

Begründung

**zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil Rehsen der Gemeinde Rehsen
– in der Fassung vom 07.05.2008**

REHSEN
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
BEKANNTMACHUNG

07.05.2008

Begründung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rehsen der Gemeinde Rehsen (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Landkreis Wittenberg

Mit der vorliegenden Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rehsen festgesetzt. Die Gemeinde Rehsen gehört seit dem 01.10.1994 zur Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel. Der ca. 283 Einwohner (Stand 27.08.2007) zählende Ort besitzt eine Gemarkungsfläche von 7,86 km².

Das Landschaftsbild der Gemeinde Rehsen ist zweigeteilt. Während der westliche Teil durch Grünland, Wälder, Gewässer und Gehölze gekennzeichnet ist, wird der östliche Teil überwiegend durch große Ackerflächen charakterisiert. Die Strukturen gliedern kleinräumig die Landschaft, so dass sie sehr abwechslungsreich und vielgestaltig ist. Auch die Ortsansichten von Rehsen sind ästhetisch wertvoll. Lediglich die Stallanlagen im Süden der Ortschaft verstellen die Ansicht auf die am ehemaligen Deich befindlichen Fachwerkhäuser.

Die örtliche Topografie ist geprägt durch die Vorgänge der Saalekaltzeit, in deren Verlauf die Elbe ihre Fließrichtung so veränderte, wie sie sich heute darstellt. Rehsen liegt regionalgeologisch im Elburstromtal. Das Plangebiet gehört zur Roßlau – Wittenberger – Elbaue, die der Landschaftsplan in die Grüne Aue und die Ackeraue unterteilt. Rehsen befindet sich in der Ackeraue – Bereich Gohrau, die nördlich und westlich in die Schönitzer Aue übergeht. Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre lt. Landschaftsrahmenplan ein Eschen – Stieleichen – Hainbuchenwald der eingedeichten Auen anzunehmen.

Unter etwa 2-3 m mächtigen, holozänen Niederungsbildungen (meist toniger, Schluff mit z. T. organogenen Anteilen) folgen bis zu 40 m mächtige holozäne bis pleistozäne Sande und Kiese. Darunter schließen sich tertiäre Lockergesteine (Sand, Schluff, Ton) an.

Der überwiegende Teil der Gemarkung Rehsen wird von Gley-Vega aus Fluvilehm bestimmt, d. h. es ist eine weitverbreitete Bodenform der Aue vorhanden. Südlich der Ortslage Rehsen kommen auch Auengleye aus fluviatilen Auenlehmsand vor. Sie sind hinsichtlich ihres Ertragspotenzials weniger produktiv, die sandigen Substrate überwiegen. Die Böden sind als ökologisch wertvoll einzustufen.

Fließgewässer in der Gemeinde Rehsen sind der Fließgraben, der Mehlgraben, Luchgraben sowie weitere untergeordnete Grabenverläufe. Sie alle entwässern in den Fließgraben, der über den Riss bei Wörlitz die Verbindung zur Elbe darstellt. Während der Fließgraben zu den Gewässern 1. Ordnung gehört sind der Mehlgraben und Luchgraben Gewässer 2. Ordnung. Daneben gibt es

stehende Gewässer im Gemeindegebiet; das größte ist der Rehsensche See, ein Altwasser der Elbe und gleichzeitig eine Kernfläche für den regionalen Biotopverbund. Der Schönitzer See – ebenfalls Kernfläche im Biotopverbund und teilweise auch mit FFH-Status versehen - befindet sich nordwestlich von Rehsen. Er stellt in der Umgebung das nächstgelegene Naturschutzgebiet dar und ein südöstlicher Ausläufer des Gebietes reicht entlang des Deiches bis an die Ortslage.

Das Grundwasser steht in der Gemeinde Rehsen durchschnittlich bei 2 – 5 m unter Flur an. Es ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt.

Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 8,4°C, die mittleren Temperaturen für Januar werden im Landschaftsplan mit –1,0 – 0,0°C, die für Juli mit 17,5 – 19,0°C angegeben; die mittlere Niederschlagsmenge erreicht 550 mm¹. Das Elbtal fungiert als überregionale Luftaustauschbahn.

