



**Begründung zur
1. Änderung der Innenbereichssatzung mit Abrundung gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB über die
Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gütter**



Fassung: Satzungsbeschluss
Stand: 15. September 2005

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

Ansprechpartner: Frau D. Blümel-Merten, Tel.: (03921) 921 508 / Telefax: (03921) 921 600

P:\AMT6\Stadtplanung\01_aktuelle
Planverfahren\07_Verfahren_Hildebrand\Gütter\Innenbereichssatzung\Satzungsentwürfe\Begründung_Satzung_Sept_2005

Inhaltsverzeichnis

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE UND ZUM PLANUNGSRAUM	3
1.1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.2. ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG MIT ABRUNDUNGEN	3
1.3. PLANUNGSRAUM.....	4
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3. BAULEITPLANUNGEN DES ORTSTEILS GÜTTER	4
3.1. STAND UNVERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
3.2. STAND VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
4. BESCHREIBUNG DER PLANUNG.....	5
4.1. SATZUNGSTYP.....	5
4.2. BESCHREIBUNG DER KLARSTELLUNGSLINIE	5
4.3. BESCHREIBUNG DER ERGÄNZUNGSBEREICHE	5
4.4. BESCHREIBUNG DER ABRUNDUNGSBEREICHE	6
4.5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
5. BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERGÄNZUNGSBEREICHE SOWIE DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN.....	7
5.1. BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERGÄNZUNGSBEREICHE A1 BIS A3.....	7
5.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.4. BAUWEISE.....	7
5.5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	8
6. AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG	8
6.1. BELANGE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	8
6.2. BELANGE VON NATUR UND UMWELT.....	8
6.3. BELANGE DER ERSCHLIEßUNG	9
6.4. PRIVATE BELANGE.....	9
7. ABWÄGUNG DER DURCH DIE SATZUNG BERÜHRTEN BELANGE	9
7.1. WOHN- UND ARBEITSBEDINGUNGEN DER BEVÖLKERUNG	9
7.2. ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	9
7.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, NATURSCHUTZES.....	10
7.4. BELANGE DES VERKEHRS UND DER VERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG	10
7.5. PRIVATE BELANGE.....	10
8. VERFAHREN	11

1. Angaben zur Gemeinde und zum Planungsraum

1.1. Allgemeine Angaben

Der Ortsteil Gütter gehört zur Gemeinde Burg und liegt ca. 3 km östlich der Kreisstadt im Landkreis Jerichower Land. Der Bereich Gütter gehört zur Gemarkung Burg und befindet sich in der Flur 47.

Der Ortsteil Gütter ist als Straßendorf entstanden. Die erste urkundliche Erwähnung Gütters erfolgte im Lehnbuch des Erzbischoofs Albrecht dem IV. (1383-1403). Der Name des Ortes ist deutsch-slavisches. Gütter hat eine einschiffige romanische Feldsteinkirche kleinsten Formats ohne Apsis. Zur Ortslage Gütter gehören ebenfalls Einzelsiedlungen wie die Bergmühle, die Wolfshagen-Mühle sowie die Wüstung Groß Wolfshagen.

In Gütter leben heute 241 (Dezember 2004) Einwohner. Die Einwohnerzahl hat Anfang der 1990er Jahre durch einige Neubauvorhaben von Eigenheimen leicht zugenommen und ist seit 1999 stabil.

Die ursprüngliche landwirtschaftliche Prägung des Dorfes ist anhand der Bebauung (Scheunen und Stallungen) deutlich abzulesen. Dennoch üben nur noch wenige aktiv landwirtschaftliche Nutzungen aus. Heute dient Gütter überwiegend dem Wohnen. 8 Kleingewerbe wie Finanzdienstleister, kaufmännische Dienstleister, Hausmeisterservice usw. haben sich in der Gemeinde angesiedelt. Das Gewerbe mit der größten Außenwirkung dürfte wohl die Mühle in Gütter sein, die durch Hoffeste und Direktvermarktung auch in angrenzende Gemeinden ausstrahlt.

Gütter wird durch eine Verbindungsstraße an die L 52 angebunden. Eine Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt erfolgte im Jahr 2001. Größte öffentliche Maßnahme in Gütter ist der grundhafte Ausbau der Dorfstraße.

