

Begründung der Satzungsänderung

1. Veranlassung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 01 der Gemeinde Zobbenitz

Die auf der rechtswirksamen Ergänzungssatzung Nr. 01 ausgewiesenen und durch das Regierungspräsidiums Magdeburg vom 07.03.2000 genehmigten Teilfläche E – 3 soll erweitert werden. Die Gemeinde Calvörde hat dafür am 11.09.2012 den Änderungsbeschluss gefasst. Es wird damit beabsichtigt, die Nachfrage von bauwilligen Bürgern nach großzügig bebaubaren Grundstücken zu ermöglichen. Da die E-3 Fläche nach jetziger Planung nur eine sehr geringe Grundstückstiefe (ca. 23 m) aufweist, soll mit der 1. Änderung eine attraktivere Bebauung durch eine Bebauungstiefe von 45,00 m ermöglicht werden. Bei der bisherigen Bebauungstiefe ergaben sich sehr geringe Anteile für Wohnnebenanlagen wie Terrassen, Wintergärten, Badepools, Teiche (Regenwasserspeicher), Kinderspielflächen oder auch von Nebengebäuden zur Kleintierhaltung, die hinterliegend der eigentlichen Wohngebäude angeordnet werden könnten. Um den künftigen Bauherren diesen Spielraum zur Gestaltung und Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich des Ortes zu ermöglichen, ist die Änderung der Satzung erforderlich.

Mit dieser städteplanerischen Neuorientierung knüpft die Gemeinde an die typischen historischen dörflichen Strukturen an. Durch die Vielfalt der Flächennutzung mit Wohngebäuden, Hausgärten und die bereits aufgezeigten Wohnnebenanlagen werden die dörflichen Lebens- und Wohnverhältnisse geprägt und machen das Landleben lebenswert und tragen dazu bei, dass die Menschen in den Dörfern bleiben.

2. Aufstellungs -und Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB wurde die bisherige Satzung aufgebaut. Die Änderung der Satzung basiert auf der gleichen Rechtsgrundlage i.V.m. § 13 BauGB, dem vereinfachten Änderungsverfahren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist rechtsstaatlich geboten, da durch die Änderung die planungsrechtliche Situation verändert wird. Es erfolgt jedoch nur eine eingeschränkte Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB durch die Fachämter des Bördekreises und die Versorger.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslage nach § 3 Abs.2 BauGB.

2.1 Raumbedeutsamkeit

Laut Aussage der oberen Landungsplanungsbehörde (Refr. 309) wurde festgestellt, dass die geplante 1. Änderung nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind ebenfalls aus Sicht der Behörde nicht erkennbar.

3. Vorhandene örtliche Situation

Die in Rede stehende zu erweiternde Fläche E-3 innerhalb der genehmigten Satzung, wurde bisher um ein Eigenheim ergänzt, welches auch gleichzeitig das Ende des Satzungsgebiets in nördlicher Richtung darstellt.



Endgrundstück der
Satzungsfläche E-3 am
nördlichen Ortsausgang
der Roxförder Straße

Die Roxförder Straße ist durch ländliche Siedlungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusern und den traditionellen Hausgärten geprägt.



Bebauung Roxförder Straße

Die noch verbleibenden unbebauten Flächen der E-3 Fläche können in Folge der 1. Änderung großzügiger bebaut werden es wird jedoch nur einer Bebauung in erster Reihe zugestimmt (der § 3 des Textteils regelt diese Vorgehensweise).



vorhandene Baulücke der geplanten Erweiterungsfläche

Bis auf die Flurstücksnummern 235 und 236 (ehemals Flurstück 70) behält der § 1 des Textteils der Ergänzungssatzung Nr. 01 sowie die §§ ihre Gültigkeit.

Der § 4, Inkraftsetzen, wird nach Beschlussfassung der Satzung zur 1. Änderung durch § 5, Inkraftsetzen, der 1. Änderung im weiteren Verfahren ergänzt. Im § 5 wird der Genehmigungstatbestand insofern geändert, dass anstelle von Abs. 3 der Abs. 1 greift.

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)

Haldensleben, 09/2012, ergänzt 01/2013