



**Begründung zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung  
in der der Gemeinde Elbe-Parey OT Güssen**



**Fassung:  
Stand:**

**Entwurf  
Juni 2022**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSSTAND.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESTAND.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1.</b>	<b>Natürliche Grundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2.</b>	<b>Realnutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3.</b>	<b>Eigentumssituation .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4.</b>	<b>Bebauung und Gebäudestruktur.....</b>	<b>7</b>
<b>5.5.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.6.</b>	<b>Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSINHALT.....</b>	<b>8</b>
<b>7.1.</b>	<b>Intention des Planes / Leitvorstellung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>7.3.</b>	<b>Übernahme von Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE .....</b>	<b>10</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die 2. Änderung der Satzung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl.I: S.4147),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- 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 Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660),
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 vom 18. August 2021 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), zuletzt geändert am 27. Juni 2020; (Art. 361 VO vom 19. Juni 2020)
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## **2. Verfahrensstand**

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt, die Satzung der Gemeinde Güsen, rechtskräftig seit 23.07.1997, zu ändern. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Ortschaft Güsen wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Elbe-Parey vom 22.03.2022 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachungen erfolgten im Schaukasten der Gemeindeverwaltung und im Amtsblatt Jerichower Land Ausgabe 10 vom 29.04.2022.

Der Geltungsbereich befindet sich zentral im Ortsteil Güsen, nördlich angrenzend an die Feldstraße.

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 Güsen 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**

Ziel der Satzung ist es, an geeigneter Stelle in Güsen eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzubeziehen, soweit diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch Anwendung dieses einfachen Planungsinstrumentes soll auf diesen Flächen Baurecht geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche von 705 m<sup>2</sup> des Flurstücke 95/13 der Flur 1 in der Gemarkung Güsen.

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 Ergänzungsflächen 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 Entwicklungs- 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 Entwicklungs- 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 Güsen 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 nördlich angrenzend an die „Kanalstraße“.

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 Ergänzungssatzung ist hierbei folgendes Flurstück betroffen:

Teilfläche des Flurstücks 95/13 der Flur 5 in der Gemarkung Güsen.

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

## **5. Bestand**

### **5.1. Natürliche Grundlagen**

Güsen liegt am Ostufer des Elbe-Havel-Kanals. Durch den Ort verläuft die Landesstraße L 54, über die die Nachbarorte Hohenseeden im Süden und Parey im Norden zu erreichen sind. Jenseits des Kanals liegt der Ort Zerben, zu dem eine Brückenverbindung besteht. Die Entfernung zur Kreisstadt Burg beträgt 15 km, Genthin ist über die südöstlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B1 nach ca. 20 km zu erreichen. Güsen verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Berlin–Magdeburg. Der Ort, dessen langgestreckte Bebauung eine Flächengröße von 1,3 km<sup>2</sup> aufweist, liegt auf einer Höhe um 40 Meter über NHN und ist in Laub- und Mischwälder eingebettet. In der Region stehen Regosole bis Podsole aus Dünen sand an. Die Böden sind durch ihre extrem hohe Durchlässigkeit sowie geringes Ertragspotenzial gekennzeichnet. Sie sind zudem als erosionsanfällig einzuschätzen und weisen ein sehr geringes Puffervermögen auf.