Rehsen wird um 1200 genannt. 1207 ist eine Kapelle der Wörlitzer Kirche erwähnt. 1495 besaß das Brüderpaar von Lochau das Dorf, den See und einzelne Höfe. 1650 sagten die Rehsener in ihrer Klageschrift, die sie dem Fürsten unterbreiteten, dass durch das unrechte Verfahren der Gerichtsjunker die Zahl der Untertanen von 30 auf 12 zurückgegangen sei. Im Ergebnis kaufte Fürst Leopold 1707 das adlige Gut Rehsen mit allen dazugehörigen Pertinentien. 1787 hatte die Gemeinde 471, 1871 waren es bereits 563 Einwohner.

Nach dem deutsch-französischen Krieg von 1870/71 setzte eine starke ökonomische Entwicklung ein, die Landwirtschaft wird erweitert und das Deich- und Grabensystem, welches im 17. und 18. Jahrhundert angelegt wurde, weiterentwickelt.

Mit wachsender Einwohnerzahl stieg auch der Nutzungsdruck auf die Auenwälder, was wiederum zu deren verstärkter Auflichtung führte. Das entstehende Landschaftsbild gab Fürst Leopold III., Friedrich Franz von Anhalt-Dessau bereits den natürlichen Rahmen für seinen zukünftig nach englischem Vorbild zu nutzenden und zu gestaltenden "Gartenreich".

Im 19. Jahrhundert wurde die sogenannte englische Landwirtschaft eingeführt und durch die Veredelung der Pferde, Rinder und Schafe und einen verbesserten Fruchtwechsel zeichneten sich die bewirtschafteten Flächen bald überregional aus. Auf der wirtschaftlichen Grundlage einer solch vielseitigen Landwirtschaft, in Verbindung mit einem hohen Bildungs- und Gestaltungsanspruch, entwickelte sich eine für Mitteleuropa beispielhafte, einmalige Kulturlandschaft.

¹ Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel (Hrsg): Gemeinsamer Landschaftsplan, LPR GmbH Dessau (Verf.) 2000, S. 82

Ein Charakteristikum des Dorfes Rehsen bedeutet aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege (Abteilung 2 des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie) einerseits die Aufreihung seiner Häuser entlang der Dorfstraße, andererseits die Ausdehnung der freien Landschaft des Gartenreiches über nicht bebaute Grundstücke hinweg bis an die Dorfstraße. Dies führt aus denkmalpflegerischer Sicht zu einer engen Verzahnung zwischen Dorf und umgebendem Naturraum.

In dem als Entwurf vorliegenden Denkmalrahmenplan zum Gartenreich Dessau-Wörlitz werden die an die Dorfstraße heranreichenden Freiflächen als zu bewahrende Gartenflächen (zum Beispiel das Areal zwischen Dorfstraße 45 und 47) oder als von Bebauung freizuhaltende Fläche (so zwischen Dorfstraße 6 und 84) dargestellt.

Insgesamt laufen die Empfehlungen des Denkmalrahmenplans darauf hinaus, die freien straßenbegleitenden Grundstücke innerhalb des historischen Ortskerns, das heißt von der Dorfstraße 62 beziehungsweise 63 im Westen bis zur Dorfstraße 12 beziehungsweise 14 im Osten nicht zu bebauen.

Als Begründung für die empfohlenen Beschränkungen in der Bebaubarkeit von Grundstücken wird allgemein angeführt, dass einem Dorf wie Rehsen kein geordnetes Baukonzept zugrunde lag, sondern sich die Besiedlung mehr zufällig und lückenhaft vollzog. Diese auch in anderen Dörfern des Gartenreiches zu findende Struktur ist als ein historisches Zeugnis der Besiedlung aufzufassen und sollte deshalb erhalten werden. Diese Hinweise zu den entsprechend dem Entwurf des Denkmalrahmenplanes frei zu haltenden Grundstücken zielen somit auf die Erhaltung des Ortsbildes sowie einer i. S. der Lesart des Denkmalrahmenplanes zu berücksichtigenden landschaftsbildprägenden Wirkung ab. Beide Elemente stellen Kriterien dar, welche die untere Bauaufsichtsbehörde in die Prüfung von Bauanträgen einzustellen hat, wenn es darum geht, das Einfügungsgebot des § 34 BauGB in materieller Form zu bewerten.