243

1.2. Anlass zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung mit Abrundungen

Die Innenbereichssatzung mit Abrundung für den Ortsteil Gütter wurde am 12. Dezember 1996 beschlossen. Die Genehmigung der Satzung durch das Regierungspräsidium Magdeburg folgte mit Schreiben vom 30. Mai 1997. Mit der Bekanntmachung der Satzung trat sie am 24. Juni 1997 in Kraft.

Im Rahmen der bisherigen Geltungsdauer wurden die Abrundungsfläche 2 vollständig, die Abrundungsfläche 4 bis auf eine einzelne Parzelle bebaut. Die Abrundungsfläche 1 wurde an Privat zum Eigenheimbau veräußert, ein Bauantrag wurde jedoch bisher nicht gestellt. Die Abrundungsfläche 3 sowie der sich daneben befindliche Nebenerwerbslandwirt gaben den eigentlichen Anstoß zur 1. Änderung der Satzung. Aufgrund der Ungenauigkeit der Kartengrundlage konnte zunächst nicht eindeutig geklärt werden, ob ein Teil des eigentlichen Hofgrundstückes sich bereits in der Abrundungsfläche befindet. Die Prüfung anhand der ALK und des Luftbildes ergab, dass in der Kartengrundlage der Innenbereichssatzung der Bestand unkorrekt dargestellt wurde. Teile der ehemaligen Scheune befanden sich demnach in der Abrundungsfläche 3 (alt). Der Nebenerwerbslandwirt hat die alte Scheune abgebrochen und einen Ersatzneubau beantragt. In der Abrundungsfläche 3 (alt) sind jedoch nur Wohngebäude zulässig, damit wäre die Errichtung des Ersatzneubaus nicht möglich. Die weitere Beurteilung des Ersatzneubaus richtet sich nach § 34 BauGB, wobei hier Gütter in etwa einem Allgemeine Wohngebiet (§4 BauNVO) entspricht (keine Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben).

Ziel der 1. Änderung soll auch der Erhalt der Baurechte für den Nebenerwerbslandwirt sein. Dabei ist zu beurteilen, ob das Grundstück insgesamt oder teilweise dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen ist. Gleichzeitig ist zu bewerten, wie mit der angrenzenden Abrundungsfläche umzugehen ist.

Im Zuge der Änderung der Satzung soll diese an die neuen rechtlichen Anforderungen angepasst und in ihrer Handhabung vereinfacht werden. Dabei soll die zur Innenbereichsdefinition herangezogene Klarstellungslinie eindeutiger vermaßt werden. Bebaute Abrundungsflächen können als Abrundungsflächen entfernt werden. Die Abrundungsflächen werden im Zuge dessen überprüft und neu nummeriert.

Im Rahmen der allgemeinen Diskussion zur Wohnbauflächenausweisung ist auch zu klären, wie die weitere Abrundung Gütters und damit die weitere Siedlungsentwicklung erfolgen soll. Hier sei insbesondere auf den weiteren Umgang mit der Abrundungsfläche Nr. 3 (alt) verwiesen.

1.3. Planungsraum

Der Planungsraum umfasst den Siedlungskörper Gütters. Die Einzelsiedlungen Bergmühle, Wolfshagenmühle und Wüstung Groß Wolfshagen bleiben davon unberührt und unterliegen damit weiterhin den Bestimmungen des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB.

2. Übergeordnete Planungen

In der Raumordnungs- und Landesplanungsebene ist die Ortschaft Gütter im System der zentralen Orte nicht erfasst. Jedoch gehört Gütter zur Gemeinde Burg, die als Mittelzentrum klassifiziert ist.

Im Entwurf zum Regionalen Entwicklungsprogramm vom 26. Februar 2004 der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg werden für den Bereich um die Ortschaft Gütter bis auf ein nördlich angrenzendes Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft keine konkreten Ziele ausgewiesen.

3. Bauleitplanungen des Ortsteils Gütter

3.1. Stand unverbindliche Bauleitplanung

Die Stadt Burg und damit auch Gütter hat seit dem 30. Juli 1999 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Bereich der Ortslage Gütter ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch die Abrundungsflächen A1 bis A4 (alt) sowie teilweise Flächen darüber hinaus sind als Wohngebietsflächen ausgewiesen. Die Satzung gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Burger Ortsteile, damit auch Gütter, sind seit dem 1. Januar 2001 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen Anhalt aufgenommen worden. Die Untersuchungen zum Dorferneuerungsprogramm wurden 2002 abgeschlossen und durch den Stadtrat bestätigt. Inhaltlich zielt die Projektion der Dorferneuerung auf eine schonende Erneuerung unter Beibehaltung der Ortsspezifik ab. So wird bis Ende 2005 die Dorfstraße Gütter erneuert. Private Erneuerungsmaßnahmen sind ebenfalls geplant. Die Dorferneuerungsplanung geht aber auch davon aus, dass eine Siedlungsentwicklung i. S. einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen über das Maß der Abrundung hinaus, nicht stattfinden soll.

