

Gemeinde Ateritz Ortsteil Ateritz Abgrenzung zur Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG

Präambel
Die Satzung, bestehend aus den Topographie-Karten zu den Liegenschaftskarten der Gemeinde Ateritz: Ortsteile Ateritz, Gommlo und Lubast, wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB ÄndG vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189) sowie § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde erlassen. Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen
In die Satzung einbezogen(e)s Flurstück(e) nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG
Nur Wohnbebauung zulässig

Bei Bebauung des (der) Flurstück(e)s/Flurstücksteil(e)s neue Gebäude traufständig zur Straße ausrichten

Festsetzungen zur Begrünung
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Auf gekennzeichnete(n)m Flurstück(en)/Flurstücksteil(en) folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (Hochstamm, Stammdurchmesser mindestens 4cm) anpflanzen. Je 400 qm Fläche 5 Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen (s. Pflanzliste) bepflanzen

Hinweise
Kontaminationsverdachtflächen (im Altlastenkataster des Kreises; nachrichtliche Übernahme)

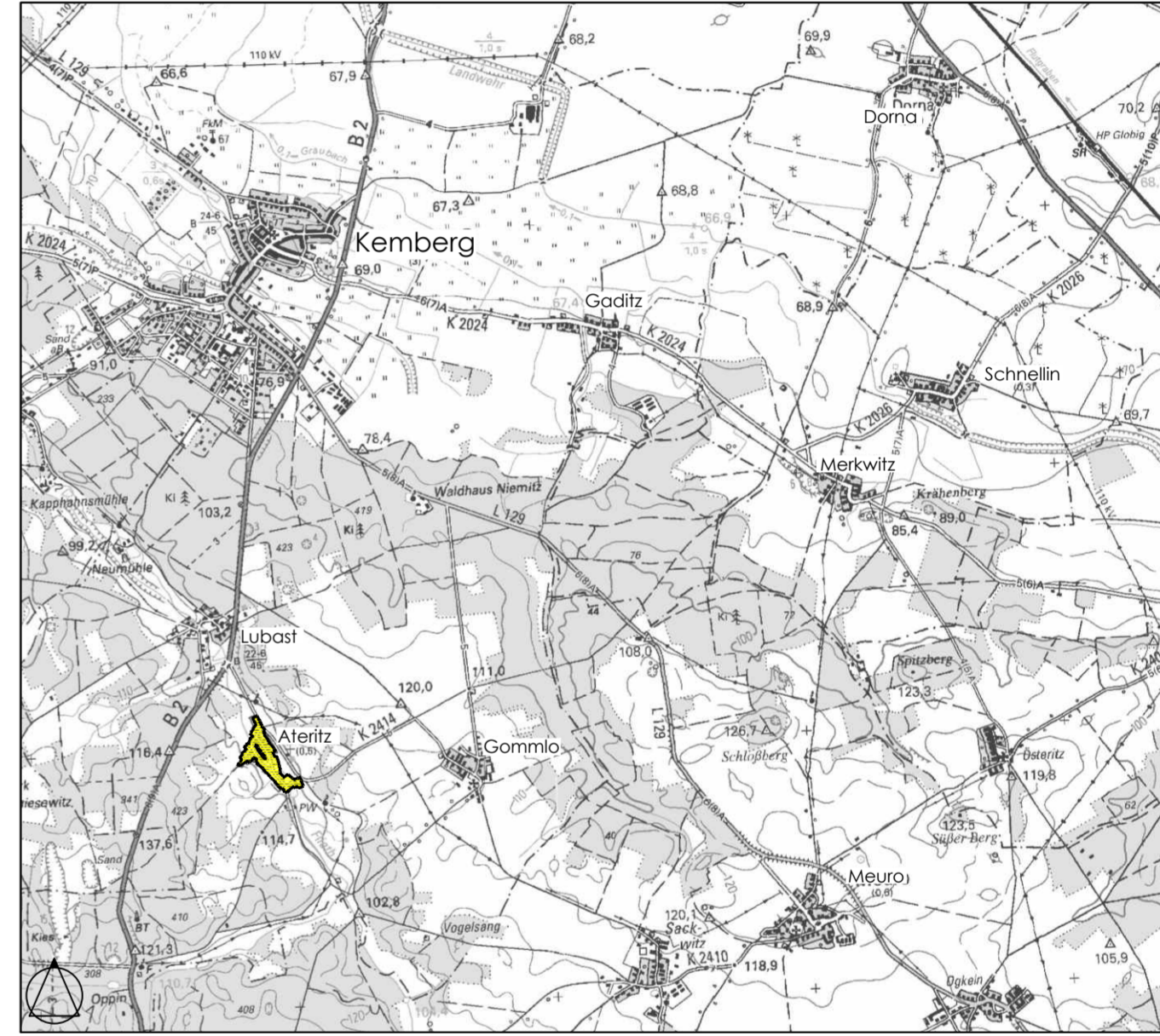
Pflanzliste

Sträucher / mittelgroße Bäume	Baumgruppen / Baumreihen
<ul style="list-style-type: none"> Acer campestre Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Eucornymus europaea Populus nigra Populus tremula Prunus spinosa Salix caprea Salix viminalis Sambucus nigra Taxus baccata Ulmus minor Viburnum opulus 	<ul style="list-style-type: none"> Feld-Ahorn Hainbuche Roter Hartriegel Hasehnuß Zweiggriffliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Schwarz-Pappel Zitter-Pappel Schlehdorn Sal-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Eibe Feld-Ulme Gewöhnlicher Schneeball
	<ul style="list-style-type: none"> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Sambucus nigra Ulmus glabra Ulmus minor Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Hainbuche Rotbuche Gewöhnliche Esche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Schwarzer Holunder Berg-Ulme Feld-Ulme
	<p>Einzel- (Solitär) oder Alleebäume</p> <ul style="list-style-type: none"> Aesculus hippocastaneum Tilia cordata Rotkastanie Winter-Linde

