geltungsgebietes definiert eine einheitliche Bauflucht. Das Baufeld wird von der ‚Parkstraße‘ in einem Abstand von 3 m nach „hinten“ platziert. Es weist eine Tiefe von 15 m und eine Breite von ca. 17 m auf. Dieser Wert entspricht in etwa der Tiefe der auf den Nachbargrundstücken platzierten Hauptgebäude, sodass eine Anpassung der künftigen Bebauung an die umgebende Bauungsstruktur erfolgen kann. Außerdem soll die Möglichkeit eröffnet werden, die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche zu erweitern.

Zu den benachbarten Grundstücken wird ein Abstand zwischen Baufeld und Grundstücksgrenze von 3 m eingehalten. Nordöstlich an das Baufeld angrenzend erstreckt sich eine Freifläche, die als Gartenzone genutzt werden kann.

Aufgrund des neu geschaffenen Baurechts werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die ausgeglichen werden müssen. Für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen werden am nördlichen Flächenrändern eine 3 m breite private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt. Hierdurch kann der notwendige Ausgleich vollständig auf der Fläche selbst erfolgen.



Frontaler Blick auf die Ergänzungsfläche von der ‚Parkstraße‘ aus.



Blick auf die westlich angrenzende Wohnbebauung. Fotopunkt: ‚Parkstraße‘



Blick auf das östlich angrenzende Grundstück mit Lagerflächen und Flächen für Gartenzonen. Fotopunkt: ‚Parkstraße‘

7.7 Planerische Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BAUGB können in einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BAUGB getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen die nachfolgenden Festsetzungen.

Hierbei ist festzustellen, dass lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden, die als unabdingbar und somit als zwingend notwendig erachtet werden. Die auf Basis des Einfügungsgebotes eindeutig ableitbare Art und Maß einer zukünftigen Bebauung auf den jeweiligen Flächen dürfen und sollen nicht festgesetzt werden. Dies würde ansonsten der Intention der Ergänzungssatzung als einfaches Planungsinstrument widersprechen.

Die jeweils zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche und Geschossigkeit (Maß der baulichen Nutzung) lassen sich aus der vorhandenen Bebauung im Umfeld der Ergänzungsfläche ableiten. Bei der Beurteilung, welche Nutzungen in welcher Form und Ausprägung zulässig sind, spielen folgende Kriterien eine Rolle.

- Die großräumigere Betrachtung der Zugehörigkeit der Fläche zu bestimmten, klar definierten Siedlungs- und Bauungsstrukturen und
- die in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden Gebäude bzw. Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Strebt man planerisch eine gegenüber dem Bestand und eine aus diesem städtebaulich nicht ableitbare, veränderte bauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen an, wäre eine Satzung nach § 34 BAUGB nicht das zutreffende Planungsinstrument, sondern die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Für die Ergänzungsfläche wird die beschriebene veränderte bauliche Entwicklung **nicht** angestrebt.

Die erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahme soll möglichst auf dem Flurstück selbst liegen. Zur rechtlichen Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen diese in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen und entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt werden.

Als bevorzugte Ausgleichsmaßnahme bietet sich für eine Ergänzungssatzung eine Eingrünungsmaßnahme an der Grenze zum neudefinierten Außenbereich an. Diese legt so den Ortsrand neu fest und formt einen erkennbaren Innenbereich heraus. Mittels einer Strauchhecke kann der Übergang zur freien Landschaft entsprechend festgelegt und neu gestaltet werden.

Die Beschreibung und Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind dem Kap. 8 „Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf“ zu entnehmen.

Die o.g. Ergänzung des Geltungsbereichs zeichnet sich wiederum dafür verantwortlich, dass das Grundstück über Baugrenzen entsprechend zoniert werden muss, damit keine ungeordnete, zurückgesetzte bzw. außerhalb der Bauflucht liegende Bebauung möglich ist.

Aus o.g. Gründen wird auf die Festsetzung eines konkreten maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Eingriffswertes wird als maximale Grundfläche ein Durchschnittswert der umliegenden Baugrundstücke (GRZ von 0,4, zuzüglich 50%iger Überschreitung durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen) angenommen.