3.2. Stand verbindliche Bauleitplanung

Für den Ortsteil Gütter gibt es keinen Bebauungsplan. Die Innenbereichssatzung mit Abrundung für den Ortsteil Gütter wurde am 12. Dezember 1996 beschlossen, mit Schreiben vom 30. Mai 1997 erfolgte die Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg und durch Bekanntmachung am 24. Juni 1997 wurde sie rechtskräftig. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens der Innenbereichssatzung mit Abrundung wurde am 23. September 2004 durch den Stadtrat der Stadt Burg gefasst. Da keine größere Siedlungsentwicklung für Gütter vorgesehen ist, wird die Innenbereichssatzung mit Abrundung als geeignetes Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung angesehen.

Die Frage der weiteren Siedlungsentwicklung Gütters muss im Gesamtkontext mit der Stadt Burg beantwortet werden. Die Einwohnerentwicklung der Gesamtgemeinde Burg ist rückläufig. Die IV. regionalisierte Bevölkerungsprognose geht von einem Rückgang der Bevölkerung im Landkreis Jerichower Land bis 2020 von -18% Prozent aus. Auf diesen Rückgang hat die Bauleitplanung angemessen zu reagieren und ihre Planungen demzufolge anzupassen. Vor diesem Hintergrund wird derzeit die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Burg überarbeitet. Es erscheint aus diesem Grund und unter Berücksichtigung bereits vorhandener Baugebiete in der Gesamtgemeinde Burg auch nicht geboten, die Siedlungsentwicklung in Gütter weiter zu forcieren. Für die wenigen Bauplätze innerhalb der Ortslage Gütter und den geringen Abrundungspotentialen ist darum auch die Regelungsdichte

einer Innenbereichssatzung mit Abrundungsflächen für eine geordnete Siedlungsentwicklung dauerhaft ausreichend.

4. Beschreibung der Planung

4.1. Satzungstyp

Diese Satzung soll den Innenbereich der Ortschaft Gütter definieren. Dabei sollen auch Flächen definiert bleiben bzw. werden, die als Abrundungsflächen ergänzt werden. Diese Flächen bieten sich für eine Ergänzung an, bieten jedoch für eine Genehmigung nach § 34 BauGB keine eindeutige Grundlage.

Hinsichtlich der Klarstellung des Ortsrandes der Ortschaft Gütter besteht Handlungsbedarf, da eine klare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nicht in allen Teilen des Dorfrandes möglich ist.

Die Satzung ist als Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3. BauGB konzipiert. Die Änderung der Satzung wird sich ebenfalls in diesen gesetzlichen Rahmen bewegen.

Bei der oben genannten Satzung sind die Belange von Umwelt und Naturschutz zu berücksichtigen. Der für eine Bebauungsplanung notwendige Umweltbericht ist jedoch gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

4.2. Beschreibung der Klarstellungslinie

Bei der in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellten Ortslage trennt die Klarstellungslinie den Innenbereich vom Außenbereich ab. Sie bestimmt durch ihren Verlauf die Anwendungsmöglichkeiten der Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB bzw. die Fälle der Anwendung des § 35 BauGB.

Die Darstellung der 1. Änderung der Satzung erfolgt nun neu auf der Grundlage einer im Maßstab 1:1.000 aufgelegten ALK. Im Unterschied zur ersten Fassung folgt die Änderung nun dem Leitbild, die Bebauung insgesamt als Maßstab des Innenbereiches zu begreifen und eine einheitliche Tiefe des Innenbereiches, gemessen von der Grundstücksgrenze Straße, festzulegen.

Die 1. Änderung ermöglicht anhand der Vermaßung nun eine eindeutige Abgrenzung von Außen- und Innenbereich.