***Anmerkung:**
Im Rahmen der Digitalisierung wurde beim Übertrag auf die aktuelle Kartengrundlage (Liegenschaftskarte) die Abgrenzung des Innenbereiches im Einzelfall redaktionell korrigiert. Die Urzeichnung der Satzung erfolgte auf einer Topografie-Folie der Liegenschaftskarte (Luftbild), Stand Frühjahr 1994, Hrg. Katasteramt Lutherstadt Wittenberg.

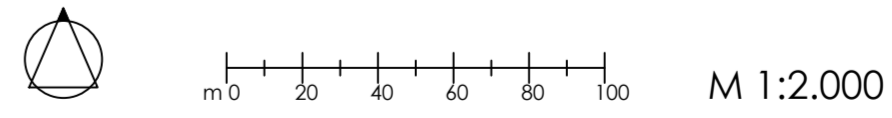
- Abgrenzung des Innenbereichs
- Einbeziehungsfläche (§ 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG)
- Nummer der Einbeziehungsfläche
- Abrundungsfläche (§ 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3)
- Nummer der Abrundungsfläche

Hat vorgelegter zur Genehmigung
Az: 25-21104-W1-71004
Dessau, den. 13.01.00
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage



Top. Karte 1:50.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-180-2010, vom 28.07.2010

STADT KEMBERG INNENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL ATERITZ gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Planung digitalisiert * 03/2017 durch:
Büro für Stadtplanung GbR
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau
Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax (03 40) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Stand der Planung Februar 1999
Planer
Planungsbüro gV
Rooseveltstr. 61
06886 Wittenberg

Stand 28.10.99

**Begründung
zur Innenbereichssatzung Ateritz**

Begründung zur Innenbereichssatzung Ateritz

Die Gemeinde Ateritz besteht aus den Ortsteilen Ateritz, Gommlo und Lubast sowie den Siedlungsansätzen Mark Schmelz, Torfhäuser, Vogelgesang, Köplitz und Parnitz. Hinzu kommen als ehemalige Mühlstandorte die Neumühle nordwestlich von Lubast und die Gottwaltsmühle südlich von Ateritz.

Die Siedlungsstruktur Mark Schmelz kann nicht als selbständiger Ortsteil bzw. als "im Zusammenhang bebaut" bezeichnet werden. Vielmehr handelt es sich hier um eine Splittersiedlung. Deshalb konnte auch die Mark Schmelz nicht zum bebauten Innenbereich erklärt werden und blieb bei der Erarbeitung der Innenbereichssatzung für Ateritz außen vor. Gleiches gilt für die Siedlungssplitter Vogelgesang, Torfhäuser, Köplitz und Parnitz sowie die ehemaligen Mühlstandorte Gottwaltsmühle und Neumühle.

Die Ortsteile Ateritz, Lubast und Gommlo sind hingegen aufgrund ihres Charakters als selbständige Ortsteile bzw. als "im Zusammenhang bebaut" zu bezeichnen. Die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG erstreckt sich demzufolge nur auf Ateritz, Lubast und Gommlo.

Bei der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Ateritz handelt es sich um eine Klarstellungssatzung i.V.m. mit einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB. Sie grenzt den bebauten Innenbereich vom unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB ab. Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmengesetz wurden zusätzlich neu bebaubare Flächen am Ortsrand als sogenannte Einbeziehungsflächen mit in die Satzung aufgenommen. Auf diesen Einbeziehungsflächen ist gemäß § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmengesetz im Gegensatz zu den oben genannten Abrundungsflächen nur Wohnbebauung zulässig. Dies wird in den textlichen Festsetzungen zum Planungsrecht in **Festsetzung Nr. 1** festgeschrieben. Die Abgrenzung bzw. die Erweiterung des Innenbereichs durch Abrundungs- und Einbeziehungsflächen beruht auf den Aussagen des Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (von der Gemeinde als künftige Ausrichtung der gemeindlichen Entwicklung als informeller Rahmenplan beschlossen) und den Aussagen des Dorferneuerungsplanes Gommlo. Beide Planungen entwickeln eine mittelfristige Perspektive der gemeindlichen Entwicklung. Die in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB geforderte Übereinstimmung der Satzungserweiterung "mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung" ist damit erfüllt. Die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung der Satzung erfolgen nach dem bis zum 31.12.97 geltenden „alten“ Planungs- und Baurecht. Ein Verfahrenswechsel auf Grundlage des § 233 Abs. 1 des BauGB (ab 1.1.98 geltend) erfolgt nicht.