7.7.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i.V.m. §§ 16 - 21BAUNVO)

Zulässige Grundfläche (§ 19 BAUNVO)

Da die Ergänzungsfäche durch die angrenzenden Flächen baulich geprägt ist, ist das Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft eindeutig bestimmt. Eine Grundflächenzahl oder eine Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, eine Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder Baumasse, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen werden somit nicht festgesetzt.

Die Bebauung im Geltungsbereich muss sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BAUGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

7.7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i.V.m. §§ 22-23BAUNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BAUNVO)

Innerhalb der Ergänzungssatzung wurden **Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen)** mithilfe von **Baugrenzen** definiert. Ihre Ausdehnung ist der zeichnerischen Darstellung und der entsprechenden Bemaßung zu entnehmen.

Innerhalb dieser Baufelder ist grundsätzlich eine Bebauung zulässig. Diese Bebauung kann die Errichtung von Hauptgebäuden, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, befestigten Zufahrten und Wegen sowie Terrassen beinhalten. Eine konkrete Platzierung der Baukörper innerhalb des Baufeldes ist nicht vorgesehen (keine Festsetzung von Baulinien), sodass größtmögliche Gestaltungsfreiheit ermöglicht wird.

Wie auch die bereits bestehende Wohnbebauung in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, soll für das neue Einfamilienhaus ein Abrücken des Baufeldes vom Straßenraum nach „hinten“ in einer Tiefe von 3 m entstehen. Diese kann als Einfamilienhausbebauung typische Vorgartenzone genutzt werden und ermöglichen so einen Bereich der weitestgehend keine Versiegelungen aufweist.

Die Tiefe des Baufeldes beträgt 15 m und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Die Flächen außerhalb der Baufelder dienen in der Regel als Hausgärten. Zu der benachbarten Fläche im Norden wurde eine Hecke zur Eingrünung festgesetzt. Hier hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein, um eine ausreichende Entwicklung und Pflege der Hecke zu gewährleisten.

7.7.3 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das mithilfe der Ergänzungssatzung geschaffene Baurecht führt zu einer teilweisen Versiegelung des bisher unbebauten Bereiches des Grundstückes. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und zieht Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Zur Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird im Geltungsbereich der Satzung eine **private Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Ausgleichsfläche** festgesetzt.

Die Grünflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches hat eine Breite von 3 m. Sie grenzt die Fläche zum benachbarten Acker hin ab und ist als Strauchhecke auszubilden.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsflächen“ mit Größenumfang und Bemaßung sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

8. Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf

Die Ergänzungssatzung bereitet gem. § 1a Abs. 3 BAUGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BUNDES NATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der geplante Eingriff besteht in der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Der Eingriff ist somit gemäß BNATSCHG auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

8.1 Zustandsanalyse

Mit der Ergänzungssatzung wird im Plangebiet zukünftig Bebauung zulässig sein.

Im nachfolgenden Text werden sowohl die Bestandssituation als auch die naturschutzfachlichen Auswirkungen dieser Nutzungsänderung dargestellt, beschrieben und bewertet.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung in Redekin beträgt ca. 420 m². Die nachfolgende Beschreibung und anschließende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Biotopbestandes bezieht sich auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Die Bestandsaufnahme und deren Beschreibung resultiert einerseits aus der Vorortbesichtigung vom 23. Oktober 2018. Andererseits erfolgte die Aufnahme des Bestandes mit zusätzlicher Hilfe des Orthofotos (150322-006-00052/0010), da ein Teilbereich des Innenhofes nicht begutachtet werden konnte. Aus diesem Grund können etwaige Abweichungen, insbesondere in den Übergängen vollversiegelter Flächen (Gebäude, Verkehrs- und Platzflächen) nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Bewertung der Biotoptypen ist diese Abweichung jedoch nicht von Belang, da die naturschutzfachliche Einstufung vollversiegelter Flächen nach dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt einheitlich mit „0 WP“ erfolgt.

Die Ortschaft Redekin befindet sich 4 km südöstlich vom Zentrum Jerichow, unmittelbar an der Bundesstraße B107.

