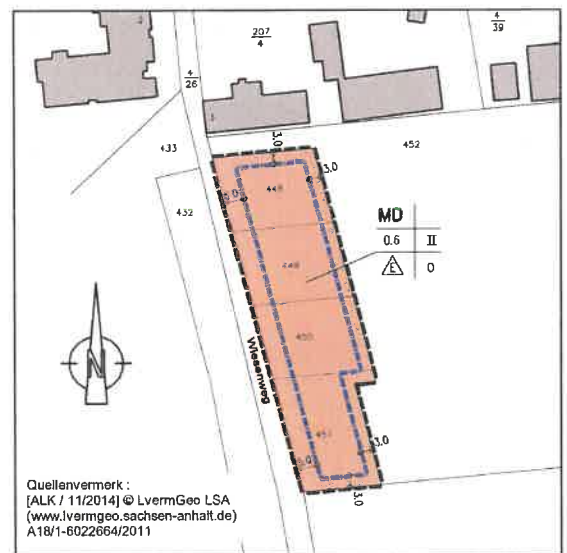
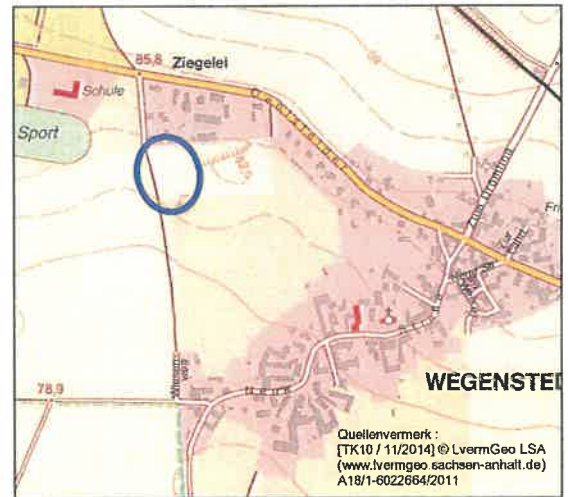


**Vorzeitiger Bebauungsplan
„Wohnbebauung Wiesenweg“
OT Wegenstedt
der Gemeinde Calvörde**

**Satzung
Begründung**



**Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH**

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG
Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

B+i

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines	3
1.1 <i>Rechtsgrundlagen</i>	3
2.0 Anlass der Planung	3
3.0 Ziel und Zweck der Planung	3
4.0 Vorbereitende Bauleitplanung	4
5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage	5
6.0 Übergeordnete Planungen	6
6.1 <i>Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)</i>	6
7.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln	6
8.0 Geplante Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	7
8.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
8.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
8.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	7
9.0 Ver- und Entsorgung	8
9.1 <i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	8
9.2 <i>Trinkwasserversorgung</i>	8
9.3 <i>Schmutzwasserentsorgung</i>	8
9.4 <i>Elektroversorgung</i>	8
9.5 <i>Niederschlagwasser</i>	8
9.6 <i>Löschwasserversorgung</i>	8
9.7 <i>Abfallentsorgung</i>	8
9.8 <i>Telekommunikation</i>	9
10.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung	9
10.1 <i>Umgang mit dem Boden</i>	9
11.0 Flächenbilanz	10

Entwurf zur Begründung des Vorzeitigen Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Wiesenweg“ OT Wegenstedt der Gemeinde Calvörde

1.0 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 I 1722 J
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Calvörde, beabsichtigt für seinen Ortsteil Wegenstedt auf einer gemeinde-eigenen Fläche eine Wohnbebauung mit Eigenheimen zu ermöglichen. Da sich der Standort im Außenbereich am westlich Ortsausgang befindet, muss über einen Bebauungsplan Baulandqualität geschaffen werden.

Mit Datum vom 03.03.2016 hat daher der Rat der Gemeinde Calvörde die Aufstellung zur Einleitung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 8 Abs.4 BauGB für den Ortsteil Wegenstedt am Wiesenweg gefasst. Nach Abschluss des Verfahrens sollen die erschlossenen Grundstücke an künftige Bauherren aus Wegenstedt verkauft werden. Potentielle Bewerber sind vorhanden, die zeitnah dort bauen möchten.