In den folgenden Abschnitten wird der Geltungsbereich der Satzung einschließlich hinzugenommener Abrundungs- bzw. Einbeziehungsflächen detailliert beschrieben. Zusätzlich werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 näher erläutert sowie Aussagen zu den im Rahmen der Satzung vorzusehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Werden darüberhinaus keinerlei Aussagen getroffen, richtet sich die Beurteilung eines zukünftigen Bauvorhabens nach dem „Einfügungsgebot“.

Den Geltungsbereich der Satzung definiert die schwarz gestrichelte Linie auf den u.g. Karten. Zum Satzungsentwurf gehören die Topographie-Folien 1-3 (Ortsteil Ateritz), 1-3 (Ortsteil Gommlo) und 1-4 (Ortsteil Lubast) im Maßstab 1:1.000.

Topographie-Folien-Anordnung Gemeinde Ateritz

Ortsteil Ateritz

Topo-Folie 1
OT Ateritz
LB-Nr. 4334-2

Topo-Folie 2
OT Ateritz
LB-Nr. 4334-4

Topo-Folie 3
OT Ateritz
LB-Nr. 4434-3

Ortsteil Lubast

Topo-Folie 1
OT Lubast
LB-Nr. 4335-1

Topo-Folie 3
OT Lubast
LB-Nr. 4335-3

Topo-Folie 2
OT Lubast
LB-Nr. 4335-2

Topo-Folie 4
OT Lubast
LB-Nr. 4335-4

Ortsteil Gommlo

Topo-Folie 1
OT Gommlo
LB-Nr. 4534-1

Topo-Folie 2
OT Gommlo
LB-Nr. 4534-3

Topo-Folie 3
OT Gommlo
LB-Nr. 4534-4

Ortsteil Ateritz

Der Ortsteil Ateritz weist aufgrund seiner dörflichen Struktur keine abzugrenzenden Siedlungsbereiche unterschiedlicher Funktionalität auf. Deshalb wird Ateritz im folgenden als Gesamtdorf betrachtet.

Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der ursprüngliche Ortskern von Ateritz gruppiert sich beidseitig der Lindenstraße, stellt sich sehr kompakt dar und ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofanlagen, die heute vornehmlich Wohnzwecken und vereinzelt Handwerksbetrieben als Standort dienen. Im Nordwesten der Ortslage befindet sich der ehemalige Konsum. Die Bebauung ist hier in der Regel eingeschossig. Der Ortskern soll in Zukunft in seiner städtebaulichen Struktur erhalten bleiben. Die Gartenstraße mit ihrer neueren Bebauung erstreckt sich westlich des Fliethbachs und ist ebenfalls weitgehend geprägt durch landwirtschaftliche Hofanlagen, zusätzlich ergänzt durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Auch hier ist die Bebauung in der Regel eingeschossig. Direkt am Fliethbach, auf der westlichen Seite der Lindenstraße, liegt das Gebäude der Gemeindeverwaltung Ateritz. An der Einmündung der Lindenstraße auf die Gartenstraße steht das Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr. Die Bebauungsstruktur an der Gartenstraße stellt sich derzeit relativ zerrissen dar. Westlich der Gartenstraße wechselt kompakte Bebauung ab mit größeren eingestreuten Freiflächen. Markantes Landschaftselement stellt in Ateritz der Fliethbach mit seinen uferbegleitenden Freiflächen dar. Er trennt räumlich betrachtet den Ortskern an der Lindenstraße von der Bebauung an Garten- und Bergstraße. Am südöstlichen Ortseingang liegt der ehemalige Mühlkomplex mit Teich, heute gewerblich genutzt. Die benachbarten Flächen dienen teilweise als Lager- und Verkaufsareale.

Verlauf der Satzungsabgrenzung

Die Abgrenzung des Innenbereichs beginnt im Norden der Ortslage an der Zufahrtsstraße nach Lubast und zieht sich entlang der rückwärtigen Gebäudekanten der Wohnbebauung und des ehemaligen Konsums nach Südwesten. Die Garten- und Freiflächen beidseitig der Gartenstraße am Flieth sind in einer Tiefe von 20m potientielles Bauland. Weiter nach Südwesten umschließt die Abgrenzung eng die vorhandenen Bebauung beidseitig der Bergstraße. Hier bestehen nur vereinzelt Baulückenpotentiale wie etwa östlich des kleinen Stichweges nach Süden. Parallel zur Gartenstraße verläuft die Abgrenzungslinie unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung westlich der Gartenstraße nach Süden. Innerhalb der zerrissenen Bebauungsstruktur werden größere Freiflächen, derzeit als Acker genutzt, in die Satzung als Abrundungsflächen einbezogen. Im nördlichen Abschnitt der Gartenstraße steht ebenfalls eine größere Einbeziehungsfläche östlich der Straße bis hin zum Flieth für eine Bebauung zur Verfügung. Lediglich die Gärten zwischen Lindenstraße und Gartenstraße werden von einer Bebauung (Festlegung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich) ausgeschlossen. Der Innenbereich endet im Süden hinter dem letzten Gebäude westlich der Lindenstraße. Die Abgrenzung verläuft hier weiter Richtung Osten und bezieht den Mühlkomplex mit seinen Lager- und Verkaufsarealen, in die Satzung ein. Die Lager- und Freiflächen westlich der Mühlbebauung zwischen Fliethgraben und Lindenstraße liegen ebenfalls innerhalb der Satzung. Hier wurde auf Grundlage des § 34 BauGB in unmittelbarer Nähe des Grabens der Neubau einer Lagerhalle 1996 genehmigt. Hinter der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Lindenstraße zieht sich die Abgrenzungslinie dann weiter in Richtung Norden.