Die Klarstellungslinie wird im Bereich Dorfstraße 1 auf bis auf die Straßenlinie zurückgenommen. Das bedeutet im Vergleich zur alten Satzung eine geringfügige Reduzierung des Innenbereiches. Den Bereich dem Außenbereich zuzuordnen, begründet sich der Erhaltungsabsicht der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes. Die baurechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens des Grundstückes (Erstanzneubau Scheune) richtet sich demnach nach den Regelungen des § 35 BauGB. Vorhaben der Landwirtschaft gehören zu den privilegierten Vorhaben gemäß diesen Gesetzes.

Die Klarstellungslinie wird im östlichen Bereich der Dorfstraße (FS 10010) bis an das Flurstück 10011 herangezogen. Im Rahmen der TÖB- Beteiligungen kam es vom ALF Stendal zu Bedenken hinsichtlich der naheliegenden Tierproduktionsanlagen (Kuhstall- und Schafstallanlage).

Somit entfällt eine Bauparzelle aus dem Innenbereich. Die absehbaren bodenrechtlichen Spannungen, die durch die Nähe von Wohnen und Tierproduktionen entstehen würden, rechtfertigen die Herausnahme.

4.3. Beschreibung der Ergänzungsbereiche

Einige Abrundungsflächen der ursprünglichen Fassung der Satzung von 1997 sind im Laufe der vergangenen Jahre bereits bebaut worden. Die Ausweisung dieser Flächen als Ergänzungsbereiche ist demzufolge nicht mehr notwendig. Diese Flächen werden in der Änderungsfassung nicht mehr als Ergänzungsbereiche ausgewiesen.

Es werden 2 Abrundungsflächen (A1 und A2) in der 1. Änderung der Innenbereichssatzung mit Abrundung ausgewiesen.

- A1: Abrundung im nördlichen Bereich der Ortslage Gütter. Die Grenzen bilden die Flurstücksgrenzen des Flurstücks 457/99.
- A2: Abrundung im westlichen Bereich der Ortslage Gütter. Der Bereich umfasst Teile des Flurstücks 184/13, dabei werden die exakten Grenzen wie folgt beschrieben: nördliche Flurstücksgrenze des 184/13, 40m entlang östliche und westliche Flurstücksgrenze in Richtung Süden, die südliche Grenze verläuft parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 47 der Gemarkung Burg.

Den beideng Ergänzungsbereichen ist gemeinsam, dass die nähere Umgebung durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Festsetzung, dass innerhalb der Ergänzungsgebiete nur Wohngebäude zulässig sind, unterstreicht nochmals eindeutig die Bezugnahme auf die vorhandenen Möglichkeiten der Ergänzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB.

4.4. Beschreibung der Abrundungsbereiche

Die Ergänzungsflächen sind bisher Gartenflächen oder Brachflächen. Hochwertige Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie schützenswerte Biotope sind von der Satzung nicht betroffen.

Die nähere Umgebung der Ergänzungsbereiche A1-A2 ist von Wohnnutzung geprägt.

Die für die Bebauung notwendige Erschließung ist bereits vorhanden. Der Satzungsbereich selbst ist seitens Trinkwasser und Abwasser komplett erschlossen. Der grundhafte Ausbau der Dorfstraße ist für 2005 vorgesehen bzw. hat bereits begonnen.

4.5. Nachrichtliche Übernahmen

Das Satzungsgebiet wird teilweise von der Ihle berührt. Die Ihle ist ein Gewässer 1. Ordnung und ein ökologisch besonders wertvolles Gewässer, welches es zu schützen und zu entwickeln gilt. Auf der Grundlage des § 94 WGLSA ist ein Gewässerschonstreifen von 10 m auf jeder Uferseite einzuhalten. Dieser dient dem Gewässer als Schutz vor schädlicher Beeinträchtigung und Verschmutzung und ermöglicht die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer. Laut WG LSA darf in diesem Bereich Grünland nicht umgebrochen werden. Darüber hinaus können weitere Anordnungen (Begrünung, Gehölzpflanzung, Verzicht auf Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel) getroffen werden. Der Gewässerschonstreifen wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Soweit es die Regelung des Wasserabflusses erfordert, stellt die Wasserbehörde nach § 96 Abs. 1 WGLSA die Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden, durch Verordnung als Überschwemmungsgebiete fest. Sie kann die Feststellung auf Teile des bei Hochwasser überschwemmten Gebietes beschränken. Teile des Satzungsgebietes sind von dieser Ausweisung betroffen. Die Ausweisung führt zur Nichtbebaubarkeit von durch Festsetzung der Überschwemmungsgebieten betroffenen Grundstücke. Es erfolgt derzeit noch die Konkretisierung der festgesetzten Gebiete durch die Obere Wasserbehörde. Die abschließende Erstellung des hydraulischen Modells wird bis 2012 erfolgen. Die Durchsetzung eines ggf. vorhandenen Entschädigungsanspruches ist bisher unklar. Aufgrund der Auswirkungen der Überschwemmungsbereiche wird auch deren derzeitiger Stand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Satzungsbereich befinden sich zwei Denkmale (Kirche, Schlauchturm), die ebenfalls nachrichtlich übernommen worden.