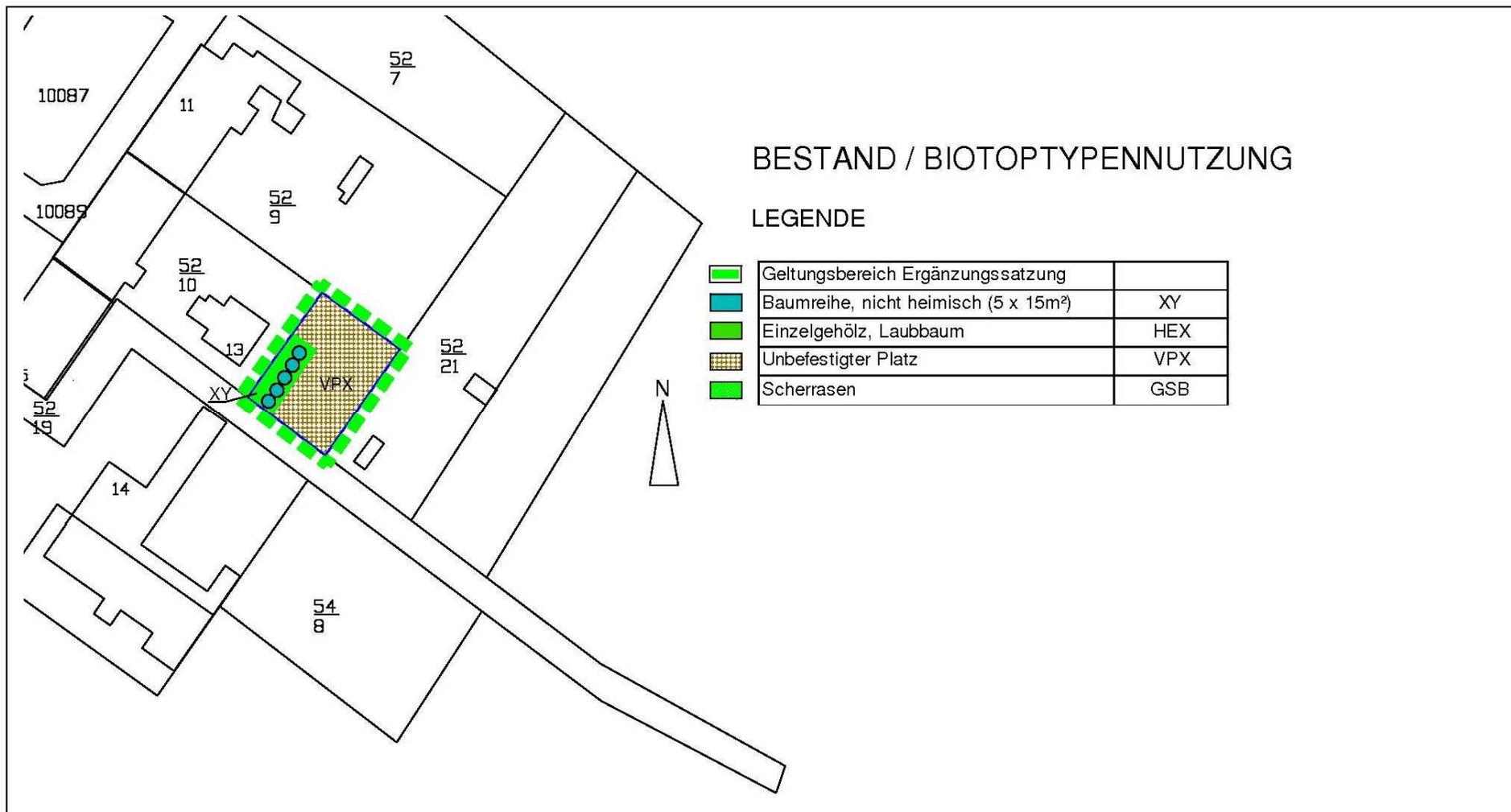
Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb des Flurstücks 52/10 der Flur 6 der Gemarkung Redekin und befindet sich in Privatbesitz. Es ist die Errichtung von einem Wohngebäude vorgesehen. Im Westen an den Geltungsbereich der Satzung grenzt ein Einfamilienhaus an und auch das nähere Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der „ERGÄNZUNGSSATZUNG REDEKIN“ befindet sich südöstlich der bebauten Ortslage an der ‚Parkstraße‘ und soll in den Innenbereich Redekin einbezogen werden. Die derzeitige Grenze des Innenbereichs wird durch das westlich angrenzende Einfamilienhaus markiert, die gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung darstellt.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Biosphärenreservates Mittelelbe. Innerhalb des Biosphärenreservates befinden sich die Naturschutzgebiete „Bucher Brack-Bölsdorfer Haken“ und „Schelldorfer See“.