Die Flächen beidseitig der Lindenstraße im Bereich der Bachaue sind, soweit nach anderen Gesetzen zulässig, potentielle Bauflächen (Gärten). Diese Areale und andere kleinräumige Freiflächen / Gärten innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind als Baulücken zu bezeichnen. Die Abgrenzungslinie mündet im Norden von Ateritz wieder auf die Straße nach Lubast und stellt westlich entlang der Straße die Verbindung zum Anfang der Linie her.

Abrundungs-/Einbeziehungsflächen

Innerhalb des beschriebenen Satzungsbereichs bestehen eine größere Einbeziehungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG und zwei größere Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die **Einbeziehungsfläche Nr. 1** liegt östlich des nördlichen Abschnitts der Gartenstraße am Rande des Fliethbachs und umfaßt weitgehend Garten- und Rasenflächen. Sie erstreckt sich in einer Länge von ca. 100m und einer maximalen Tiefe von 20m entlang der Straße. Durch eine Bebauung könnte die hier nur einseitig mit Gebäuden bestandene Straße auf der gegenüberliegenden Seite ergänzt und damit ein kompakteres Siedlungsgebiet erzeugt werden. Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** ist auf dieser Fläche nur Wohnbebauung zulässig, da es sich um eine Fläche auf Grundlage des BauGB Maßnahmengesetzes handelt. Als weitere **textliche Festsetzung Nr. 2** wurde festgesetzt, daß neue Gebäude traufständig zur Straßenseite hin ausgerichtet werden sollen. Diese Festlegung ist in diesem Bereich notwendig, da die Bebauung im Umfeld keine ausreichenden Hinweise zur Gebäudestellung vorgibt, die gemäß Einfügungsgebot als prägend anzusehen ist.

Die **Abrundungsfläche Nr. 2** liegt westlich der Gartenstraße und umfaßt Ackerflächen. Durch eine Bebauung dieses Areals könnte die zerrissene Bebauung entlang der Gartenstraße sinnvoll aufgefüllt werden. Die Fläche erstreckt sich in einer Länge von ca. 70m. Als maximale Bebauungstiefe wurde 25m festgelegt. Da es sich um eine Fläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine Einschränkung auf reine Wohnbebauung nicht vorzunehmen. Als **textliche Festsetzung Nr. 2** wurde jedoch festgesetzt, daß neue Gebäude traufständig zur Straßenseite hin ausgerichtet werden sollen. Diese Festlegung ist in diesem Bereich notwendig, da die Bebauung im Umfeld keine ausreichenden Hinweise zur Gebäudestellung vorgibt, die gemäß Einfügungsgebot als prägend anzusehen ist.

Die **Abrundungsfläche Nr. 3** liegt westlich der Gartenstraße und umfaßt Ackerflächen. Durch eine Bebauung dieses Areals könnte die zerrissene Bebauung entlang der Gartenstraße sinnvoll aufgefüllt werden. Die Fläche erstreckt sich in einer Länge von ca. 90m. Als maximale Bebauungstiefe wurde 30m festgelegt. Da es sich um eine Fläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine Einschränkung auf reine Wohnbebauung nicht vorzunehmen. Als **textliche Festsetzung Nr. 2** wurde jedoch festgesetzt, daß neue Gebäude traufständig zur Straßenseite hin ausgerichtet werden sollen. Diese Festlegung ist in diesem Bereich notwendig, da die Bebauung im Umfeld keine ausreichenden Hinweise zur Gebäudestellung vorgibt, die gemäß Einfügungsgebot als prägend anzusehen ist.

Im Zuge des Beteiligungsprozesses wurde vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Reinsdorf darauf hingewiesen, daß bei einer zukünftigen Bebauung der Abrundungsflächen Nr. 2 und Nr. 3 die Sicherung der Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden muß.

Hinweise

Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wittenberg, wurde die Holzaufbereitung Kühn, Lindenstr. 23 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf den oben genannten Einbeziehungs- bzw. Abrundungsflächen ist ein Teil des im Kapitel „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ beschriebenen notwendigen Ausgleichs zu realisieren. Deshalb wurde als **textliche Festsetzung Nr. 3** für alle Flächen geltend folgendes festgeschrieben: „auf gekennzeichnetem Flurstück/Flurstücksteil folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (Hochstamm, Stammdurchmesser mindestens 4cm) anpflanzen. Je 400qm Fläche fünf Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen bepflanzen (s. Pflanzliste)“.

Ortsteil Gommlo

Der Ortsteil Gommlo weist aufgrund seiner dörflichen Struktur keine abzugrenzenden Siedlungsbereiche unterschiedlicher Funktionalität auf. Deshalb wird Gommlo im folgenden als Gesamtdorf betrachtet.

Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Gommlo stellt sich weitgehend als in sich geschlossenes Bauerdorf mit alten Hofanlagen dar, die vereinzelt noch landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch heute weitestgehend nur Wohnzwecken dienen. Die Wohngebäude sind entweder ein- oder zweigeschossig. Die ehemaligen Bauernhöfe konzentrieren sich im wesentlichen beidseitig der Gommloer Straße im Ortskern. Nördlich und südlich der Straße erstreckt sich der Dorfanger mit seinen Wiesenflächen, Bäumen und dem Löschteich. Er bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten und wurde neu gestaltet. Am südlichen Ende des Straßenzuges liegt der Kulturraum der Ortschaft, unmittelbar angrenzend der Friedhof und die denkmalgeschützte Dorfkirche. Südlich des Friedhofs liegt eine Freifläche, die im Rahmen der Dorferneuerung als dörfliche Mehrzweckfläche gestaltet wurde und in direkter Nachbarschaft die Grünfläche rund um den ehemaligen Konsum und das sanierte Feuerwehrgerätehaus.

Im nördlichen Ortsbereich östlich der Kemberger Straße sowie entlang der Friedensstraße entstanden in jüngerer Zeit neue Ein- oder Zweifamilienhäuser (ein- bis zweigeschossig), hier befindet sich auch der Bolzplatz der Ortschaft. Im Süden der Ortslage westlich der Kemberger Straße in Richtung Sackwitz stehen einzelne Wochenendhäuser.

Etwas außerhalb der zusammenhängenden Ortslage liegt der ehemalige Traktorstützpunkt der LPG (westlich des Friedhofs) sowie östlich der Kemberger Straße eine seit längerem leerstehende Schweinestallanlage und ein Bergeraum.

Die bestehende Ortsstruktur von Gommlo soll in Zukunft erhalten und nur behutsam ergänzt werden. Hierbei wird insbesondere Wert gelegt auf den Erhalt der alten Hofbebauung beidseitig der Gommloer Straße.

Verlauf der Satzungsabgrenzung

Die Abgrenzungslinie der Satzung beginnt im Norden an der Straße Richtung Kemberg und zieht sich in etwa 30m Tiefe westlich der Kemberger Straße parallel zur Fahrbahn nach Süden. Diese Flächen incl. des derzeitigen Bolzplatzes stehen aufgrund der Festlegung als Einbeziehungsfläche in Zukunft als Bauflächen zur Verfügung. Die Bebauung beidseitig der Friedensstraße einbeziehend verläuft die Grenze Richtung Westen entlang der rückwärtigen Kanten der Gehöftgebäude bis zur Gommloer Straße, überschreitet den Straßenraum nach Westen und bezieht die großen Gehöfte südlich der Straße ein. Im Süden der Ortslage trifft sie auf das Gelände des Friedhofs. Innerhalb der zuletzt benannten Gehöftstruktur stehen einzelne Baulücken, jedoch in geringer Bebauungstiefe zur Verfügung. Nach Süden setzt sich die Abgrenzung entlang der Friedhofseinfriedung fort, läßt die etwas abseits liegenden Hallen der Agrargenossenschaft außen vor, bezieht die Wohnbebauung beidseitig des südlichen Abschnitts der Kemberger Straße incl. Wochenendhäuser ein und verläuft dann hinter der Bebauung östlich der Straße wieder nach Norden, eng der Gebäudestruktur folgend (Grünfläche am ehemaligen Konsum befindet sich innerhalb der Satzung), bis sie am nördlichen Ortseingang auf den Beginn

der Begrenzungslinie trifft. Östlich der Kemberger Straße bestehen vereinzelte Baulücken, die für eine Neubebauung zur Verfügung stehen.

Traktorstützpunkt, Bergeraum und Schweinestallanlage konnten aufgrund ihrer Lage abseits des Ortszusammenhangs nicht in den Innenbereich aufgenommen werden. Die vom Fremdenverkehrsverband Dübener Heide im Beteiligungsverfahren geäußerten Anregungen, die o.g. Fläche in die Innenbereichssatzung aufzunehmen, damit das Ortszentrum südlich des Angers eine zentralere Stellung erhält, kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Die Nicht-Einbeziehung der o.g. Gebäude schränkt ihre Nutzung, einen evtl. Abriß bzw. eine geplante Ergänzung unter Beachtung von gesetzlich vorgeschriebenen und damit einzuhaltenden Mindestabständen zur Wohnbebauung jedoch nicht ein, da es sich bei land- bzw. forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz nach § 35 BauGB um privilegierte Vorhaben im Außenbereich handelt.

Abrundungs-/Einbeziehungsflächen

Innerhalb des beschriebenen Satzungsbereichs liegt eine größere Einbeziehungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG.

Die Einbeziehungsfläche Nr. 4 liegt westlich des nördlichen Abschnitts der Kemberger Straße. Es handelt sich hier um Ackerflächen bzw. die Rasenflächen des örtlichen Bolzplatzes. Durch eine Bebauung des Areals könnte die Siedlungsstruktur aufgrund der hier nur einseitig vorhandenen Bebauung sinnvoll ergänzt und geschlossen werden. Insbesondere durch eine gestalterisch ansprechende Bebauung der südlichen Teilfläche in winkelartiger Form mit vor den Gebäuden gestaltbaren Freiräumen könnte in Zusammenhang mit der gerade neu befestigten Friedensstraße incl. Neugestaltung der Einmündung auf die Kemberger Straße ein städtebaulich positiv zu bewertendes Ensemble entstehen. Die Fläche erstreckt sich in einer Länge von ca. 190m und einer festgelegten maximalen Tiefe von 30m von Norden nach Süden. Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** ist auf dieser Fläche nur Wohnbebauung zulässig, da es sich um eine Fläche auf Grundlage des BauGB Maßnahmengesetzes handelt. Als weitere **textliche Festsetzung Nr. 2** wurde festgesetzt, daß neue Gebäude traufständig zur Straßenseite hin ausgerichtet werden sollen. Diese Festlegung ist in diesem Bereich notwendig, da die Bebauung im Umfeld keine ausreichenden Hinweise zur Gebäudestellung vorgibt, die gemäß Einfügungsgebot als prägend anzusehen ist.