Im 20. Jahrhundert sind die wesentlichsten und schwerwiegendsten nutzungsbedingten Veränderungen der Landschaft des Raumes um Rehsen zu verzeichnen. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Industrialisierung und Kriegszerstörung sowie industrielle Produktionsmethoden der Landwirtschaft, die landespflegerische, ökologische und kulturelle Gesichtspunkte in der Praxis ungenügend berücksichtigten, hinterließen tiefe Spuren. Gezielte Maßnahmen des Naturschutzes und der Denkmalpflege vermochten ökologische und kulturelle Werte trotz allem in Teilbereichen zu erhalten und zu rekonstruieren.

In jüngster Zeit tat das Programm der Dorferneuerung einiges, um die einst echte Synthese "vom Schönen mit dem Nützlichen zu verbinden" wieder zu beleben.

Rehsen besitzt weder im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) noch im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) einen vorgeprägten zentralen Status. Für Rehsen ist daher das Grundzentrum Oranienbaum und das Oberzentrum Dessau, aber auch das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Wittenberg von besonderer Bedeutung.

Der Regionale Entwicklungsplan enthält für die Gemeinde Rehsen ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz "Elbe", das teilweise vom Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster" überlagert wird. In diesem Bereich befindet sich das Biosphärenreservat Mittlere Elbe. Das Satzungsgebiet selbst ist hiervon nicht betroffen. Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich besitzt den Status eines Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege. Das Satzungsgebiet ist vollständig Bestandteil des Vorbehaltsgebietes.

In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich verschiedene Schutzgebietsausweisungen, die jeweiligen Schutzzwecke bzw. Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzziele werden berücksichtigt:

Das NSG 97 „Schönitzer See“ (westlich an die Ortslage bzw. den Deich angrenzend), ist gleichzeitig FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet – FFH 67 sowie Zone II des Biosphärenreservats – BR 01. Nördlich und südlich der Ortslage grenzen Gebiete an, die der Landschaftsplan als wertvoll für den Biotopverbund einstuft; südlich der Ortslage an der L 131 und am Deich sowie an der LPG benennt der Landschaftsplan Bereiche mit aktuellen Defiziten aber auch Aufwertungspotential (vgl. Landschaftsplan Karte 15); das LSG „Mittlere Elbe“ berührt westlich und nördlich die Ortslage.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (EU SPA) werden jedoch von den Festsetzungen der hier erstellten Satzung nicht berührt. Das Vorhaben enthält keine nach Maßgaben der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtigen Inhalte.

Die der Ortslage am nächsten gelegenen sensiblen Bereiche des FFH-Gebietes (hier NSG „Schönitzer See“) befinden sich begleitend des Luchgrabens und am Schönitzer See. So weit reichende Umweltwirkungen des Vorhabens der hiesigen Innenbereichssatzung auf Flora und Fauna, in Form von erheblichen Beeinträchtigungen (Verlust der Habitatfunktion o. ä.) sind für diese Bereiche nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

Mit 283 Einwohnern zählt Rehsen zu den kleinen Gemeinden im Landkreis Wittenberg. Die Landesstraße L 131 erschließt Rehsen als zentrale Ost-West-Achse. Innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet sich diese Straße nicht in Baulastträgerschaft der Gemeinde. Über die Anschlussstelle Dessau-Ost ist die BAB 9 über 20 Straßenkilometer zu erreichen. In Bezug auf das überörtliche Straßennetz besitzt Rehsen eine gut erschlossene Verkehrslage, die nächsten Bundesstraßen (B 100, B 107) sind jeweils über 10 Straßenkilometer erreichbar.

Das übrige Straßennetz der Ortslage besteht aus Wohn- bzw. Anliegererschließungsstraßen, größtenteils in einem recht guten Zustand.