Redekin liegt im Urstromtal der Elbe und mit Höhen von 32 – 34 m ü. N. N. innerhalb einer relativ ebenen Landschaft. Aus südlicher Richtung durchfließen „Wendeburggraben“ und „Schau-graben“ die Ortschaft. Bis auf die im Nordwesten sowie Südosten befindlichen Waldflächen ist das Umland insbesondere durch Acker- und Weideflächen geprägt. Die Südwestseite des Dorfes weist darüber hinaus eine Grünbepflanzung mit hohen windbrechenden Bäumen auf. Zusammen mit den Wäldern dienen diese dem Schutz gegenüber West- sowie Südwinden (DR.-ING. H. TRÜSTEDT PLANUNGS-GMBH, DORFERNEUERUNG REDEKIN).

Das Plangebiet befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie 32 BNATSCHG. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 und § 22 NATURSCHUTZGESETZ SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land von der Planung nicht betroffen.

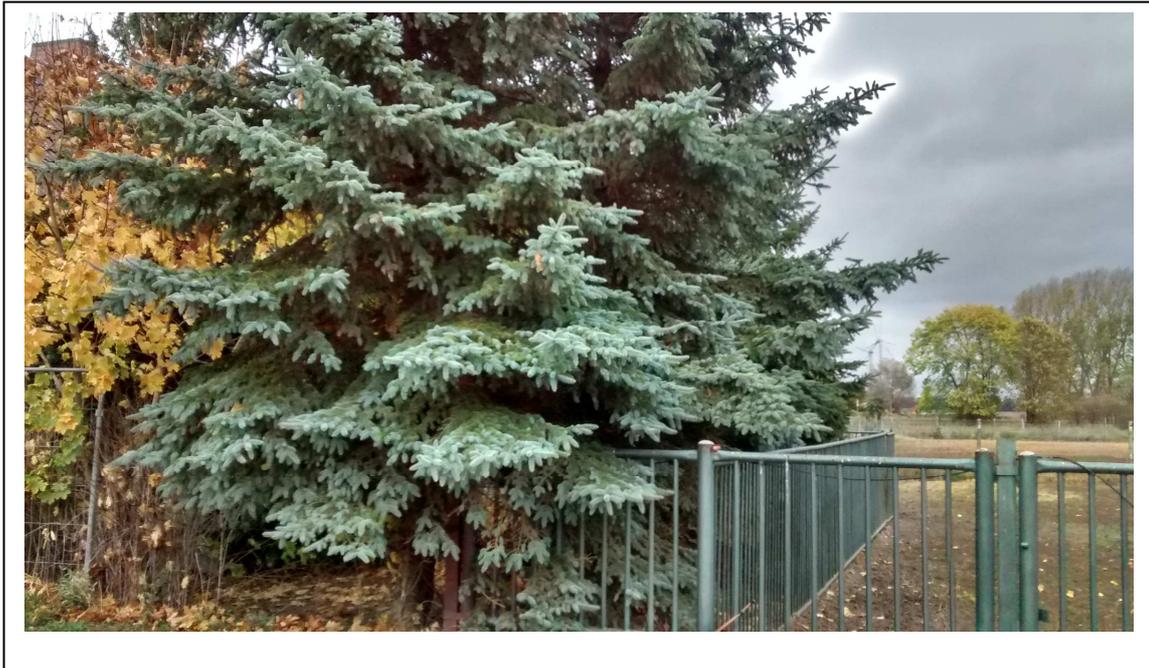


Quelle: Auszug Liegenschaftskarte

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden nachfolgende Biotoptypen aufgenommen:

Baumreihe (Reinbestand Nadelholz) (XY Blaufichte)

Östlich des Wohngebäudes ist gemäß dem nachfolgenden Foto eine Baumreihe aus Blaufichten ausgebildet. Dem Anschein nach wurde diese Baumreihe als Sichtschutzpflanzung angelegt, um den derzeitigen hausnahen Nutzungsbereich von einer als Weide genutzten Fläche optisch abzugrenzen. Der Baumbestand hat eine Höhe von ca. 6-8m und wird auf ein Alter von ca. 10-15 Jahre geschätzt.



Baumreihe / Blickrichtung Nord-West

Sonstiger Einzelbaum (HEX)

Die nachfolgende Abbildung wurde von der südlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen und zeigt im hinteren Bildausschnitt ein Solitärlaubgehölz. Das Alter des Einzelgehölzes wird auf ca. 15-20 Jahre geschätzt.



Einzelbaumbestand (Laubgehölz) im Bildhintergrund

Unbefestigter Platz (Weide, Rind) (VPX)

Die nachfolgende Abbildung wurde von der südlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen und zeigt den östlichen Teil der Ergänzungsfläche. Diese wird aktuell als Weide für Jungrinder genutzt und besteht als überwiegend unbefestigte Fläche mit einer nur spärlichen Kraut- und Grasvegetation.

Dem gleichen Biotoptyp wurden auch die gemäß Luftbildaufnahme augenscheinlich unbefestigten Innenhofflächen im zentralen Umfeld des Wohnhauses zugeordnet. Da dieser Teilflächen im Umfeld des Wohnhauses ausschließlich durch das Luftbild kartiert wurden, können diese unbefestigten Flächen auch unterschiedlicher Hausgartenutzungen unterliegen. Es wird jedoch angenommen, dass der zentrale Bereich in Wohnhausnähe einer stärker frequentierten Begehung / Nutzung unterliegt, so dass eine Zuordnung zu diesem Biotoptyp erfolgte und diese verallgemeinert wurde.



Unbefestigter östlicher Geltungsbereich mit Blickrichtung Nord-Ost

Scherrasen (GSB)

Diesem Biotoptyp wurden pauschal die restlichen Teilflächen zugeordnet. Gemäß den vorherigen Abbildungen sind Rasenflächen zwischen dem Wohnhauses und der Baumreihe (Blaufichten) ausgebildet.

Bei der Zuordnung des Biotoptyps „Scherrasen“ erfolgte keine Kartierung des Pflanzenbestandes, weshalb evtl. bestehende Nutzungen, bspw. mit Zierpflanzen in diesem Fall unberücksichtigt bleiben.

8.2 Darstellung von Eingriff und Konflikt

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist zukünftig die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig. Diese Nutzungsänderung mit einhergehender Bebauung führt zur unwiederbringlichen Beseitigung bislang unbefestigter Bodenfläche und stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Grundstücksfläche befindet sich südöstlich der bebauten Ortslage an der ‚Parkstraße‘. Die geplante Bebauung führt im Vergleich zur bisherigen Nutzung nur zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes, da einerseits bereits eine Wohnbebauung besteht und andererseits der östliche Teil des Grundstücks an einem teilbefestigten und gering frequentierten Ortsrandbereich gelegen ist.

