Begründung zur 2. Änderung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung in der der Gemeinde Elbe-Parey, Ortschaft Derben OT Neuderben

Fassung: **Satzung**
Stand: **September 2025**

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH ▪ Niels-Bohr-Straße 1 ▪ 39106 Magdeburg
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN 3

2. VERFAHRENSSTAND 4

3. PLANUNGSERFORDERNIS 4

4. GELTUNGSBEREICH 5

5. BESTAND 6

5.1. Natürliche Grundlagen 6
5.2. Realnutzung 6
5.3. Eigentumssituation 7
5.4. Bebauung und Gebäudestruktur 7
5.5. Erschließung 7
5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung 8

6. PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN 9

7. PLANUNGSINHALT 11

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung 11
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 11

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE 12

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150),

- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132),

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

- Landesentwicklungsgesetz vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 2 und 27 geändert, §§ 4a, 9a und Anlage neu eingefügt, § 23 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt, die Satzung der Gemeinde Elbe-Parey Derben zu ändern. Die Aufstellung der 2. Änderung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung der Ortschaft Derben wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Elbe-Parey vom 26.11.2024 beschlossen.
Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Ortsteiles Neuderben.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist.
Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt mit der 2. Änderung der Satzung Elbe-Parey Ortschaft Derben OT Neuderben die Einbeziehung von einer bisherigen Außenbereichsfläche am Siedlungsrand in die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und somit eine Bebaubarkeit dieser Fläche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu ermöglichen.

3. Planungserfordernis

Planungsziel ist die Erweiterung der Innenbereiches in der Ortschaft Derben, Ortsteil Neuderben und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Wohnbebauung. Die Baugrenzen werden dabei auf eine Fläche von 1.126 m² des Flurstückes 5/19 Flur 4 Gemarkung Derben begrenzt.
Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Ergänzungsfläche fügen sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und runden diese sinnvoll ab. Dies entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes.
Voraussetzung für die Anwendung dieses Planungsinstrumentes ist weiter, dass die Ergänzungsflächen durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Geländes entsprechend geprägt sind. Dies ist für die Fläche der Satzung gewährleistet, da in direkter Nachbarschaft zusammenhängende Bebauung, in der Regel für Wohnnutzungen, angrenzen.
Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB ebenfalls, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach landesrechtlichen Vorschriften nicht begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter durch das Vorhaben bestehen. Bei Nr. 7b handelt es sich um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der „Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". Da keinerlei Natura 2000 Gebiete den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung berühren bzw. in unmittelbarer Nähe liegen, bestehen keine Beeinträchtigungen dieses Belangs.
Unter Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch

kein Umweltbericht nach § 2a BauGB angefertigt. Eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB kann für eine Abrundungs- und Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des § 13 Abs. 1 und 2 BauGB angewendet werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Einer Genehmigung der Abrundungs- und Ergänzungssatzung durch übergeordnete Behörden, insbesondere aufgrund der geforderten und erfüllten Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bedarf es nicht.
Der Geltungsbereich der Satzung sowie die getroffenen planerischen Festsetzungen sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.
Die Kartengrundlage der Planzeichnung beruht auf Liegenschaftsdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Der OT Neuderben innerhalb der Gemeinde Elbe-Parey ist im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Dementsprechend ist gemäß des REP MD die Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Weitere Vorgaben der Raumordnung sind nicht vorhanden. Die Flächen dienen zur Stärkung der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung befindet im Südwesten der Ortslage Neuderben.
Die Gemeinde Elbe-Parey erhält im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans keine Funktionszuweisung. Es sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen weiterentwickelt werden sowie die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringert werden durch vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz). Eine ungegliederte Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. - Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

4. Geltungsbereich

Von dem Entwurf der Abrundungs- und Ergänzungssatzung ist hierbei folgendes Flurstück betroffen:

Flurstück 10032 sowie Teilflächen der Flurstücke 10001, 10033 und 184/5 der Flur 4 in der Gemarkung Derben.