5. Begründung für die Ergänzungsbereiche sowie der getroffenen Festsetzungen

5.1. Begründung für die Ergänzungsbereiche A1 und A2

Der Abrundungsbereich A 1 liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Gütter. Es handelt sich um eine langgezogene Baulücke. Die gegenüberliegende Straßenseite war ehemals als Abrundungsfläche ausgewiesen und ist inzwischen mit zwei Eigenheimen bebaut. Nördlich und Südlich der Baulücke befinden sich ebenfalls Eigenheime bzw. der ehemalige Kindergarten. Eine Bebauung würde diese Siedlungslücke schließen und damit zu einer abgerundeten Siedlungsform führen.

Der Abrundungsbereich A 2 ist das letzte Grundstück aus der ehemaligen Abrundungsfläche A 4.

Im Vergleich zur alten Fassung der Satzung fällt auf, dass die ehemalige Fläche 3 (südwestliche Ortslage) in der Änderungsfassung nicht mehr enthalten ist. Dabei handelt es sich um eine Abrundungsfläche von ca. 3.900 qm, die nunmehr nicht mehr Bestandteil der Satzung ist. Diese Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche vom angrenzenden Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet. Entwicklungsabsichten seitens des Eigentümers gibt es nicht. Von dieser Fläche aus ist der direkte Übergang zur Landschaft gegeben. Der Bebauungszusammenhang bricht an dieser Stelle ab. Unter Berücksichtigung dessen, der Problematik des Bevölkerungsrückgangs und der daraus resultierenden Anforderung an die Reduzierung von Wohnflächenausweisungen zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird an diesem Standort auf die Ausweisung der Abrundungsfläche verzichtet.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Für die Abrundungsflächen wird festgesetzt, dass hier nur Wohngebäude sowie die damit zusammenhängenden Nebengebäude zulässig sind. Für Gütter ist die Wohnnutzung überwiegend prägend, wenn es auch noch einige Nebenerwerbslandwirte in Gütter gibt, die dauerhaft erhalten bleiben sollen. Die Wohnnutzung wird aus diesem Grunde für die Abrundungsbereiche festgeschrieben.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl wird innerhalb der Innenbereichssatzung mit Abrundung nicht geregelt. Die bauliche Dichte orientiert sich demnach nach dem prägenden Maß der umliegenden Umgebung. Eine Regelung darüber hinaus wird auch weiterhin nicht für erforderlich gehalten.

Die Umgebung der beiden Ergänzungsfächen wird von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Diese Prägung wird für die Abrundungsflächen ebenfalls übernommen. Die Regelung der Geschossigkeit der Gebäude mit der Obergrenze von einem Vollgeschoß und maximal 2 Wohnungen pro Haus soll ordnend auf die neue Entwicklung einwirken und hinsichtlich des städtebaulichen Bildes die Obergrenze darstellen.

5.4. Bauweise

Die Bauweise wurde als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Prägung des übrigen Ortsteils. In Kombination mit der Festsetzung, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wird die ortsübliche Gestaltung der Randbereiche verbindlich. Dieses dient ebenfalls der Harmonisierung und des sich Einfügens der neuen Vorhaben.

5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Satzung werden derzeit anderweitig genutzte Flächen zu Baulandflächen. Die erstmalige bauliche Nutzungsanspruchnahme dieser Flächen entzieht dem Boden, der Natur und Landschaft erstmals Flächen durch eine dauerhafte Versiegelung. Um die negativen Auswirkungen zu vermeiden, regelt die Innenebereichssatzung mit Abrundungen auch Maßnahmen des Ausgleichs dieses Eingriffes.