Im Beteiligungsverfahren wurde durch den STAU Wittenberg darauf hingewiesen, daß wenn die Bebauung an die vorhandene Sportanlage (Bolzplatz der Ortschaft) heranrückt, die neu geplanten Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber Belästigungen durch Sportlärm genieße und demzufolge eine entsprechende Pufferzone von 50m eingehalten werden sollte, um Lärmkonflikten rechtzeitig vorzubeugen. In der Abwägung wird eine solche Pufferzone als nicht notwendig erachtet, da eine Bebauung der Gesamtfläche zur Aufgabe der jetzigen Bolzplatznutzung führen wird. Lärmkonflikte bestehen spätestens zu diesem Zeitpunkt nicht mehr. Allenfalls in einer möglichen Übergangsphase, in der eine Bebauung nur auf den nördlichen Abschnitten der Einbeziehungsfläche entstünde, ist eine geringfügige Lärmbelastung gegeben, die jedoch als unerheblich eingeschätzt wird.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Reinsdorf darauf hingewiesen, daß der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche (Einbeziehungsfläche Nr. 4) aufgrund anderer im Ort vorhandener Baulücken nicht begründbar ist. In der ersten Abwägung wurde darauf verwiesen, daß durch die Einbeziehung der Fläche die hier nur einseitig bebaute Straße städtebaulich sinnvoll auf der ge-

genüberliegenden Seite ergänzt und damit ein positiv wirkender Ortseingang gestaltet werden kann. Demzufolge bleibt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Nachdem vom ALF nochmals Bedenken zur Einbeziehung der Fläche in die Satzung geäußert wurden, wurde in der zweiten Abwägung die Entscheidung der Gemeinde zur Beibehaltung der Fläche innerhalb der Satzung noch einmal unter städtebaulichen Gesichtspunkten und dem Aspekt einer sinnvollen Bodenvorratspolitik argumentativ ergänzt und zudem darauf hingewiesen, daß aufgrund des geringen Flächenanteils der ausgewiesenen Bauflächen an der von der Agrargenossenschaft insgesamt bewirtschafteten Fläche keine Existenzgefährdung für das Unternehmen zu befürchten ist. Zudem handelt es sich um Böden geringer Bodengüte, auf denen hochwertige Pflanzkulturen nicht anbaufähig sind.

Hinweise

Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wittenberg wurden die Hofanlagen bzw. Grundstücke (dies sind Gommloer Str. 4, Hof Krause, Gommloer Str. 10, Hof Albrecht und Gommloer Str. 11, Hof Heßler) als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der oben genannten Einbeziehungsfläche ist ein Teil des im Kapitel „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ beschriebenen notwendigen Ausgleichs zu realisieren. Deshalb wurde als **textliche Festsetzung Nr. 3** folgendes festgeschrieben: „auf gekennzeichnetem Flurstück/Flurstücksteil folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (Hochstamm, Stammdurchmesser mindestens 4cm) anpflanzen. Je 400qm Fläche fünf Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen bepflanzen (s. Pflanzliste)“.

Ortsteil Lubast

Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der im Nordosten der Ortschaft gelegene Bereich westlich der B2 stellt den ursprünglichen Ortskern von Lubast dar. Hier konzentrieren sich in kompakter Form größere Hofanlagen. Am Standort der alten Gaststätte im Ortsmittelpunkt ist ein großes Tagungshotel entstanden. Der alte Ortskern soll in Zukunft in der derzeit bestehenden Form erhalten und nicht weiter ausgebaut werden. Im Norden des Ortszentrums besteht beidseitig des Neumühlenweges eine aufgelockerte, in der Regel eingeschossige Bebauung. Hier stehen mehrere Baulückenpotentiale auf derzeit brachliegenden Flächen bzw. in privaten Gärten zur Verfügung. Der alte Ortskern von Lubast wird räumlich getrennt durch die Bachau des Flieths mit seinem großen Teich im Süden der Ortslage. Die Siedlungsstruktur westlich des Ortskerns entlang der Oppiner Straße ist gekennzeichnet durch eine typisch dörfliche Mischnutzung, bestehend aus Hofanlagen, Handwerksbetrieben (z.B. Töpferei, Installateur) und Wohnbebauung. Diese Nutzungsvielfalt konzentriert sich beidseitig der Töpferstraße sowie am südlichen Ende der Oppiner Straße und manifestiert sich in kompakten Bebauungsformen. Östlich der Oppiner Straße besteht nur eine einseitige Bebauung, die sich aus in der Regel eingeschossigen Wohnhäusern zusammensetzt. Am südlichen Straßenabschnitt liegen innerhalb einer kleineren Waldfläche mehrere Wochenendhäuser. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein größeres Fuhrunternehmen mit angegliederten Lager- und Stellflächen/Gebäuden. Ansonsten wird die westliche Straßenseite von Wald eingenommen. Nahe der Einmündung der Oppiner Straße auf die Töpferstraße existiert eine größere Grünfläche, die als öffentliches Grün Aufenthaltszwecken bzw. als Standort des Dorffestes dient.

