

Stadt Kemberg Ortsteil Gaditz 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-Folien zu den Liegenschaftskarten der Stadt Kemberg incl. Ortsteil Gaditz 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 Stadtrat vom 10.06.94... und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde erlassen. Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei Bebauung des (der) Flurstück(e)s/Flurstücksteil(e)s neue Gebäude traufständig zur Straße ausrichten ②

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 (mindestens 1,8m Höhe) anpflanzen. Je 400 qm Fläche 5 Beerenobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen (s. Pflanzliste) bepflanzen ④

Pflanzliste

Sträucher / mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartfarn
Corylus avellana	Hainleul
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eucryphia europaea	Gewöhnliches Pflehtentzchen
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sai-Weide
Salix viminalis	Körb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus minor	Elbe
Viburnum opulus	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
	Wolliger Schneeball

Einzelbäume und Baumgruppen / Baumreihen und Allees

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

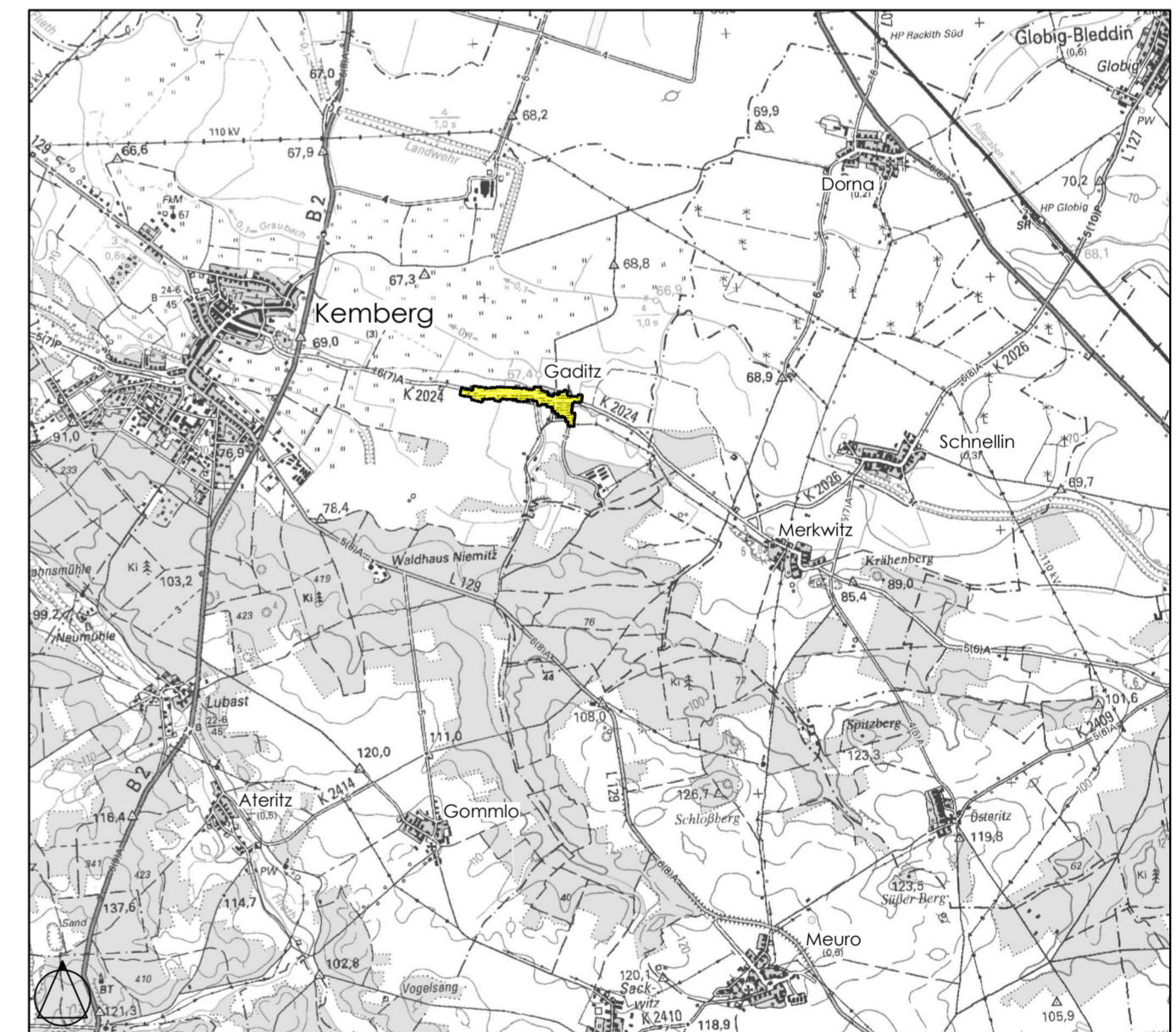
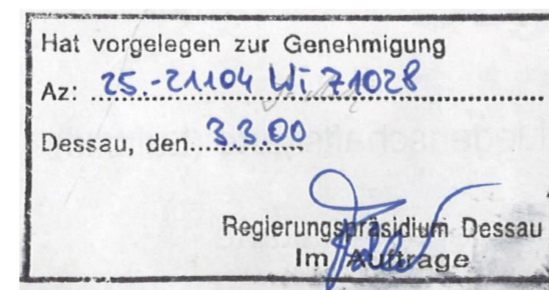
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt Kemberg
Gemarkung Dabrun
Flur 8, 9
Maßstab 1 : 1.000
Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr) 01/2017