Die Regelung zur Verbringung des Niederschlagswassers sowie zur Befestigung der Wege und Zufahrten zielt auf eine möglichst geringe Beeinflussung der Grundwasserfunktion der Bereiche ab. Damit wird sichergestellt, dass das Regenwasser auch an Ort und Stelle versickern kann. Die weitere Versiegelung durch den Baukörper selbst ist nicht zu vermeiden. Zum Ausgleich der Versiegelung enthält die Satzung Pflanzgebote. Die Quantität der Pflanzung ist mit einem Baum je 50 m² versiegelter Fläche hoch angesetzt, dient aber der intensiven Eingrünung der Grundstücke. Der Übergang in die freie Landschaft soll durch intensive Eingrünung der Landschaft zugewandten Seite gestaltet werden.

Bei Parzellierung der Flächen würden sich innerhalb der Abrundungsflächen etwa 4 neue Baugrundstücke ergeben. Es wird davon ausgegangen, dass die getroffenen Festsetzungen für diesen geringen Eingriff ausreichend bemessen sind.

6. Auswirkungen der Satzung

6.1. Belange der Siedlungsentwicklung

Durch die Satzung werden sinnvolle Ergänzungen des Ortsbildes aus dem Bestand heraus ermöglicht. Die Bereitstellung von Ergänzungsflächen fördert die Gestaltung eines gewachsenen Ortes und schont andere Landschaftsbereiche. Die Ergänzungsflächen sind durch ihre Lage und durch die schon vorhandene Erschließung ein Angebot zu einer geringen Ergänzung des Ortsbildes. Die Satzung gibt die Möglichkeit, Ergänzungen am momentan bebaubaren Gebiet innerhalb des Ortes vorzunehmen und damit die Bauflächen sinnvoll zu erweitern.

Durch die 1. Änderung der Satzung werden keine zur ursprünglichen Fassung der Satzung zusätzlichen Flächen zur baulichen Inanspruchnahme ausgewiesen. Vielmehr reduziert sie die Flächen um ca. 3.900 m². Die Reduzierung trägt dem allgemeinen Trend des Bevölkerungsrückgangs Rechnung. Eine weitere Reduzierung der Flächen erscheint unter städtebaulicher Betrachtung (Harmonisierung des Ortsbildes, Abrundung) nicht sinnvoll. Die gesamtstädtische Abarbeitung der Konsequenzen des Bevölkerungsrückganges erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Burg. Für Gütter bedeutet die 1. Änderung der Satzung bis auf etwa 4 noch vorhandene Bauplätze auf den Abrundungsflächen, ein Verbleiben auf dem derzeitigen Stand der Siedlungsentwicklung. Mit dieser Neuweisung von Bauflächen bleibt Gütter noch hinter der möglichen Zuwachsrate an Wohnfläche (10% in 20 Jahre, d.h. bei 241 Einwohnern eine Entwicklung von rund 24 Einwohnern, bei einer Haushaltsgröße von 2,1 bis 3 Personen pro Haushalt bedeutet dies 8-11 Bauplätze).

6.2. Belange von Natur und Umwelt

Diese Satzung ist ein wirksamer Schritt zur Schonung anderer, unberührter Landschaftsteile zugunsten der Verdichtung des Ortes. Grundsätzlich werden brachliegende Flächen oder gärtnerisch genutzte Flächen durch die Ergänzungsgebiete berührt. Diese Flächen liegen jedoch beide im durch die Siedlung geprägten Bereich. Naturschutzrechtlich bedeutsame und wertvolle Flächen werden nicht berührt. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind daher durch die Schonung anderer unberührter Landschaftsteile als grundsätzlich positiv einzuschätzen.

Durch die 1. Änderung bleiben landwirtschaftlich genutzte Bereiche als solche erhalten. Sie werden keiner weiteren Versiegelung durch Bebauung zugeführt. Diese verminderte Flächenanspruchnahme ist positiv zu bewerten.

6.3. Belange der Erschließung

Die Ergänzungsflächen liegen an öffentlichen Straßen und Wegen, welche die Erschließungsfunktion für die schon vorhandene Bebauung übernehmen. Die Auslastung dieser Erschließungsfunktion wird durch die Abrundungsflächen optimiert.

Die Abwasserentsorgung des Bereiches der Innenbereichssatzung mit Abrundung ist an die Kläranlage Blumenthal angeschlossen. Die Versorgung der Abrundungsbereiche A1 und A2 ist durch vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert.