Rehsen besitzt keinen eigenen Bahnanschluss, der nächste Hauptbahnanschluss mit der Strecke Bitterfeld – Berlin befindet sich in Gräfenhainichen, der Bahnhof ist von Rehsen aus über 15 Straßenkilometer zu erreichen. Busverbindungen zu den Nachbarorten werden über die entsprechenden Linien des ÖPNV angeboten.

Rehsen ist zudem ein wichtiger Ausgangsstandort für den regionalen Landschaftstourismus im Rahmen seiner östlichen Randlage zum "Dessau-Wörlitzer Gartenreich".

Die Gemeinde ist auf die Entwicklungsziele Wohnen, örtliches Handwerk und Landwirtschaft unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ausgerichtet. Ihre naturräumlichen Qualitäten und Potentiale sind zu Gunsten der Entwicklung einer Naherholungsstruktur, d. h. des sanften Tourismus' zu orientieren. Die generellen Entwicklungsziele und Funktionszuweisungen für die Gemeinde wurden im Rahmen der Gesamtüberlegungen zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan wirksam seit 05.07.2006) weiterentwickelt. Somit ist die vorliegende Satzung im Sinne eines aktuellen Beitrages zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortslage Rehsen in ihren Grundsätzen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Grund der Größe des Ortes konnten sich nur wenige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen über die Wende hin halten bzw. neu etablieren. Die Bebauungsstruktur enthält Reserven, sowohl für die Wohnnutzung mit Gärten, wie für Gewerbe, Handel und Dienstleistung in mittelständiger Größe. Probleme stecken in den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, deren Unterhalt von den Eigentümern überwiegend nicht zu leisten sein wird und mit deren Verfall bzw. Abbruch daher gerechnet werden muss, wie er in Teilen bereits deutlich sichtbar eingetreten ist. Dadurch werden heute noch sichtbare, typische Merkmale der Baustruktur verloren gehen, an einigen Stellen auch die vorhandene Geschlossenheit des Ortsrandes. Eine Erhaltung der Gebäude erfordert eine sie rentierende Nutzung. Mit geringem Bauaufwand ist die Umnutzung für Gewerbe und Dienstleistung oft nicht zu leisten. Aber auch eine Umnutzung dieser Gebäude in Wohnraum könnte für den Ort Rehsen durchaus an Bedeutung gewinnen, werden hier doch andere Klientele hinsichtlich der Wohn- und Lebensvorstellungen bedient als beispielsweise in Einfamilienhaus-Neubaugebieten herkömmlicher Prägung. Bedingt durch die gute verkehrliche wie landschaftliche Lage RehSENS besteht schon derzeit eine verhaltene Nachfrage nach Bauland. Diese wird zum Einen durch die in der Auffüllung befindlichen Baulücken befriedigt, darüber hinaus gibt es Fehlstellen in der Ortslage. Hinsichtlich der gewerblichen Um- und Nachnutzung von baulichen Anlagen kommt hauptsächlich die am südlichen Ortsrand vorhandene landwirtschaftliche Altsubstanz in Frage. Auf Grund deren Lage im Außenbereich kann verbindliches Baurecht für v. g. Nutzungen jedoch nur

über ein Bebauungsplanverfahren entstehen. Die vorliegende Innenbereichssatzung scheidet als planungsrechtliches Instrument hierfür aus.

Eine darüber hinaus gehende Bevorratung zur Eigenentwicklung an Bauland (bspw. Bebauungsplanung für Neubaustandorte) gibt es in der Gemeinde Rehsen bisher nicht. Die Gemeinde ist daher bemüht, Möglichkeiten zur Schaffung bzw. Bereitstellung von bebaubaren Grundstücken, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu befördern.

Die Gemeinde Rehsen hat aber auch erkannt, dass eine effiziente Ausnutzung von Potentialflächen, auf Grund der speziellen topografischen und landschaftlichen Einbindung, sensibel vorstatten gehen muss und die Nachfrage nach Bauland mit den örtlichen Gegebenheiten in Einklang stehen sollte. So ist es das Ziel der Gemeinde Rehsen mittels vorliegender Satzung, die Festsetzung eines verträglichen Maßes zwischen historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen, landschaftlicher Einbindung und städtebaulicher Erweiterung vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektiven aber auch Grenzen der Ortslage für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen.