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt vom 28.07.2010
Aktenzeichen A18-180-2010

Abgrenzung des Innenbereichs

Abrundungsfläche (§ 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Nummer der Abrundungsfläche ⑫



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 GADITZ gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



m 0 20 40 60 80 100

M 1:2.000



Planung digitalisiert * 03/2017 durch:

Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Humperdinkstraße 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 Mai 1999

Planer

Planungsbüro gV
Rooseveltstr. 61
06886 Wittenberg

*Anmerkung:

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

Ortsteil Gaditz

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

Bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Gaditz stellt sich als Bauerndorf dar und erstreckt sich im wesentlichen entlang der Rosa-Luxemburg Straße. Lediglich im Osten der Ortslage zweigen der Kastanienweg und die Gaditzer Straße ab und erschließen mehrere kleinere Hofanlagen im Süden. Markante Bauensembles stellen die Mühle am westlichen Ortseingang, der Gaststättenkomplex in der Ortsmitte und das ehemalige Gut am östlichen Ortsrand dar. Die Nutzungsstruktur ist geprägt durch Wohnen mit Ausnahme des Gaststättengewerbes, des Schornsteinfegerbetriebs und einer Gärtnerei. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Gehöfte ist nicht mehr gegeben.

Die bäuerliche Siedlungsstruktur mit seiner räumlichen Orientierung beidseitig der Ortsdurchfahrt soll soweit als möglich erhalten und durch Füllen vorhandener Freiflächen im wesentlichen im westlichen Ortsbereich nördlich und südlich der Rosa-Luxemburg-Straße sinnvoll ergänzt und eine ausufernde Bebauung südlich der Ortslage mit Ausnahme einer Erweiterungsfläche nördlich des ehemaligen Auszugshauses des Gutes zur Profilierung des südlichen Ortseingangs verhindert werden. Am westlichen Ortseingang wurden vor kurzem Doppelhäuser auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet.

Verlauf der Satzungsabgrenzung

Die Abgrenzung der Satzung verläuft im Westen nördlich der Straße, unterhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes beginnend, hinter der vorhandenen Bebauung in Richtung Osten. Die nördliche Straßenseite ist geprägt durch eine zerissene Bebauungsstruktur, die unterbrochen von einzelnen Gebäuden großräumige Freiflächen umfaßt. Diese wurden im Zuge der Satzung als Abrundungsflächen ausgewiesen. Im Bereich der Gaststätte knickt die Abgrenzung nach Norden ab und bezieht das gesamte Grundstück ein, bevor sich die Linie wieder an der rückwärtigen Gebäudekante der Nebengebäude in Richtung Osten orientiert. Das Gebäude der ehemaligen Siebdruckerei wird in die Satzung integriert, das benachbarte Freigelände verbleibt im Außenbereich. Am östlichen Ortsrand knickt die Abgrenzung rechtwinklig entlang der Gebäudekante des letzten Gehöftes nördlich der Ortsdurchfahrt nach Süden ab, erstreckt sich südlich der Straße wieder nach Westen bis auf Höhe des ehemaligen LPG Stalles, quert dort die Straße und mündet an der östlichen Gebäudekante des eh. Stalls entlangführend auf die Gaditzer Straße im Süden. Unter Freihaltung des Umfeldes Denkmal wird eine Freifläche zwischen eh. Stall und eh. Auszugshaus des Gutes als Abrundungsfläche in die Satzung einbezogen. Das ehemalige Gutsgebäude mit umliegenden Freigelände verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Abgrenzung verläuft westlich der Gaditzer Straße weiter Richtung Westen entlang der zum Freiraum hin orientierten Gebäudekanten und zieht sich entsprechend der vorhandenen Bebauung stufenförmig weiter. Parallel zur Rosa-Luxemburg Straße quert die Abgrenzungslinie den Niemetzer Weg, schließt die Bebauung südlich der Ortsdurchfahrt ein, erschließt einzelne Baulücken innerhalb des Dorfes und bezieht eine größere Abrundungsfläche in die Satzung ein. Als weitere Abrundungsfläche wird das Areal auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhaben- und Erschließungspla-