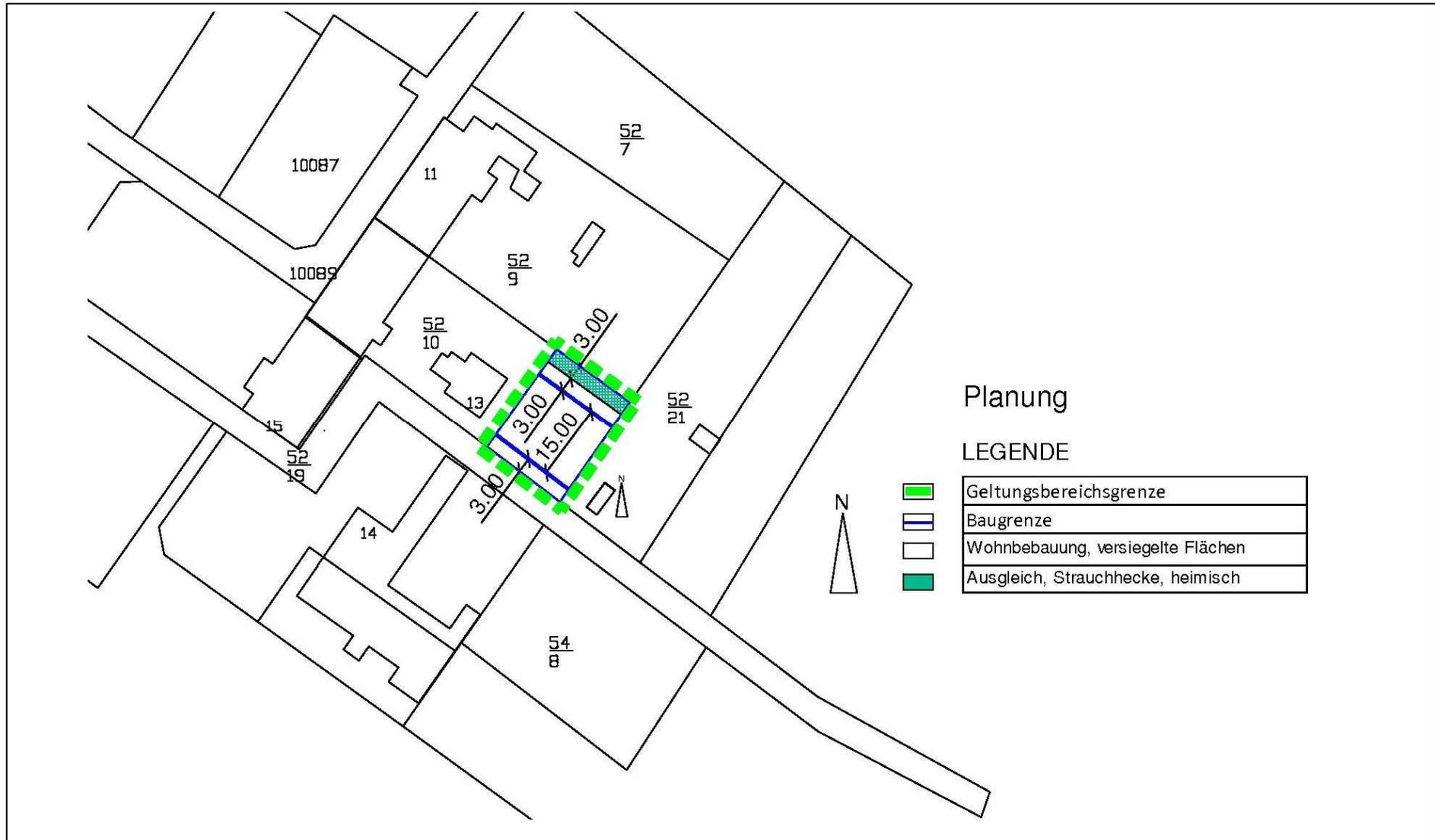
Für die Eingriffsermittlung ist RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU anzuwenden.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Ermittlung des durch die Ergänzungssatzung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt. Im oberen Tabellenabschnitt ist der Biotopbestand des

Ist-Zustandes aufgeführt. Im unteren Tabellenabschnitt ist der Biotopzustand dargestellt, wie er sich nach der Nutzungsänderung darstellt.

Eine zusätzliche Übersicht mit der Abbildung der Plandarstellung verdeutlicht die geplante Nutzungsänderung.