In Anbetracht der traditionell, in dörflich typischer Dichte gewachsenen Ortsstrukturen und weitestgehend vorhandenen, landschaftlichen Einbettung (ausgenommen Teile des südlichen Ortsrandes), wird mit der vorliegenden Satzung eine verträgliche Entwicklung des Ortes, ohne überzogene Bauflächenneuausweisungen angestrebt.

Zur Befriedigung der Nachfragesituation und darüber hinaus zur zweifelsfreien Klärung der Überbaubarkeit innerörtlicher bzw. ortsrandsbezogener Freiflächen soll die Möglichkeit deren Bebaubarkeit geregelt werden. Desweiteren sollen eindeutig die Potentiale der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Sinne der Ortsentwicklung geöffnet werden. So ist es in Bezug auf die Struktur der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen für Rehsen wichtig, bezogen auf diese Typik, nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung, auch für diese Gebäude eine Nutzung für Wohn- und gewerbliche Zwecke im Sinne der Bestandssicherung zu betreiben. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sich die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung nach der in der Umgebung vorhandenen Struktur richtet. D. h., dass ein Heranbauen an die rückwärtige Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht in allen Fällen möglich ist.

Zu diesem Zweck werden in der vorliegenden Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rehsen festgelegt. Der eng umschriebene Bereich beinhaltet die gesamte historisch gewachsene Ortslage. Ausgeschlossen wurden die südlich des Deiches gelegenen baulichen Anlagen der ehemaligen bzw. tätigen Landwirtschaft sowie einige isoliert gelegene Nebengebäude/Gartenlauben. Die Besonderheit in diesem Zusammenhang ist die künstliche/natürliche Zäsur des Deiches, im Rahmen der Flächennutzungsplanung als Schlafdeich bezeichnet. Diese nicht mehr aktive Deichlinie für den Hochwasserschutz stellt dennoch als (landschafts-)bauliche Anlage

eine naturräumliche Barriere zwischen Innen- und Außenbereich dar. Die südlich des Deiches im Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Bausubstanz ist perse, gemäß § 35 BauGB privilegiert.

Aber auch die übrigen hier befindlichen Gebäude und bauliche Anlagen, welche als Splittersiedlung im Außenbereich anzusprechen sind, stellen mit ihren sonstigen Nutzungen (§ 35 Abs. 2 BauGB) eine Außenbereichssiedlungslage dar. Die hier zulässigen Außenbereichsvorhaben sonstiger Art werden nach § 35 Abs. 3 BauGB beurteilt. Die Darstellung eines Teilbereiches südlich des Deiches im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche steht dieser planungsrechtlichen Einordnung nicht entgegen. Eine Eingliederung der zuletzt genannten baulichen Anlagen in das Innenbereich ist insofern nicht möglich, da es sich in der Gesamtsicht um privilegierte bzw. teilprivilegierte Anlagen im Außenbereich (hinter dem "klassischen Ortsrand") handelt und zu einer rechtswirksamen Umnutzung/Neunutzung die Voraussetzungen nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden können. Aus den bestehenden Nachbarschaften zum Satzungsgebiet resultieren keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Somit ist es im Rahmen der vorliegenden Satzung sowohl aus rechtlichen wie auch aus städtebaulichen Gründen weder möglich noch sinnvoll hier geänderte Baurechtstatbestände herbeizuführen. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Gemäß § 35 BauGB sind auch Um- oder Anbauten im erforderlichen Umfang zulässig. Eine Veränderung der in diesem Bereich gültigen Rechtslage ergibt sich durch die vorliegende Satzung somit nicht.

Die Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist so eng gefasst, dass für die bestehenden Gebäude in der Regel nur der für bauliche Veränderungen oder Umnutzungen mögliche Mindestspielraum verbleibt. Es wurde jedoch auch Wert darauf gelegt, die rückwärtige Begrenzung, unter Beachtung der ortstypischen Struktur, möglichst geradlinig und einheitlich vorzunehmen.