Die genaue Lage des Flurstückes und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Neuderben liegt am Ufer des Elbe-Havel-Kanals, hier nördlich des Pareyer Verbindungskanales. Durch den Ort verläuft die Landesstraße L 54, über die die Nachbarorte Jerichow im Norden und Parey im Süden zu erreichen sind. Die Entfernung zur Kreisstadt Burg beträgt 15 km, Genthin ist über die südöstlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B1 nach ca. 20 km zu erreichen. Der Ort liegt auf einer Höhe um 41 Meter über NHN und ist in Laub- und Mischwälder eingebettet.

Die Geologie im Bereich von Neuderben, Sachsen-Anhalt, ist geprägt durch die Nähe zur Elbe und die damit verbundenen Flussablagerungen und geologischen Strukturen. Zusammengefasst ist die Geologie von Neuderben stark durch die Prozesse der Eiszeiten und die heutigen fluvialen Ablagerungen der Elbe geprägt. Sand- und Kiesaquifere dominieren die Region, was die geologischen Eigenschaften des Bodens beeinflusst.

Es herrscht eine geringe Grundwassergeschütztheit aufgrund des anstehenden Oberbodens vor. Die anstehenden Sande sind durch ein sehr geringes Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen und zudem durch eine extrem hohe Durchlässigkeit charakterisiert. Das Grundwasservorkommen des Porenwasserleiters wird als sehr ergiebig eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 50 – 75 mm/a im mittleren Bereich.
Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Lage im Elbetal und benachbarte Niederungen im sub-atlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden westeuropäischen Klima und dem osteuropäischen Landklima bestimmt. Wärmebegünstigte, lange Vegetationsperioden sind typisch für die Region. Das Elbetal wird vom kontinentalen Klima stärker beeinflusst und tendiert daher naturgegeben zu extremeren Temperaturen (heiße Sommer und kalte Winter) sowie größerer Trockenheit (geringer Niederschlag, mit meist deutlichem Maximum im Sommer). Des Weiteren zählen die Leebereiche des Harzes zu den trockensten in Deutschland.
Die durchschnittliche Jahressumme der Niederschlagshöhe liegt für die Gemeinde Elbe-Parey bei 485 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 11,2 °C.

5.2. Realnutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist eine Grünfläche mit Baumbestand.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Angrenzend befindet sich Wohnbebauung „Hauptstraße“ im Süden, Westen und „Insel“ im Norden.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die Verkehrsfläche „Hauptstraße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Trink-, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation kann durch die anliegenden Ver- und Entsorgungsträger in der Straße „Hauptstraße“ gesichert werden.

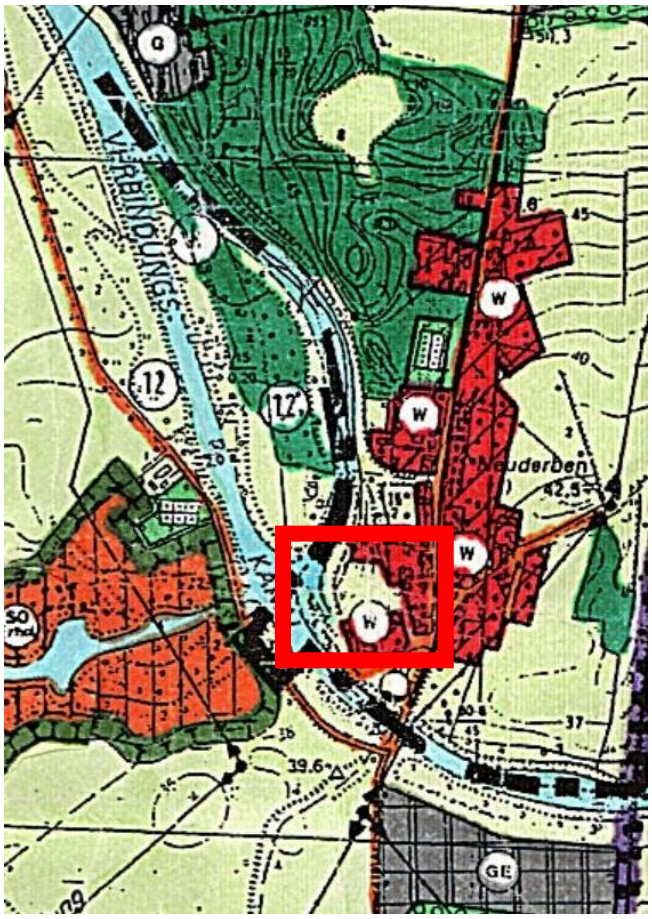
Das Regenwasser ist auf dem privaten Grundstück zur Verwendung aufzufangen oder daselbst zu versickern.
Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist zu sichern. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

Folgende Hinweise der Unteren Wasserbehörde sollen Beachtung finden:

- Gemäß §§ 50 Abs. 1, 54 Abs. 1 Nr. 1, 55 Abs. 1 und 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für das o. g. Plangebiet mit dem Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin abzustimmen.
- Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) verbundene Gewässerbenutzung bedarf gemäß §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und 48 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist entsprechend § 19 WG LSA bei der Wasserbehörde separat zu beantragen.
- Schädliche Verunreinigungen von Gewässern (Grund- und Oberflächenwasser) oder sonstige nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften sind im Zuge der Maßnahme auszuschließen. Entsprechend § 5 WHG ist die erforderliche Sorgfalt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen an Gewässern anzuwenden.
- Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind generell auszuschließen. Werden bei eventuellen Gewässerbenutzungen Belastungen oder Auffälligkeiten festgestellt, so ist die untere Wasserbehörde sofort zu informieren.
- Entsprechend § 89 Abs. 1 WHG besteht die Pflicht zum Schadenersatz für denjenigen, der in ein Gewässer Stoffe einbringt oder einleitet oder wer auf ein Gewässer derart einwirkt, dass die Beschaffenheit des Wassers nachteilig verändert wird.

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplanentwurf der Einheitsgemeinde Elbe-Parey als Grünfläche ausgewiesen.



6. Planungseinschränkungen

Es sind keine Einschränkungen bekannt.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

Denkmalschutz / Archäologie

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind bedeutende archäologische Fundstellen bekannt, darunter eine undatierte Siedlung sowie Einzelfunde aus der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit Aufgrund dieser Fundkonzentration sowie der topographisch günstigen Lage des Plangebiets auf einem Hochufer ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von weiteren, bislang unentdeckten archäologischen Kulturdenkmalen im Boden auszugehen. Jegliche Veränderungen in diese Bodendenkmale sind nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) genehmigungspflichtig. Da die im Rahmen der Satzung ermöglichten Baumaßnahmen zu erheblichen Eingriffen in potenzielle Kulturdenkmale führen können, muss deren Dokumentation für die Nachwelt sichergestellt werden (Sekundärerhaltungspflicht).
Hieraus folgt eine Genehmigungspflicht. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 DenkmSchG LSA einzuholen. Die

Erteilung der Genehmigung wird von der Auflage abhängig gemacht, dass der Vorhabenträger eine archäologische Fachuntersuchung (z. B. einen Suchschnitt oder eine flächige Abtragung des Oberbodens unter archäologischer Aufsicht) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchführen lässt. Es wird auf die Anzeigepflicht für Zufallsfunde gemäß§ 14 DenkmSchG LSA hingewiesen. Werden bei den Bauarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Entdeckung ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden.

Bodenschutz

- Die Flächeninanspruchnahme ist auf das Nötigste zu beschränken. Für die im Rahmen der Bauausführung in Anspruch genommenen Flächen müssen Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um Böden vor Verdichtung und Vernässung, Schadstoffeinträgen und Versehrnutzung sowie Erosion zu schützen. Die allgemein gültigen Anforderungen zum Bodenschutz aus den aktuellen Vorgaben der einschlägigen Normen (DIN 19639, DIN 18915, DIN 19731) sind zu beachten.
- Vorgaben zur Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Beläge (wasserungebundene Decken, Porenpflaster, Rasengitter), Dachbegrünung (Garagen, Flachdächer) und Nutzung von Flächen als Baustellen- und Lagerflächen, die im Rahmen der Planung nachfolgend versiegelt / bebaut werden, sind zu betrachten.
- Der Umgang mit Boden soll nachhaltig erfolgen. Demnach ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen sowie Einwirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens, soweit wie möglich, zu vermeiden. Die Vorsorgepflichten sind nach § 7 BBodSchG durch den Grundstückseigentümer, den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und denjenigen, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, zu erfüllen. Es gelten die nach§§ 6-8 BBodSchV allgemeinen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden und die nach §§ 19 und 20 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) geltenden grundsätzlichen Einbauanforderungen von mineralischen Ersatzbaustoffen. Bodenabtrag und Wiedereinbau müssen nach den gültigen Normen entsprechend der horizontalen Schichtenlagen erfolgen. Die Zwischenlagerung von Bau- und Bodenmaterial hat auf geeigneten Flächen zu erfolgen. Bodenmaterial unterschiedlicher Qualität und Eigenschaft muss deutlich voneinander getrennt gelagert werden. Baumaterial ist nur auf befestigten Flächen zu lagern. Bodenmaterialen und Baumaterialien dürfen nicht miteinander vermischt oder verunreinigt werden. Notwendige vollversiegelte und teilversiegelte Flächen müssen so angelegt werden, dass standortfremde Materialien wieder vollständig entfernt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in ungeschützten Boden gelangen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten (z. B. Auffangwannen und Bindemittel). Auf ungeschütztem Boden dürfen Maschinen nicht parken oder betankt werden. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind zu ermitteln und durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.
- Sofern bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist die unte-

re Bodenschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land entsprechend der Mitwirkungspflichten nach § 3 BodSchAG LSA vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde ist ebenfalls zu informieren. Eventuell schon ausgehobenes Bodenmaterial ist sicherzustellen.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Der OT Neuderben innerhalb der Gemeinde Elbe-Parey ist im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD) nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Dementsprechend ist gemäß des REP MD die Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Weitere Vorgaben der Raumordnung sind nicht vorhanden. Die Flächen dienen zur Stärkung der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung befindet sich südwestlich in der Ortslage Neuderben.
Die Gemeinde Elbe-Parey erhält im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans keine Funktionszuweisung. Es sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen weiterentwickelt werden sowie die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringert werden durch vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz). Eine ungegliederte Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden. - Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Mit der 2. Änderung der Satzung wird die eine Außenbereichsfläche gemäß § 34 Abs 4 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen.
Die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Elbe-Parey Ortschaft Derben OT Neuderben schafft somit die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen für ein Baugrundstück.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen die nachfolgenden Festsetzungen.
Hierbei ist festzustellen, dass lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden, die als unabdingbar und somit als zwingend notwendig erachtet werden. Die auf Basis des Einfügungsgebotes eindeutig ableitbare Art und das Maß einer zukünftigen Bebauung auf den jeweiligen Flächen dürfen und sollen nicht festgesetzt werden. Dies würde ansonsten der Intention der Abrundungs- und Ergänzungssatzung als einfaches Planungsinstrument widersprechen. Die jeweils zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit (Maß der baulichen Nutzung) lassen sich aus der vorhandenen Bebauung im Umfeld der Ergänzungsflächen ableiten.

In der Abrundungs- und Ergänzungssatzung wird mittels einer Baugrenze ein Baufeld definiert. Innerhalb dieses Baufeldes ist eine Bebauung möglich. Das Baufeld ist derart großzügig gehalten, so dass eine nach heutigen Anforderungen und dem ländlichen Raum angemessene Wohnbebauung realisiert werden kann.
Dies entspricht einer ortsüblichen Bebauung bzw. Versiegelung im ländlichen Raum und eröffnet große Gestaltungs- und Spielräume für die bauwilligen Eigentümer.

Die Ausdehnung des Baufeldes ist der Planzeichnung und der entsprechenden Bemaßung zu entnehmen. Innerhalb dieses Baufeldes ist grundsätzlich Bebauung zulässig. Die Begrenzung betrifft im Wesentlichen die Errichtung von Wohngebäuden. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, befestigten Zufahrten und Wegen sowie Terrassen sind auch außerhalb zulässig.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange

Die aufgrund der Ergänzungssatzung möglichen Betroffenheiten wurden in Abstimmung mit der Einheitsgemeinde Elbe-Parey und unter Berücksichtigung der derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen gewertet. Weitergehende Vereinbarungen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Anlage: Umweltbericht