Verlauf der Satzungsabgrenzung

Der Innenbereich in Lubast erstreckt sich über zwei unabhängig voneinander bestehende, durch das Fliethbachtal getrennte, Ortsbereiche.

Die Abgrenzung des ersten, den ursprünglichen Ortskern von Lubast umfassenden, Bereiches beginnt im Norden der Ortslage direkt westlich der B2, umfaßt den gesamten ursprünglichen Ortskern und führt nördlich des Fußweges in Richtung Flieth nach Westen. Parallel zum Neumühlenweg knickt die Grenzlinie nach Norden ab, quert den Weg vor Beginn des großen Waldgebietes Richtung Süden, bezieht die Gebäude südlich des Neumühlenweges in die Satzung ein, quert die Oppiner Straße nördlich des Fliethbachs, verläuft westlich hinter den Gehöften des alten Ortskernes weiter Richtung Süden und biegt dann Richtung Osten zur B2 ab. Westlich der B2 nach Norden verlaufend mündet die Abgrenzungslinie auf den Beginn der Abgrenzung ein. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B2 vorhandenen Einzelgebäude bzw. Gewerbeflächen verbleiben außerhalb der Satzung, da die B2 räumlich betrachtet eine starke Trennwirkung erzeugt, so daß diese Areale als nicht zur Ortslage gehörig betrachtet werden müssen. Zudem haben sie aufgrund der wenigen vorhandenen Gebäude kein entsprechendes städtebauliches Gewicht.

Die Abgrenzung des zweiten Bereiches beginnt im Westen der Ortslage südlich des Fliethbachs und verläuft weitgehend entlang der rückwärtigen Gebäudekanten der vorhandenen Bebauung beidseitig der Töpferstraße. Im nördlichen Abschnitt der Oppiner Straße führt die Linie nach Süden westlich entlang der Straße. Das angrenzende große Waldgebiet verbleibt außerhalb der Satzung, das Gelände des Fuhrunternehmens mit zugehörigen Freiflächen und die südlich angrenzende Bebauung wiederum wird in die Satzung einbezogen. Der Geltungsbereich endet im Süden hinter den letzten Gebäuden an der Oppiner Straße, zieht sich von hier wieder hinter der östlichen Bebauung an der

Oppiner Straße, eng der Gebäudestruktur folgend, nach Norden. Nördlich der Festwiese quert die Satzungsbegrenzung die Oppiner Straße südlich des Fliethbachs und mündet auf den Beginn der Abgrenzung ein.

Abrundungs-/Einbeziehungsflächen

Die im Entwurf der Satzung (Auslegungsversion) ausgewiesenen Abrundungsflächen Nr. 5 und Nr. 6 beidseitig der Oppiner Straße im Fliethbachtal mit ihren textlichen Festsetzungen wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens aus der Satzung entfernt. Dies begründet sich auf der Eingabe der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wittenberg, daß gemäß den Fachplanungen der Naturschutzbehörde das Fliethbachtal als Naturschutzgebiet ausgewiesen und deshalb der Talbereich von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll.

Von der Familie Conrad wurde innerhalb des Beteiligungsverfahrens zur Satzung die Aufnahme des gesamten Flurstücks Nr. 44/3 (Flur 2) sowie des Flurstücks 44/2 (Flur 2) in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung beantragt. Dies wurde im Abwägungsverfahren abgelehnt, da die beantragten Flurstücke nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, d.h. ein Bebauungszusammenhang zur vorhandenen Bebauung nicht festzustellen ist. Der bestehende Bebauungszusammenhang der Lubaster Straße endet mit dem Wohnhaus auf dem Flurstück 44/3. Die gegenüberliegende Seite (Flurstück 44/2) ist bis auf das Eckgrundstück Töpferstr. / Lubaster Str. unbebaut. Das Grundstück liegt demzufolge im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die zur Aufnahme in die Satzung beantragten Grundstücke können ebenfalls nicht als Abrundungs- bzw. Einbeziehungsflächen in die Satzung integriert werden, da dies zu einer willkürlichen Ausweitung der Siedlungsstruktur und damit zu einer Zersiedlung dieses Ortsbereiches führen würde.

Ausgleichsmaßnahmen

Da die im Entwurf der Satzung (Auslegungsversion) noch ausgewiesenen Abrundungsflächen Nr. 5 und Nr. 6 im Zuge der Abwägung aus der endgültigen Satzungsabgrenzung entfernt wurden, sind Ausgleichsmaßnahmen in Lubast nicht mehr notwendig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Ausweisung neuer Bauflächen in Ateritz, Lubast und Gommlo

Die Ausweisung von neuen Bauflächen stellt nach § 8 BNatSchG und § 8.1 NSG-LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den durch entsprechende Maßnahmen möglichst ein Ausgleich, zumindest aber ein Ersatz geschaffen werden muß. Zur Bereitstellung von Flächen und Durchführung entsprechender Maßnahmen ist der Maßnahmenträger, hier die Kommune, verpflichtet.