Als unbebaute Grundstücke einbezogen wurden Flächen, welche innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur offensichtliche Fehlstellen im Gebäudebestand ergänzen sollen. Ihre bauliche Vervollständigung wird die Kompaktheit des Ortes erhöhen und die bauliche Dichte sinn- und maßvoll ergänzen.

So ist die den südlich der Dorfstraße abgehenden Straßenstich, östlich begleitende Einbeziehungsfläche, die wünschenswerte Fortführung der wegebegleitenden Bebauung. Hier existiert gegenwärtig eine teilbefestigte Fläche, auf der sich je nach Nutzungsintensität Ruderalflur ansiedelt. Gegenwärtig ist dies kaum der Fall, da sich hier u. a. ein Recycling-Container befindet. Für diesen Bereich ist es der Gemeinde Rehren ein wichtiges Anliegen, die Straßenrandbebauung des Straßenstichs der Dorfstraße auf der gegenüberliegenden Seite zu ergänzen und damit die Geschlossenheit des Straßenraumes bis zur natürlichen Zäsur des Deiches im dörflichen Kontext erlebbar werden zu las-

sen. In diesem einbezogenen Bereich ist Herleitung von Art und Maß der umgebenden Bebauung, inklusive der Bauflucht, aus den angrenzenden Baustrukturen soweit hinreichend ablesbar, dass es sich erübrigt, eine vordere Baugrenze für Hauptgebäude, in Bezug auf Stellung der baulichen Anlagen hinzuzufügen. Zweifelsfrei ist hier die Grundstücksgrenze der Dorstraße die Vorgabe in Bezug auf die Bauflucht. Sollte aus fachtechnischen Erwägungen (Straßenraumbreite) ein leichtes Zurücksetzen der angrenzenden Straßenbebauung erforderlich werden, ist dies im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu bestimmen.

Auch wären sowohl eine Einzel- oder Doppelhausbebauung, als auch hofartige bauliche Anlagen als maßstäblich im Rahmen der Einfügekriterien für den Straßenraum anzusehen. Auf Grund der Siedlungsstruktur handelt es sich hier nicht um eine Baulücke, sondern um eine Einbeziehungsfläche, da die von Osten aufschließende Garten- bzw. Feldflur dominant in den Straßenraum hinein und damit als prägend wirkt, d. h. den Bebauungszusammenhang, gemeinsam mit dem naturräumlichen Element des Deiches unterbricht.

Auf Grund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Rehsen und der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, wird im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB die gemäß Satz 2 vorgesehene Option in Anspruch genommen. Im Flächennutzungsplan sind die in Rede stehenden Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt.

In dem einbezogenen Bereich ist die Herleitung von Art und Maß der umgebenden Bebauung, exklusive der Bauflucht, aus den angrenzenden Bebauungsstrukturen hinreichend gegeben. Die Festsetzung einer vorderen Baugrenze für Haupt- und Nebengebäude resultiert aus dem hier verlaufenden Leitungsbestand der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Es handelt sich hierbei um Mittel- und Niederspannungskabel, deren Leitungstrasse nicht überbaut werden soll. Der entsprechende Schutzstreifen wird in der Satzung gesichert. Darüber hinaus verbleibt auf Grund der differenzierten Hofstruktur ausreichend Flexibilität, diese Typik auch zeitgemäßen und zukünftigen Anforderungen entsprechend baulich funktional auszugestalten.

Hinweise:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.
- Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Zur Berücksichtigung der Erfordernisse von § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist anzumerken, dass die bereits bebauten oder anderweitig befestigten bzw. versiegelten Bereiche, einschließlich der klassischen Baulücken, nicht der Anwendung der sog. Eingriffsregelung unterliegen, da durch die vorliegende Planung kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet wird.