3.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit dieser Planung soll sichergestellt werden, dass das zukünftige Vorhaben erschlossen werden kann, dass keine öffentlich, rechtlichen Belange gegen das Vorhaben wirken und das mit dem Vorhaben eine für den OT Wegenstedt verträgliche städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Durch den Bebauungsplan, der ein Dorfgebietgebiet (MD) ausweist, wird die Art der baulichen Nutzung der örtlichen Situation angepasst, um somit eine für die Ortsrandlage verträgliche Entwicklung zu garantieren. Die Vorgabe der zulässigen städtebaulichen Werte orientieren sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung, so dass die Prägung dieses Standortes auch mit dem geplanten Vorhaben beibehalten wird.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Da noch kein wirksamer Flächennutzungsplan für den OT Wegenstedt vorliegt, ist das Mittel eines vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB anzuwenden, dieser ist dann durch den Landkreis zu genehmigen.

Ein flächendeckender Flächennutzungsplan über das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der auch die Gemeinde Calvörde mit seinen Ortsteilen gehört, wird z.Zt. bearbeitet. In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen

Mit der geplanten Ausweisung als MD Dorfgebiet steht daher der beabsichtigten zukünftigen städtebaulichen Entwicklung nichts entgegen. Da der FNP noch nicht rechtswirksam ist, kann nur das Planungsinstrument eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs.4 BauGB angewendet werden.

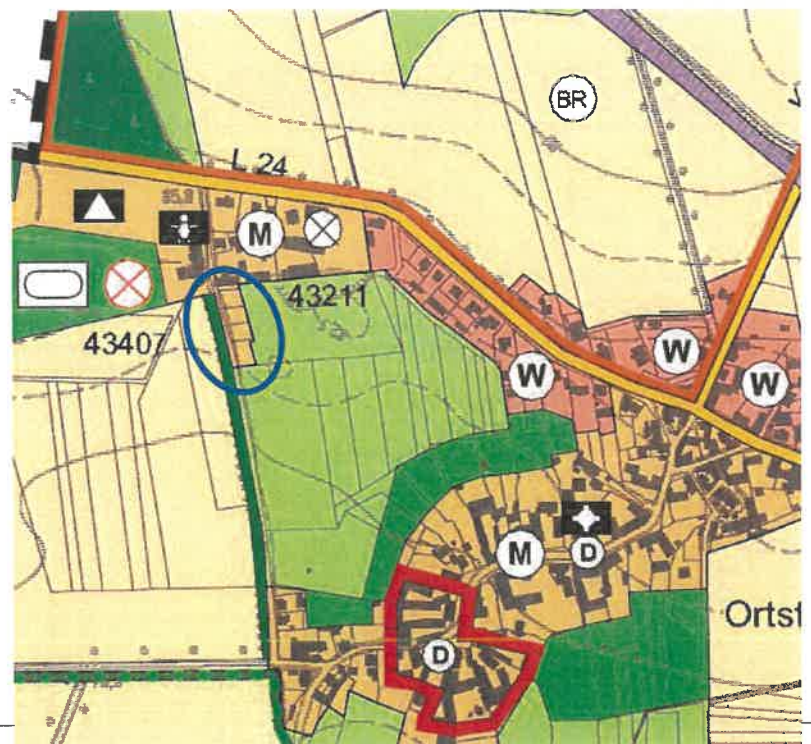
Innerhalb des Erläuterungsberichtes des FNP wurde unter Pkt. 3.3 –3.3.4 ein gesamträumliches Konzept zur Ausweisung von Wohnbauflächen erarbeitet und somit die künftige städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Calvörde OT Wegenstedt aufgezeigt.

Für den OT Wegenstedt ergab sich dabei eines geringfügiges Unterangebot, welches durch die kleinräumige Siedlungsentwicklung (max. 4 Bauplätze) am Wiesenweg erfüllt wird.