Biototyp Bestand	Code	Fläche in m²	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte WP
Geltungsbereich Ergänzungssatzung		420		
Baumreihe, nicht heimisch (5 x 15m ²)	XY	75	10	750
Unbefestigter Platz	VPX	345	2	690
Scherrasen	GSB	3	7	21
Summe Bestandwert		420	0	1.461
Biototyp Planung	Code	Fläche m²	Planwert /m²	Wertpunkte WP
Bebauung, versiegelte Flächen (GRZ 0,4 zzgl. 50%)*	BD, VPZ	252	0	0
Unbebaute Flächen, Scherrasen	GSB	168	7	1.176
Summe Planwert		420		1.176
Kompensationsdefizit (Bestand - Planung)				285



Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde davon ausgegangen, dass die für eine Wohnbebauung zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 zzgl. 50% gemäß § 19 Abs. 4 BAUNVO ausgeschöpft wird. Mit dieser Festsetzung wird eine vollflächige Versiegelung von zukünftig 60% der Grundstücksfläche ermöglicht. Trotz der bereits bestehenden Bebauung und einer eingeschränkten Grundstücksgröße besteht mit der maximal möglichen Versiegelungsfläche genügend Handlungsspielraum für die Planung eines zusätzlichen Wohngebäudes.

Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen einer Nutzung als Vor- und Hausgärten zur Verfügung. Diese umfassen in der Regel sowohl seitliche Sichtschutzpflanzungen, Pflanzbeete als auch Rasenflächen. Da im Zuge der Ausführung zunächst großflächige Rasenflächen hergestellt werden, wurde als Biotoptyp aller unbebauten Restflächen Scherrasen angenommen. Diese Einstufung vereinfacht die Berechnung der Kompensation in der Form, dass die nicht bebaubaren Flächen nicht weiter differenziert werden müssen.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung, besteht durch die mögliche Bebauung ein Kompensationsdefizit von **285 Wertpunkten**, weshalb zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation bestehender Eingriffe in den Naturhaushalt ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche (Flurstück 52/10, Flur 6 der Gemarkung Redekin) die Pflanzung einer Strauchhecke erforderlich.

Auf Grund der Lage und Verfügbarkeit der Fläche ist die Ausgleichsmaßnahme entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Entwicklung der Heckenpflanzung vollzieht sich entlang der Grenze zum neudefinierten Außenbereich und demzufolge im Ortsrandbereich bzw. im Übergang zur freien Landschaft.

Für die Ausführung der Pflanzung steht eine Fläche von ca. 51 m² (17 m x 3 m) zur Verfügung.

Kompensationsbewertung				
Bestand unbefestigter Platz	VPX	51	2	102
Planung Strauchhecke (45m x 3m)	HHA	51	14	714
Summe Kompensationsbewertung (Planung-Bestand)				612

Durch die Entwicklung einer Strauchhecke wird einerseits die „Eingrünung“ des neuen Baugrundstücks erreicht und andererseits der Ortsrandbereich aufgewertet.

Die Entwicklung einer Heckenpflanzung führt zusätzlich zu einer ökologischen Aufwertung. Heckenstreifen dienen dem Biotopverbund und bieten Lebensraum und Zufluchtsstätte für bspw. Vögel, Kleinsäuger, Hase und Igel. In Heckenstrukturen sind zudem gute Brutbedingungen für Singvögel zu erwarten. Ebenfalls positiv zu bewerten ist die Verbesserung der kleinklimatischen Situation für das Grundstück selbst, da durch die lineare Heckenstruktur ein wertvoller Windschutz besteht und Stäube und andere Einträge gefiltert werden können.

Die Kompensation erfolgt innerhalb eines privaten Grundstücks, so dass die Kompensationsfläche in der Planzeichnung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichsflächen festgesetzt wird. Mit der Durchführung der Pflanzmaßnahme kann das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden, so dass weitere Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Festsetzung Strauchhecke

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (Flurstück 52/10, Flur 6 der Gemarkung Redekin) ist auf einer Fläche von ca. 51 m², auf einer Länge von 17m eine 2-reihige Strauchhecke gemäß nachfolgender Ausführung zu pflanzen.

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,00 m.

Der Abstand der Reihen beträgt 1,00 m.

Die Reihen werden mit einem Versatz von 0,50 m ausgeführt. Entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten sind Heckensträucher der nachfolgend, beispielhaft aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen:

Pflanzenliste Sträucher: (beispielhaft)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Alpen Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Spierstrauch (*Spirea* i.S.)