nes ausgewiesen. Die großräumigen Ackerflächen zwischen Geltungsbereich des V+E-Planes bis zur Mühle verbleiben außerhalb der Satzung.

Abrundungs-/Einbeziehungsflächen

Wie schon oben erwähnt wurden im zuvor beschriebenen Ortsteil Gaditz insgesamt sechs Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung integriert.

Die **Abrundungsfläche Nr. 12** erstreckt sich am westlichen Ortseingang von Gaditz und umfaßt Ackerflächen. Durch eine Bebauung könnte zur inzwischen durch die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einseitig vorhandene Bebauung ein Pendant südlich der Straße geschaffen werden und damit der Ortseingang sinnvoll definiert werden. Ihre Länge beträgt in etwa 50m, ihre Tiefe wurde mit 30m festgelegt.

Die **Abrundungsfläche Nr. 13** erstreckt sich innerhalb der zerrissenen Bebauungsstruktur nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße und umfaßt Ackerflächen und Nutzgärten. Durch eine Bebauung der Fläche könnte die Struktur aufgefüllt und hierdurch eine ähnlich geschlossene Bebauung wie südlich der Straße bestehend, realisiert werden. Die Fläche ist etwa 90m lang und wurde auf 30m Tiefe festgelegt.

Die **Abrundungsfläche Nr. 14** erstreckt sich als größere Lücke inmitten der ansonsten kompakten Bebauungsstruktur südlich der Rosa-Luxemburg-Straße und umfaßt Ackerflächen und Nutzgärten. Durch eine Bebauung der Fläche könnte die Struktur aufgefüllt werden. Die Fläche ist etwa 70m lang und wurde auf 30m Tiefe festgelegt.

Die **Abrundungsfläche Nr. 15** erstreckt sich innerhalb der zerrissenen Bebauungsstruktur nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße und umfaßt Ackerflächen. Durch eine Bebauung der Fläche könnte die Struktur aufgefüllt und hierdurch eine ähnlich geschlossene Bebauung wie südlich der Straße bestehend, realisiert werden. Die Fläche ist etwa 80m lang und wurde auf 30m Tiefe festgelegt.

Die **Abrundungsfläche Nr. 16** erstreckt sich innerhalb der zerrissenen Bebauungsstruktur nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße und umfaßt Ackerflächen. Durch eine Bebauung der Fläche könnte die Struktur aufgefüllt und hierdurch eine ähnlich geschlossene Bebauung wie südlich der Straße bestehend, realisiert werden. Die Fläche ist etwa 120m lang und wurde auf 30m Tiefe festgelegt.

Die **Abrundungsfläche Nr. 17** erstreckt sich zwischen eh. Gut und eh. Auszugshaus des Gutes im Südosten der Ortslage und umfaßt Ackerflächen. Durch eine Bebauung der Fläche könnte die derzeit nur einseitig bebaute Straße durch eine gegenüberliegende Bebauung ergänzt werden. Die Fläche ist etwa 55m lang und wurde auf 30m Tiefe festgelegt.