Gründe zur Erfüllung der Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB liegen vor weil :

- Der OT Wegenstedt kann über keine erschlossenen Baugrundstücke im Innenbereich verfügen.
- Nachfragen nach Baugrundstücken durch junge Familien aus dem Ort bestehen dringend, private erschlossene Bauplätze ebenfalls nicht verfügbar.
- Die Abwanderung junger Familien verhindert wird, um damit die Einwohnerzahl zu stabilisieren.
- Grundsteuereinnahmen für die Gemeinde erfolgen.
- Keine städtebauliche Zersiedlung durch Entstehung einer Splittersiedlung erfolgt.
- Eine gute soziale Infrastruktur vorhanden ist (Grundschule und Kita).
- Die Erschließung durch die Gemeinde durch Anschluss bzw. Erweiterung an vorhandene Anlagen im Bereich des Wiesenweges gesichert wird.
- Die Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung auf Grund der geringen Bodenwertzahl (ca. 25) nicht rentabel ist daher keine Verpachtung durch die Gemeinde an einen Landwirt.

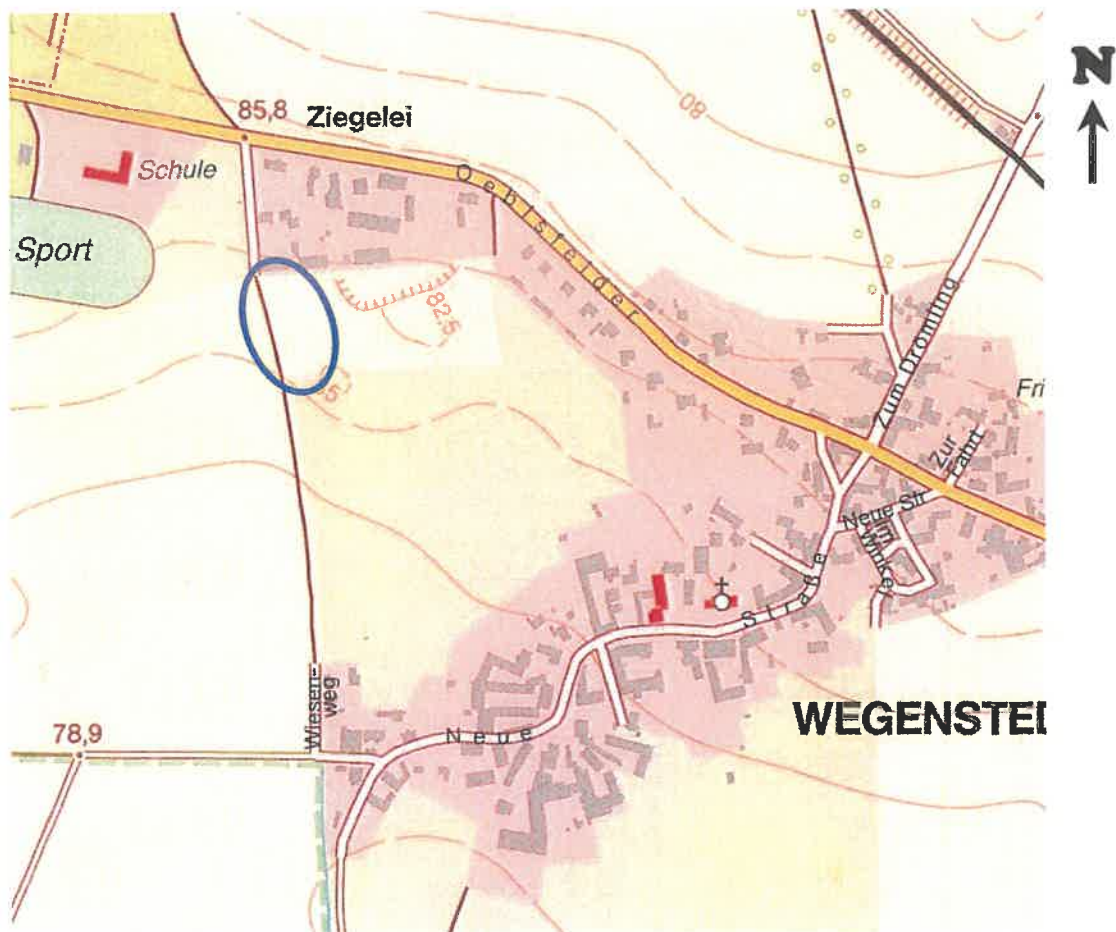
Auszug Entwurf Flächennutzungsplan



5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand am Wiesenweg hinter der letzten Bebauung linksseitig. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Auf der rechten Seite befindet sich die neu erbaute Kindertagesstätte „Spetzzenpieper“ und dahinter die Grundschule und das Dorfgemeinschaftshaus. Im Osten und Süden grenzen Grünlandflächen an das Plangebiet, eine weitere Ausdehnung in die freie Landschaft ist nicht geplant. Nördlich grenzt die Wohnbebauung an das Plangebiet, unterbrochen durch eine Zuwegung der hinterliegenden Flächen. Topografisch fällt das Gelände Richtung Süden, dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Erschließung.