Anders verhält es sich mit der Einbeziehungsfläche, die im Hinblick auf die "Abrundung" des Ortsbildes in die Satzung Aufnahme findet. Die Einbeziehungsfläche ist mit Schotter teilbefestigt und daher bei Nutzung so gut wie vegetationsfrei, in den Randbereichen entwickelt sich bei nachlassender Nutzung Spontanvegetation. Gegenwärtig befindet sich hier ein regelmäßig frequentierter. Hier befindet sich ein Recycling-Container und im hinteren Bereich werden Steine (Baumaterial) gelagert.

Soll diese Fläche der baulichen Nutzung zugeführt werden, so entspricht dies einem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 NatSchG LSA, wenn "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" zu erwarten sind. Dies ist der Fall, wenn bisher unbebaute, offene Bodenflächen bebaut oder versiegelt werden. Der Boden verliert hier seine Funktion im Naturhaushalt, wie Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Standorte für Pflanzen und damit Lebensraum für Flora und Fauna sowie klimatische Ausgleichsfunktionen, z. B. durch das Verlorengelassen der Verdunstungsfähigkeit. Der Verlust dieser Funktionen bewirkt hier nachhaltige Beeinträchtigungen, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird das auf Biotoptypen bezogene sog. LSA-Modell angewendet², anhand dessen Wertpunktesystem die Ausgangssituation mit der nach Realisierung einer möglichen Bebauung zu erwartenden, verglichen wird (Vorher-Nachher-Vergleich).

Als Maß für eine zukünftige Bebauung/Versiegelung wird ein Maximum von 0,4 angenommen. Die betroffene Fläche umfasst rd. 0,13 ha. Für die zukünftige Gestaltung der Gärten ist eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben sowie die Umgrenzung der Grundstücke mit Hecken, um kompensatorisch im Sinne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu wirken.

Auf der betroffenen Fläche selbst kann bei Anwendung des LSA-Modells insgesamt eine „positive“ Kompensationsrate i. S. d. eines vollständigen Ausgleichs gemäß Modell (über 100%) erreicht werden. Teilflächen werden für die geplanten Häuser und Zufahrten etc. vollständig versiegelt bzw. bebaut. Die

² Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI, und MW vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA Nr. 50/2006, S. 743)

übrigen Flächen werden der Gartennutzung zugeschrieben und im Vergleich zum jetzigen Zustand höher bewertet, wenn versickerungsfähige Oberflächen und Standorte für Vegetation – und damit Arten und Lebensgemeinschaften – entwickelt werden. Hier findet – trotz vorgesehener neuer Bebauung – insgesamt eine Reduzierung der Gesamtversiegelungsrate statt.

Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, einschließlich der dafür charakteristischen Arten (Anhang I) sind durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet, auch hinsichtlich der Habitat- und Strukturfunktionen für im FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet vorkommende, besonders zu schützende Arten (Anhang II) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen als wahrscheinlich erwartet.

Darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen würden die angestrebte Grundstücksnutzung über Gebühr beschränken und die städtebaulich beabsichtigte Auffüllung der betreffenden Ortsituationen nicht wie gewollt erlebbar werden lassen. Der einbezogene Bereich bietet sich insgesamt für max. 3 Bauplätze an. Bei Ansiedlung größerer, zusammenhängenderer Nutzungen (bspw. mittelständiger Handwerksbetrieb oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes) mit entsprechenden Grundstücksgrößen, ist auch eine geringere Anzahl an Bauplätzen möglich. Als Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit eines Vorhabens verweist die Gemeinde Rehsen letztgültig auf die Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Gemeinde Rehsen weist somit auf Folgendes hin: Im Gegensatz zu Bebauungsplänen als städtebauliche Satzungen sind in der Innenbereichssatzung keine unmittelbaren Baurechte verankert. Ein Rechtsanspruch auf Bebauung besteht vielmehr erst dann, wenn die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde aufgrund eines Bauantrages geprüft hat, dass das Bauvorhaben die Einfügungskriterien des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt. Fügt sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein, ist es unzulässig.