Biotopwert der Abrundungs- bzw. Einbeziehungsflächen in Ateritz, Lubast und Gommlo vor dem Eingriff

Die Bewertung der tatsächlich vorhandenen und aktuellen unterschiedlichen Nutzungs- und Biotoptypen erfolgt nach der Methode von AICHER & LEYSER (HESS. MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ, 1992). Potentielle Nutzungsmöglichkeiten bleiben außer Betracht. Die jeweiligen Flächenanteile werden ermittelt und den zukünftigen Nutzungs- und Biotoptypen gegenübergestellt. Der für die Berechnung maßgebliche sogenannte „Nachausgleichsbiototyp“ ist der aufgrund der Ausgleichsplanung nach drei Vegetationsperioden bei planmäßiger Pflege zu erwartende Zustand (HESS. MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNEN, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ, 1992).

Dies führt zu folgender Tabelle.

Biotopwert der Abrundungsflächen vor dem Eingriff

Nr.	Beschreibung	Nutzung	Code	Wert	Fläche (qm)	Punkte
1	Ortsteil Ateritz (Einbeziehungsfläche) Wiesenfläche östlich der Gartenstraße am Flieth	Arten- und strukturarmer Hausgarten	11.221	14	1.800	25.200
2	Ortsteil Ateritz (Abrundungsfläche) Ackerfläche westlich der Gartenstraße	Sandacker, intensiv genutzt	11.121	11	1.625	17.875
3	Ortsteil Ateritz (Abrundungsfläche) Ackerfläche westlich der Gartenstr./Lindenstraße	Sandacker, intensiv genutzt	11.121	11	2.580	28.380
4	Ortsteil Gommlo (Einbeziehungsfläche) Acker und Wiesenfläche westlich der Kemberger Str.	Sandacker, intensiv genutzt	11.121	11	2.670	29.370
		Intensivrasen, Bolzplatz	11.224	10	2.230 4.900	22.300 51.670
Gesamtwert					10.905	123.125

Private Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Berechnung der auszugleichenden Punkte wird von der Annahme ausgegangen, daß die zukünftige Bebauung bzw. Erschließungsfläche auf den Abrundungsflächen zu einer Versiegelung von 30% führt. Die restlichen Flächenanteile werden als Gärten genutzt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst von den Grundstückseignern der Abrundungs- bzw. Einbeziehungsflächen selbst übernommen werden. In den Textlichen Festsetzungen zur Begrünung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB in **Festsetzung Nr. 3** folgendes festgeschrieben: "auf gekennzeichnetem Flurstück/Flurstücksteil folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (Hochstamm, Stammdurchmesser mindestens 4 cm) anpflanzen. Je 400qm Fläche fünf Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen bepflanzen.". Die Bepflanzung erfolgt nach der unten aufgeführten Pflanzliste.

Dies führt zu folgender Berechnung:

Zukünftige Nutzung	Code	Wert (Pkt.)	Fläche (qm)	Gesamtpunkte
Bebauung ohne Dachbegrünung oder Versiegelungsflächen (30% der Fläche v. 10.905 qm)	10.710	3	3.272	9.816
	10.520	3		
Bepflanzung der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen (10% der Fläche v. 10.905 qm)	02.400	27	1.090	29.430
Anpflanzung je eines Laubbaumes (Hochstamm - Stammdurchmesser mindestens 4cm) pro 200qm Fläche (54 Bäume bei 10.905 qm Gesamtfläche; 1 Baum entspricht 15 qm Fläche; Baumpflanzung als ökologische Aufwertung des Gartens zu betrachten)	04.110	31	(810)	25.110
Anpflanzung von 5 Beerenobststräuchern je 400 qm Fläche (27x5 = 135 Sträucher bei 10.905 qm Gesamtfläche; 1 Strauch entspricht 2 qm Fläche) (Biotop Nutzgarten)	11.212	19	270	5.130
Anlage der restlichen Grünfläche als Ziergarten (die Baumfläche von 810 qm wird hierbei nicht herausgerechnet)	11.221	14	6.273	87.822
			10.905	157.308
Privater Ausgleich gesamt				157.308
Derzeitiger Biotopwert				123.125
Noch zu realisierender Ausgleich (Biotopwert vor Bebauung abzgl. Privater Ausgleich)				+34.183

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen

Aus obiger Tabelle wird ersichtlich, daß der notwendige Ausgleich ausschließlich durch die privaten Ausgleichsmaßnahmen abdeckbar ist und sogar ein Plus von 34.183 Punkten erzielt werden konnte. Die Anforderungen des Naturschutzes sind deshalb mehr als erfüllt. Demzufolge sind darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen im kommunalen Bereich nicht notwendig. Die im zur Auslegung bestimmten Entwurf zur Satzung vormals enthaltenen zusätzlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen entfallen somit ersatzlos.

Pflanzliste zur Durchführung der privaten Ausgleichsmaßnahmen

Sträucher / mittelgroße Bäume

Lateinische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Baumgruppen / Baumreihen

Lateinische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Einzel- (Solitär) oder Alleebäume

Lateinische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Aesculus hoppocastaneum	Roßkastanie
Tilia cordata	Winter-Linde