Planausschnitt Topkarte



Quellenvermerk :
 [TK10 / 11/2014] © LvermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-6022664/2011



Plangebiet

Planungsfläche : 2041 m²
 Gemarkung : Wegenstedt
 Flur : 4
 Flurstücks. Nr. : 448, 449, 450, 451

6.0 Übergeordnete Planungen

6.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der OT Wegenstedt gehört zur Planungsregion Magdeburg und untersteht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Der OT Wegenstedt unterliegt der Versorgungsfunktion der Gemeinde Calvörde, der lt. REP Pkt.5.2.15 als Grundzentrum eingeordnet ist.

Die Bevölkerungsentwicklung kann vorwiegend für die Eigendynamik des örtlichen Bedarfs hinaus wachsen. Mit den max. 4 möglichen Bauplätzen wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 24.05.2016 wurde die Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft. und eine landesplanerische Abstimmung ist daher nicht erforderlich.

Auf dem REP werden für die Region Wegenstedt folgende Gebietsausweisungen dargestellt : Vorbehaltsgebiete sind gemäß Grundsatz der Raumordnung keine letztlich abgewogenen Ziele. Daher können die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der B-Planung umgesetzt werden, ohne Konflikte mit den raumordnerischen Zielen.



Auszug :
regionaler Entwicklungsplan (REP)
für die Planungsregion Magdeburg
Stand 17.05.2006



Vorbehaltsgebiet
Wassergewinnung



Vorbehaltsgebiet
Aufbau eines ökologischen
Verbundsystems

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Wohnbauvorhaben in Fortführung der vorhandenen rechtsseitigen Bebauung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung des OT Wegenstedt.

7.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln

Da das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann, ist von den Bauherren bzw. von den beauftragten Firmen gemäß Kampfmittel – Gefahrenabwehrverordnung (KampfM-GAVO) folgendes zu beachten :

- Werden bei Baumaßnahmen im Plangebiet während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren
- Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.
Tel.: 03904 7240 4238 oder 03904 7240 4239 innerhalb der regulären Arbeitszeit
Tel.: 03904 42315 oder 03904 42313 außerhalb der regulären Arbeitszeit
Fax: 03904 498935

- Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und / oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereichs zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot zu 3. Satz 2 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
- Ein verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und / oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

8.0 Geplante Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gebietsausweisung auf dem Entwurf des künftigen Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche (M) wird daraus ableitend als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der gemäß § 5 Abs.1 und Abs.2 Satz 2 u.7 BauNVO bereits vorhandenen Nutzungen in diesem Ortsbereich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : 0,6
Bauweise : I (max. 1 Vollgeschoss)*

*Die Neufassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 enthält den § 2 Abs. 4 der alten Fassung nicht mehr. In diesem Absatz wurde die Bezeichnung „Vollgeschoss“ definiert. Die Übergangsvorschrift § 87 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in § 2 Abs. 4 a.F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs. 1 BauNVO, in dem auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, behoben ist. Die Neufassung der Landesbauordnung geht davon aus, dass dem Vollgeschoss keine bauordnungsrechtliche Bedeutung mehr zukommt.

Da mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Angabe von Vollgeschossen eine eindeutige Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgelegt werden kann, jedoch die eindeutige gesetzliche bzw. rechtliche Bestimmung fehlt, wird eine Definition der Vollgeschosse festgesetzt, die auf die Definition unter § 2 Abs. 4 BauO LSA a.F. basiert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist eine offene Bebauung vorhanden. Auch für die in Rede stehende Bebauung wird eine **offene Bauweise** festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters ausgewiesen. Dieses wird durch Baugrenzen dargestellt. Das geplante Wohngebäude muss innerhalb dieser Linien errichtet werden. Diese Grenze darf durch Gebäude nicht überschritten werden, eine Unterschreitung ist jedoch möglich. Lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen (außerhalb des Baufensters) in Anrechnung auf die Grundflächenzahl möglich.

9.0 Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anliegerweg „Wiesenweg“ ist direkt an die L 42 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Vom Wiesenweg aus sind Grundstückszufahrten auf die jeweiligen Bauparzellen herzustellen.

9.2 Trinkwasserversorgung

Der örtliche Trinkwasserversorger ist die Heidewasser GmbH Magdeburg. Die Versorgung mit Trinkwasser soll über Hausanschlüsse durch Anschluss an die vorhandene Leitung innerhalb des Wiesenweges erfolgen. Die jetzt bis zur letzten Bebauung liegende Leitung ist durch eine neu zu herzustellende Versorgungsleitung zu erweitern. An diese Leitung sind dann die Hausanschlüsse zu errichten. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger – hier die Gemeinde – vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Heidewasser GmbH abzuschließen. Dieser ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung, und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgung durch Heidewasser.

9.3 Schmutzwasserentsorgung

Der OT Wegenstedt gehört zum Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“. Der Anschluss des Grundstücks soll an den örtlich vorhandenen Trennwasserkanal innerhalb des Wiesenweges erfolgen.

9.4 Elektroversorgung / Gasversorgung

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist der Bereich Gardelegen zuständig. Die erforderlichen Anschlüsse sollen an die vorhandenen Anlagen des Wiesenweges erfolgen.

9.5 Niederschlagswasser

Gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 79 b Abs. 1 sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers 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.

Anstelle der Gemeinde ist hier der Abwasserverband „Untere Ohre“ der öffentliche Träger der Niederschlagswasserbeseitigung, dafür steht ein öffentlicher Regenwasserkanal zu Verfügung, der bei Bedarf genutzt werden kann.

Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der anstehende nicht bindige Baugrund ein Versickern in die belebte Bodenzone auf dem Privatgrundstück zulässt. Ansonsten wird das anfallende Niederschlagswasser in Behältern oder einem Teich aufgefangen und als Gartenwasser genutzt.

9.6 Löschwasserversorgung

Lt. Angaben der Heidewasser GmbH ist Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nur entsprechend der vorh. hydraulischen Verhältnisse verfügbar. Die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Grundschutzes erfolgt über eine Zisterne die sich am Schnittpunkt Wiesenweg / L42 befindet und auch die Schule bzw. Kita im Brandfall versorgen soll.

9.7 Abfallentsorgung

Im OT Wegenstedt ist es üblich, dass die Restmüll- und Wertstofftonnen der Straßenanrainer zu den Abfuhrtagen am Straßenrand bzw. auf dem Fußweg platziert werden. Gemäß dieser Verfahrensweise erfolgt die Abfallentsorgung am Planungsstandort.

9.8 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Sind für die geplanten Eigenheime Anschlüsse an das Netz der Telekom gewünscht, ist nachfolgendes zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und eventueller Koordinierung mit Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B – Plangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt, oder telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro (Tel. 08003301903) angezeigt wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

10.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich bewertet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der Realisierung des vorzeitigen Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Prüfung von Belangen des Umweltschutzes und zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Im Rahmen dieser Ausarbeitungen wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, welche in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt wurden, für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt und zugeordnet. Weiter werden im Ergebnis der Umweltprüfung gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwendung schädlicher Umweltauswirkungen festgesetzt. Die Gemeinden überwachen die Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten.

10.1 Umgang mit dem Boden

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten, anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) vom § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsiegelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur

eine gleichwertige Entsiegelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen.

Innerhalb des Umweltberichtes (UB) wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung infolge des Eingriffs in die vorhandenen Biotoptypen und somit auch in den Boden vorgenommen. Infolge dessen werden auf dem Grundstück Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung formuliert werden.

11.0 Flächenbilanz vorläufig

Gebietsausweisung	absolut	relativ
Gesamtfläche des Plangebietes WA	2045 m ²	100 %
MD Fläche – 0,6 GRZ bebaubar	1227 m ²	60 %
private Grünfläche	818 m ²	40 %
Summe	2045 m²	100 %

Haldensleben, den 03/2016

aufgestellt : Losensky
(Dipl. Bauing. FH)

ergänzt :08/ 2016
12/2016