Die Gemeinde Rehsen legt Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 BauGB in ihrer unmittelbaren Umgebung einfügen. Gleichzeitig sollen durch die Satzung keine im dörflichen Kontext zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausgehend, innerhalb der Satzung verzichtet. Um jedoch Unklarheiten vorzubeugen, weist die Gemeinde auf folgendes hin:

- Die vorhandenen Gewerbebetriebe besitzen den Charakter von Handwerksbetrieben. Emissionsträchtiges, produzierendes Gewerbe fügt sich nicht in den dörflichen Kontext ein. Ähnliches gilt für Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr, wie z. B. Bauunternehmen.
- Sofern die Eingliederung oder Erweiterung von Handwerks- oder Landwirtschaftsbetrieben erfolgen soll, haben diese den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu entsprechen. Demnach sind Immissionen zu

vermeiden, "... die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen ..." (BImSchG § 3 Abs. 1). Weiterhin ist die Einhaltung der Mindestabstände zwischen Produktionsstätte und Wohnbebauung lt. Abstandserlass Sachsen-Anhalt zu beachten.

- Landwirtschaftliche Nutzungen sind dorftypisch und werden ausdrücklich gewünscht. Eine Viehhaltung größeren Umfangs entspricht jedoch nicht der gewachsenen Struktur und sollte auch künftig ausschließlich im Außenbereich angesiedelt werden.
- Eine Wohnnutzung findet derzeit nahezu ausschließlich in Gebäuden im straßennahen Bereich statt. Für rückwärtige Nebengebäude ist eine Wohnnutzung damit bei enger Auslegung der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig. Die aus ortsgestalterischer Sicht äußerst wünschenswerte Erhaltung der derzeit leerstehenden Nebengebäude ist jedoch nur bei geeigneter Umnutzung möglich. Die Gemeinde Rehsen befürwortet daher im Einzelfall ausdrücklich die Umnutzung rückwärtiger Nebengebäude auch zu Wohnzwecken. Das Maß der Nutzung sollte sich vielmehr an der ortsüblichen Bebauungsdichte bzw. Baumasse orientieren. Auch Neubauten sollen innerhalb des beschriebenen Rahmens zulässig sein.

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die bislang nicht bebauten Grundstücke im ortsüblichen Standard vorhanden. Nahezu sämtliche bebauten Grundstücke sind an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG) Angelegenheit der Kommune. Löschwasser aus dem Leitungsnetz ist nach Auskunft des Versorgungsträgers nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann aber entsprechend der hydraulischen Verhältnisse aus Hydranten im Straßenraum erfolgen. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern weitere erforderliche Ausbaumaßnahmen an der technischen Infrastruktur flächendeckend vornehmen.

Baumaßnahmen, die den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen, sind beim zuständigen Straßenverkehrsamt zu beantragen. Die Genehmigung des Baulastträgers des öffentlichen Verkehrsraumes (Sondernutzung) ist einzuholen.

Hinweise:

Die Planzeichnung zur vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde auf der Grundlage der auf der Kartengrundlage ersichtlichen Liegenschaftskarten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation SA, Dessau erstellt, in die, anhand eines Luftbildes sowie Vor-Ort-Aufnahmen, die vorhandenen baulichen Anlagen eingetragen wurden. Aus diesem Grunde sind die baulichen Anlagen nicht unbedingt vollständig bzw. in allen Teilen korrekt wiedergegeben. Die Lage der als Bezugspunkt gewählten Grenzen und baulichen Anlagen ist im Einzelfall vor Ort zu überprüfen.

Diese Satzung wurde nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), erarbeitet.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rehsen in der Sitzung am 17.03.2008 beschlossen.

Rehsen, den 24.04.08.....


.....
Bürgermeister

Anlage: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Model LSA"

Anhang

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Nutzungs- / Biototyp	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Nutzungs- und Biototyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand:					
VPZ befestigter Recycling-Container (versickerungsfähig) Platz/	2	1.274		2.548	
Zwischensumme		1.274		2.548	
Planung:					
BWA überbaute, von Gebäuden in An- spruch genommene Fläche	0		510		0,00
AKY Hausgarten (sonstiger Garten)	6		764		4.584
Summe		1.274	1.274	2.548	4.584

Biotopwert vorher	2.548
Biotopwert nachher	4.584
Differenz	2.036
Kompensationsrate	179,9%