Es sind mind. 5 verschiedene Straucharten zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 3 Sträuchern je Art.

Die Sträucher müssen eine Pflanzqualität von mind. 2xv., o.B., Mindesthöhe 60 cm-100 cm aufweisen.

Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Alle ausgefallenen Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung ist vor Wildverbiss durch geeignete Materialien einzufrieden. Diese Einfriedung (Zaun) ist nach Beendigung der Pflegemaßnahmen vollständig zurückzubauen.

Sollte das Grundstück bereits eingefriedet sein, sind jegliche Schutzmaßnahmen entbehrlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 24 Monate nach Anzeige des Baubeginns fachgerecht ausgeführt werden.

9. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Bei der Aufstellung der „Ergänzungssatzung Redekin“ wurden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGB im vereinfachten Verfahren angewendet. Es wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BAUGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und nach § 4 Abs. 2 BAUGB beteiligt.

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat in seiner Sitzung am 22.05.2018 die Aufstellung der „Ergänzungssatzung Redekin“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der „Ergänzungssatzung Redekin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (jeweils in der Fassung vom 01.02.2019), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

9.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BAUGB wurde durchgeführt, indem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein Anschreiben mit Datum vom 05.04.2019 mit der Angabe zugeschickt wurde, wo der Entwurf der „Ergänzungssatzung Redekin“ - Auslegungsexemplar auf der Internetseite der Stadt Jerichow eingesehen werden konnte.

9.4 Verfahrensvermerk

In der Stadtratssitzung der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow am 03.12.2019 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der „Ergänzungssatzung Redekin“ beraten und ein Abwägungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Anregung des Landkreises Jerichower Land, Fachbereich Bau gefolgt und die westliche Grenze des Geltungsbereiches an die vorhandene Bebauung des Flurstückes 52/10 der Flur 6 der Gemarkung Redekin angepasst und nach Osten verschoben.

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BAUGB angewendet werden kann. Als von der Änderung betroffene Öffentlichkeit

wurden der Grundstückseigentümer und als berührte Behörde der Landkreis Jerichower Land, Bauordnungsamt vorab beteiligt.

Beide Betroffenen haben der Änderung zugestimmt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist damit nicht erforderlich.

Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BAUGB mitgeteilt.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 03.12.2019.

Stadt Jerichow,

Bürgermeister der Stadt Jerichow

Quellen und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH – BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BUNDESSIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNatSchG (2010), GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- DORFERNEUERUNG REDEKIN, erarbeitet durch Dr.-Ing. H. Trüstedt Planungs-GmbH, Genthin
- FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer, 2008
- GEMEINDE REDEKIN: KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG GEMEINDE REDEKIN, erarbeitet durch Köhler & Fabian GbR Büro für Architektur- und Ingenieurleistungen, Genthin 1994
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- INTERNETAUFTRITT DER STADT JERICHOW, ORTSCHAFT REDEKIN über <http://www.stadt-erichow.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=21695>
- INTERNETPORTAL "WWW.WEGWEISER-KOMMUNE.DE" BERTELSMANNSTIFTUNG, Stand Juli 2012
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LEntwG) vom 23.04.2015 seit 01.07.2015 in Kraft (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl LSA S. 203)
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010), seit 12.03.2011 in Kraft
- LANDESWALDGESETZ SACHSEN-ANHALT (LWaldG vom 03. März 2016) GVBl. LSA 2016, 77
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- RAUMORDNUNGSKATASTER LAND SACHSEN-ANHALT für die Stadt Möckern (Mai 2016)
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006, in Kraft getreten am 19.06.2006

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG, 1. Entwurf, beschlossen durch die Regionalversammlung am 02.06.2016

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

STADT JERICHOW - Einwohnerentwicklung übermittelt vom Einwohnermeldeamt der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow (Januar 2019)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

TECHNISCHES REGELWERK „RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRASSEN (RAST 06), HERAUSGEGEBEN DURCH FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF - AUSGABE 2006

<https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/jerichow+bevoelkerungszahl-nach-altersgruppen+bevoelkerung-0-bis-2-jaehrige+2012+karte>