6.4. Private Belange

Durch die Satzung und ihre Inhalte werden private Belange nachhaltig berührt. Dies betrifft zum einen die Eigentümer der Grundstücke, die dem Innenbereich zugeführt werden und die Eigentümer, deren Grundstücke dem Außenbereich zugeordnet werden. Da sich der Verlauf der Satzung jedoch an der vorhandenen Ortslage und den Bestimmungen des § 34 BauGB orientiert, geht die Stadt Burg davon aus, dass nur der Grundstückseigentümer der ehemaligen Abrundungsfläche Nr. 3, die nun nicht mehr Bestandteil der Satzung ist, eigentlich negative Auswirkungen zu verzeichnen hat. Hier bleibt aber zu berücksichtigen, dass dieser Eigentümer für sein Grundstück eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche präferiert und keinerlei andere Entwicklungsabsichten für den Bereich hat. Aus diesem Grund ist an dieser Stelle die Rücknahme der Abrundungsfläche unter Berücksichtigung der privaten Belange vertretbar.

Die Herausnahme des Flurstückes 10010 aus dem Innenbereich bzw. die Nichtausweisung als weitere Ergänzungsfläche wird durch die nahegelegenen Kuh- und Schafstallanlagen gerechtfertigt.

7. Abwägung der durch die Satzung berührten Belange

Die Satzung muss mit den städtebaulichen Anforderungen vereinbar sein. Die Auswirkungen der Satzung auf die betroffenen Grundstücke ist durch die enge Orientierung an die Regularien der Zulässigkeit des § 34 BauGB insgesamt als gering zu beurteilen.

7.1. Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung

Durch die erfolgten Klarstellungen des Innenbereiches in der Satzung und die sich aus den Ergänzungen ergebenden Möglichkeiten werden die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung positiv berührt. Es kommt zu einer nachvollziehbaren Genehmigungspraxis in den klargestellten Bereichen. In den Ergänzungsbereichen ist die Bereitstellung von Bauflächen möglich.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben in den Abrundungsbereichen wurde auf Wohngebäude sowie die mit dieser Nutzung zusammenhängenden Nebengebäude beschränkt. Diese Nutzung orientiert sich an der überwiegenden Prägung der Ortschaft Gütter. Es stellt die konfliktärmste Ergänzung der vorhandenen Bebauung dar. Mit negativen Auswirkungen auf den Bestand ist durch die Neuplanung nicht zu rechnen.

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

Die Satzung leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich der Ortschaft Gütter. Die ausgewiesenen Ergänzungen beschränken sich auf einige wenige Standorte, die das Ortsbild abrunden und in sinnvoller Art und Weise ergänzen. Die Einschränkungen der Bauweise orientieren sich ebenfalls am ortsüblichen Maß.

Die Maßnahmen zum Ausgleich der erstmaligen Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft zielen auf eine intensive Eingrünung der Übergangsbereiche Ortschaft-Landschaft ab. Sie wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

7.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes

Durch die Satzung werden Flächen mit relativ geringer naturschutzrechtlicher Wertigkeit dem Innenbereich zugeführt. Es werden diese Flächen einer gärtnerischen Nutzung bzw. Sukzession entzogen.

Die Belange der Siedlungsentwicklung werden hier geringfügig höher bewertet als die Belange von Umwelt und Naturschutz für die betroffenen Grundstücke. Durch die eindeutige Zuordnung der Innenbereichsflächen, der Außenbereichsflächen und der Ergänzungsflächen wird eine klare Abgrenzung zu Natur und Landschaft geschaffen.

Dennoch ist für den durch diese Satzung möglich gemachten Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich zu schaffen. Dazu wurden Regelungen für Maßnahmen in die Planung aufgenommen, die, je nach Größe des Vorhabens, Pflanzgebote sowie Regelungen des Wasserabflusses vorsehen. Die Maßnahmen werden durch den Verursacher des Eingriffes durchgeführt und finanziert.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Aufnahme der Regelung ein ausreichender Ausgleich für den Eingriff vorliegt.

7.4. Belange des Verkehrs und der Versorgung, Abwasserbeseitigung

Die derzeit vorhandenen Straßen sind in der Lage, den sich aus der Ergänzung heraus ergebenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind Planungen zur Verbesserung der Ausbausituation nicht erforderlich. Die Ergänzungsflächen sind in ortsüblicher Art und Weise an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die noch nicht hergestellten Straßenoberflächen werden im Rahmen der Dorferneuerung Gütter überwiegend hergestellt. Die versorgungstechnische Infrastruktur ist für die Ergänzungsflächen vorhanden.