Eine textliche Festsetzung wird über die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hinaus (Festsetzung Nr. 4) für die o.g. Abrundungsflächen nicht für erforderlich gehalten. Die umliegende Bebauung gibt die zukünftige Gestaltung der künftigen Bebauung in ausreichendem Maße vor (Einfügungsgebot). Eine Ausnahme stellt die **Abrundungsfläche Nr. 12** dar. Als textliche Festsetzung Nr. 2 wurde für diese Fläche festgesetzt, daß neue Gebäude traufständig zur Straßenseite hin auszurichten sind. Diese Festlegung ist an dieser Stelle notwendig, da der westliche Ortseingang von Gaditz möglichst homogen gestaltet werden soll.

Im Beteiligungsverfahren zur Satzung wurden durch das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung in Reinsdorf Bedenken hinsichtlich der 12.840qm dauerhaft verlorengehenden landwirtschaftlichen Flächen geäußert. Es wurde deshalb angeregt, die Planung hinsichtlich der Abrundungsflächen Nr. 12 bis Nr. 17 beidseitig der Rosa-Luxemburg-Straße in Abstimmung mit den Nutzern / Eigentümern hinsichtlich des absoluten und zeitlich gestaffelten Bedarfs (evtl. nächster Zeithorizont) zu überarbeiten.

Aus Sicht der Stadt Kemberg und des RP Dessau steht einer Beibehaltung der vom ALF beanstandeten Flächen in Gaditz innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung aus städtebaulichen Gesichtspunkten nichts im Wege. Gerade durch die Beschränkung auf neue Bauflächen entlang der Rosa-Luxemburg-Straße werden nur geringe Flächenanteile des umliegenden Freiraums in Anspruch genommen und die hier zerrissenen Ortsstrukturen sinnvoll aufgefüllt. Ein willkürliches Ausufern einer Neubebauung auf Flächen abseits der Ortslage wird hierdurch nachhaltig verhindert. Durch die Einbeziehung der genannten Flächen betreibt die Kommune somit eine sinnvolle Stadtentwicklungs- und Bodenvorratspolitik zur mittelfristigen Sicherung von Bauland im Rahmen des vorzuhaltenden Eigenbedarfs (Innenentwicklung). Eine Bebauung der ausgewiesenen Flächen wird sich aufgrund der mittelfristigen Auslegung der Planung „Schritt für Schritt“ vollziehen, so daß ein Großteil der einbezogenen Flächen auch in den nächsten Jahren vorerst für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Mit der Ausweisung als Baufläche ist jedoch eine „Bauoption“ gegeben. Inwieweit von dieser Option durch die Flächeneigner Gebrauch gemacht wird, ist derzeit nicht absehbar. Die Flächen sind ebenfalls im parallel erarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Kemberg enthalten und führten im Zuge der Auslegung des Planes zu keinerlei Bedenken durch die befragten Toebis bzw. Einwohner. Die als neue Bauflächen ausgewiesenen Areale stellen nur einen geringen Flächenanteil der von der Agrargenossenschaft insgesamt bewirtschafteten Fläche dar. Eine Existenzgefährdung ist somit, auch unter dem Gesichtspunkt der o.g. „Schritt für Schritt“-Entwicklung auszuschließen. Bei den fraglichen Flächen handelt es sich zudem um Böden geringer Bodengüte, auf denen hochwertigere Pflanzkulturen nicht anbaufähig sind. Innerhalb des Auslegungsverfahrens zur Innenbereichssatzung wurden die Eigentümer der fraglichen Flächen schriftlich aufgefordert, zu den Planungsabsichten der Stadt Kemberg (Einbeziehung der Flächen in die Satzung) Stellung zu nehmen. Der Stadt liegen nach Ablauf des Beteiligungszeitraumes keinerlei Bedenken von dieser Seite vor. Die Stadt Kemberg beläßt aufgrund der o.g. Argumente die beanstandeten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der oben beschriebenen Abrundungsfläche ist ein Teil des im Kapitel „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ beschriebenen notwendigen Ausgleichs zu realisieren. Deshalb wurde als textliche **Festsetzung Nr. 4** für alle Flächen geltend folgendes festgeschrieben: „auf gekennzeichnetem Flurstück/Flurstücksteil folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200qm Fläche einen Laubbaum (mindestens 1,8m Höhe) anpflanzen. Je 400qm Fläche fünf Beerenerobststräucher anpflanzen. Mindestens 10% der Fläche mit heimischen, standorttypischen Gehölzen bepflanzen (s. **Pflanzliste 6**)“.