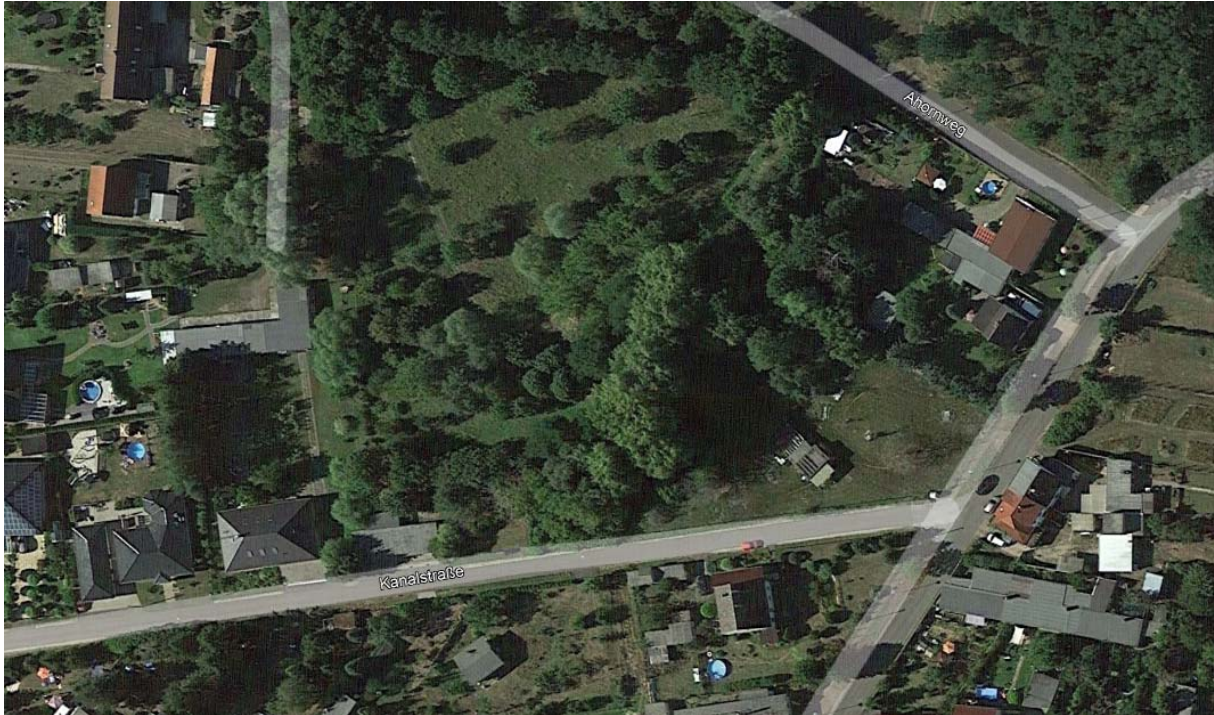
Es herrscht eine geringe Grundwassergeschüttheit aufgrund des anstehenden Oberbodens vor. Die anstehenden Sande sind durch ein sehr geringes Bindungsvermögen gegenüber Schadstoffen und zudem durch eine extrem hohe Durchlässigkeit charakterisiert. Das Grundwasservorkommen des Porenwasserleiters wird als 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 und wird als Lager- und Abstellfläche genutzt.



### **5.3. Eigentumssituation**

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

### **5.4. Bebauung und Gebäudestruktur**

Angrenzend befindet sich Wohnbebauung „Kanalstraße“ im Süden und Westen sowie „Feldstraße“ im Osten. Norden schließt sich Grünfläche an.