7.5. Private Belange

Die privaten Belange der durch die Satzung betroffenen Grundstückseigentümer werden berührt. Aus den Ergänzungsgrundstücken werden prinzipiell bebaubare Grundstücke. Der Wert der Abrundungsflächen steigt, da sie nun als Baulandflächen zu werten sind. Auf der anderen Seite verursachen die Abrundungsflächen bei einer Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft, wenn auch aufgrund der Flächengrößen nur in geringem Umfang. Dieser Eingriff ist vom Verursacher zu tragen, das heißt, wer den Nutzen der Bebaubarkeit erfährt, trägt auch die Kosten des Eingriffes in Natur und Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Eingriffsgrundstück zu erbringen. Damit liegt der Ausgleich eindeutig in der Hand und Einflussbereich des Verursachers, der auch den Vorteil aus der Abrundungsfläche zieht. Diese privaten Belange sind, und dies muss an dieser Stelle eine angemessene Wertung erfahren, auch bereits mit der ursprünglichen Satzung gegeben.

Bei der Aufgabe der Abrundungsfläche alt 4 wird auf eine mögliche Siedlungserweiterungsfläche verzichtet. Damit wird mögliches Bauland eine baulichen Nutzung entzogen und auch in seinem Wert gemindert. Die Betrachtung des Wachstums- bzw. Entwicklungspotentials des Ortsteils Gütter im einzelnen sowie die perspektivische Entwicklung der Wohnflächen der Gemeinde Burg, lassen jedoch diesen Verzicht auf zukünftige Bauflächen plausibel erscheinen. Seitens des Eigentümers gibt es keine baulichen Entwicklungsabsichten, da er als Landwirt die Flächen aktiv nutzt. Die Bebauung reißt an dieser Stelle ab. Der direkte Übergang in Natur und Landschaft ist hier gegeben. Landwirtschaftliche Fläche bleibt damit dauerhaft erhalten. Die weitere bauliche Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Hofstelle begründet auch deren Zuordnung zum Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzungen / Vorhaben sind im Außenbereich privilegiert. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Ortschaft Gütter muss auch die ursprüngliche dörfliche Struktur des Ortsteils gewertet werden. In den letzten Jahren ist die Wohnnutzung für Gütter immer wichtiger geworden. Dennoch ist die dörfliche Struktur der Ortschaft noch immer anhand der Bebauungsstruktur der Altbebauung ablesbar. Die dörfliche Struktur Gütters gehört zum kulturellen Erbe des Ortsteils, der Stadt Burg und der Region, wie das Dorferneuerungskonzept von 2002 richtig herausarbeitet. Das kulturelle Erbe zu erhalten und zu pflegen gehört zu den Zielen der Stadt- und Siedlungsentwicklung. Insofern wäre es fatal, würde

Gütter seine gesamte landwirtschaftliche Nutzung aufgeben und zu einem alleinigen Wohnstandort zu werden droht. Zum Erhalt der dörflichen Struktur tragen die noch aktiven Landwirte bei (Schäfermeister, Außenstelle Agrarhof Burg, Landwirt im Nebenerwerb). Für diese ist die weitere Entwicklungsmöglichkeit ihrer Anlagen von entscheidender existentieller Bedeutung. Gerade in Randbereichen der Ortschaft ist die Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Wohnnutzung vereinbar.

Das Flurstück 10010 hätte bei Beibehaltung des Innenbereich-Statuses entgegen der Satzung von 1997 als gesonderte Ergänzungsfläche ausgewiesen werden müssen
Die Herausnahme des Flurstückes 10010 aus dem Innenbereich wird mit den nahegelegenen Kuh- und Schafstallanlagen begründet. Eine Vermarktung des Flurstückes als Bauland wäre eben gerade auf Grund der Nähe zu Tierproduktionsanlagen und damit der vorhandenen Emmissionen kaum möglich gewesen.

8. Verfahren

Mit Beschluss des Stadtrates vom 23. September 2004 wurde die 1. Änderung der Innenbereichssatzung mit Abrundung – Ortsteil Gütter eingeleitet. Der Verfahrensverlauf erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im einfachen Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Satzung wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeleitet. Die Auslage für jedermann erfolgt für den Zeitraum von 4 Wochen in der Alten Kaserne 2, II. OG als auch ortsüblich in Gütter selbst.

Der Abwägungsbeschluss sowie der Satzungsbeschluss wurden am 3. November 2005 im Stadtrat der Stadt Burg gefasst.