### **5.5. Erschließung**

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

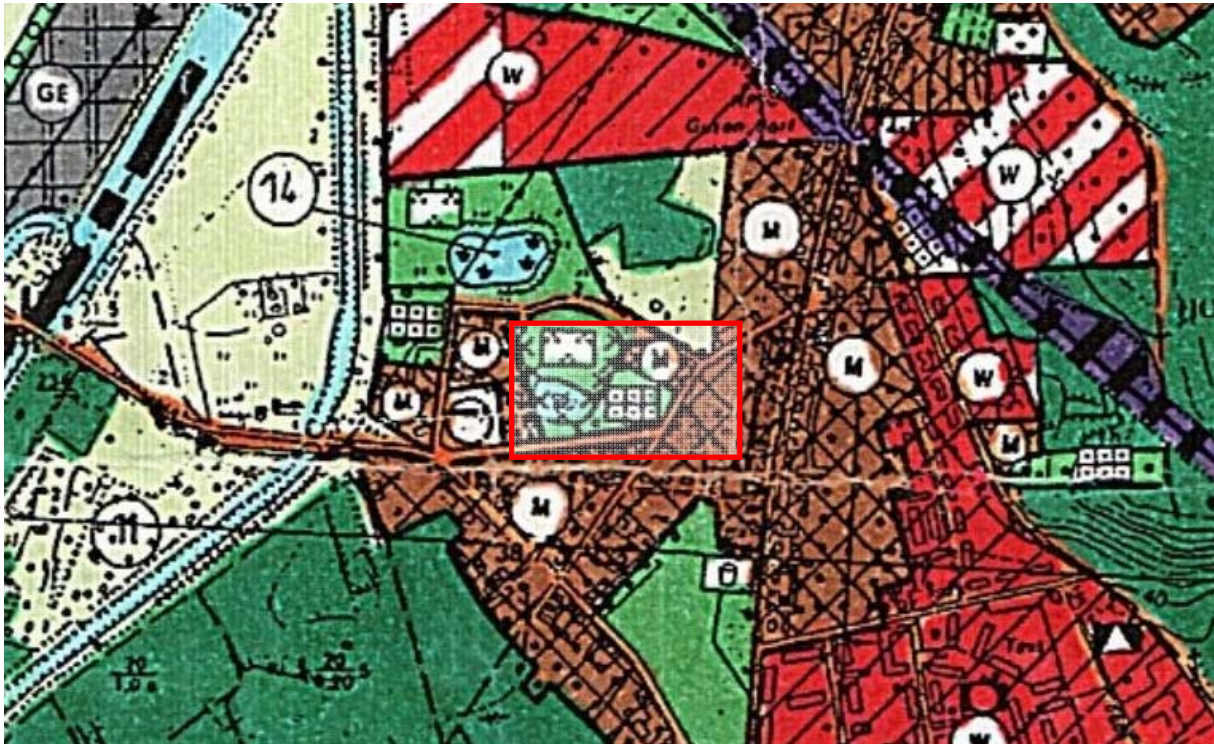
Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Trink-, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation kann durch die anliegenden Ver- und Entsorgungsträger in der „Kanalstraße“ gesichert werden.

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 m<sup>3</sup>/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist zu sichern. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

## 5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplanentwurf der Einheitsgemeinde Elbe-Parey als Kleingartenfläche ausgewiesen. Diese Nutzung wurde aufgegeben



## 6. Planungseinschränkungen

Es sind keine Einschränkungen bekannt.

## 7. Planungsinhalt

### 7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Der OT Güsen 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 nördlich angrenzend an die „Kanalstraße“.

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 Güsen (1997) 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 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 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.

In der 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 Be-  
maßung zu entnehmen. Innerhalb dieses Baufeldes ist grundsätzlich Bebauung zu-  
lässig. Die Begrenzung betrifft im Wesentlichen die Errichtung von Wohngebäuden.  
Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, befestigten Zufahrten und Wegen sowie  
Terrassen sind auch außerhalb zulässig.

## **7.3. Übernahme von Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung**

Für die Ergänzungsfläche „Kanalstraße“ entsprechend der Satzung Güsen (1997) wird folgendes festgesetzt:

Die Baugrenzen der Ergänzungsfläche 9 werden mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Außen-grenzen der Bauflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO).

Dadurch werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke und Ver-kehrsrflächen gewährleistet.

Gemäß der rechtskräftigen Satzung von 1997 ist pro 80 m<sup>2</sup> versiegelter Bodenfläche/Grundstück zur Einbindung in die umgebende Landschaft mindestens ein einheimischer Hochstamm (3x verpflanzt) oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben der Hochstämme sollten eine Größe von 2 x 2 Metern nicht unterschreiten. Die Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

Ebenso sind laut der Satzung von 1997 vorhandene Baumbestände, besonders in Straßenfreiräumen, zu erhalten und zu ergänzen.

## **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:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag