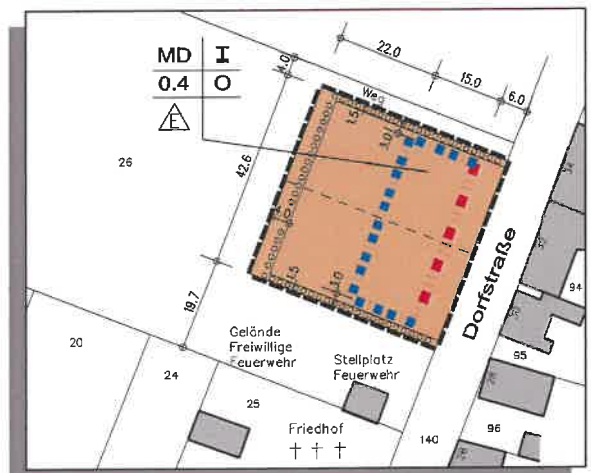


Ergänzungssatzung der Gemeinde Calvörde OT Lössewitz nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

Satzungsexemplar 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	Veranlassung und Planziel	3
1.1	Begründung zur Standortwahl mit Übersichtsplan	3
2.0	Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.0	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan	5
4.0	Lage, Abgrenzung und Prägung	6
5.0	Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten	7
6.0	Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
7.0	Ver- und Entsorgung	11
7.1	Verkehrsflächen	11
7.2	Trinkwasserversorgung	11
7.3	Abwasser	11
7.4	Niederschlagswasser	11
7.5	Löschwasserversorgung	12
7.6	Elektro- und Gasversorgung	12
7.7	Abfallentsorgung	12
7.8	Telekom	12
7.9	Umgang mit dem Boden	12
8.0	Umweltschützende Belange	13
9.0	Vorläufige Flächenbilanz	13

Begründung Ergänzungssatzung der Gemeinde Calvörde OT Lössewitz nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

1.0 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat Calvörde hat mit Datum vom 20.06.2013 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für seinen Ortsteil Lössewitz am nordwestlichen Ende der „Dorfstraße“ beschlossen. Da der Gemeinde Calvörde bereits eine Anfrage zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf der noch gemeindeeigenen Fläche vorliegt, hat sich der Gemeinderat für diese Bauleitverfahren entschlossen. Dadurch kann eine junge Familie im Ortsteil angesiedelt werden und eine Fluktuation wird vermieden.

Die Gemeinde Calvörde beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Ergänzungssatzung eine bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen, um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hält die Gemeinde es für angemessen, das Baurecht über ein zulässiges Planungsinstrument in Form einer Ergänzungssatzung zu realisieren. Die derzeitige Situation am nördlichen Ortsrand weist im Bereich „Dorfstraße“ eine Ackerfläche aus, die mit der geplanten Ergänzungsfläche arrondiert wird und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als bebaubaren Innenbereich einbezogen wird. Die derzeit als umgebrochene Ackerfläche genutzte Fläche bietet geeignete Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung für max. 2 Wohngrundstücke. Mit dieser städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine sinnvolle Strukturverbreiterung auf dieser Straßenseite zu den vorhandenen Siedlungsflächen des Ortsausgangsbereiches, so dass sich ein einheitlicher, in sich geschlossener Ortsrand herausbildet.

1.1 Begründung zur Standortwahl

Als das Anliegen einer der künftigen potentiellen Bauherren zur Bereitstellung bzw. zum Kauf von Bauplätzen im OT Lössewitz an die Gemeinde Calvörde herangetragen wurde, erfolgten im Vorfeld Anfragen und Verkaufsgespräche mit privaten Grundstückseigentümern. Nach vergeblichen Bemühungen Bauwilligen Privatgrundstücke (ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Erben im Ausland, horrenden Preisvorstellungen) im Innenbereich zu erwerben, wandten sich diese an die Gemeinde.

Da die Gemeinde im OT Lössewitz im Innenbereich über keine Grundstücke verfügt, erfolgte mit dem Gremium des Bauausschusses eine Abwägung, welche Grundstücke sich zur Bebauung eignen könnten.

Flurstück 34 (Ortseingang rechts) wird z.Zt. mit einem Eigenheim bebaut, Flächenanteile der Flurstücke 105, 38/1 und 38/3 befinden sich ebenfalls im Außenbereich und sind Privatgrundstücke. Die Baulücke Flurstück 105 in der Siedlung ist ebenfalls ein Privatgrundstück und ein Erwerb wegen der zuvor genannten Gründe nicht realisierbar.

Nach dem Ausschussverfahren wurde die jetzige Satzungsfläche als geeignet gewählt. Die Rahmenbedingungen erfüllten an diesem Standort gute Voraussetzungen zur Ansiedlung zweier Eigenheime. Durch die vorhandenen Ver- u. Entsorgungsmedien und auf Grund der Tatsache dass die gegenüberliegende Straßenseite bereits über das Satzungsgebiet hinaus bebaut ist, konnte sich hier der städtebauliche Charakter des Straßendorfes Lössewitz fortsetzen.

Auf dem anliegenden Übersichtsplan wurden die in der Abwägung geprüften Grundstücke gekennzeichnet



2.0 Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

Das Baugesetzbuch sieht für die Ergänzungssatzung ein Beteiligungsverfahren in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist rechtsstaatlich geboten, da durch die Satzung die planungsrechtliche Situation verändert wird.

Die Gemeinde hat sich für eine eingeschränkte Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB entschlossen und wird nur die direkt berührten Behörden und sonstigen TÖB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist geben.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Calvörde mit den OT Lössewitz verfügt z.Zt. über keinen wirksamen FNP. Für die Ergänzungssatzung ist ein wirksamer FNP auch nicht Vorbedingung. Ein flächendeckender Flächennutzungsplan über das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der auch die Gemeinde Calvörde gehört wird jedoch zeitnah beauftragt (Beauftragung erfolgt noch 2014). In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird die Ergänzungssfläche in Art ihrer Bodennutzung ebenfalls als Dorfgebiet (MI) dargestellt.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Ortsteil Lössewitz hat keine zentralörtliche Funktion, die Entwicklung bezüglich der Ausweisung von Bauerwartungsflächen kann daher nur für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung erfolgen. Da durch diese Ergänzungssfläche max. 2 Wohngrundstücke entstehen, wird die Planung als raumunbedeutsam eingeschätzt und ein Nachweis zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gem. Pkt. 5.2.14 des REP ist nicht erforderlich. Im noch wirksamen REP ist die Planungsfläche als Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung und Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sind gemäß Grundsatz der Raumordnung keine letztlich abgewogenen Ziele. Daher können die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Ergänzungssatzung durchaus umgesetzt werden, ohne Konflikt mit den raumordnerischen Zielen.



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



Vorbehaltsgebiet
Wassergewinnung



Vorbehaltsgebiet
Aufbau eines ökologischen
Verbundsystems

4.0 Lage, Abgrenzung und Prägung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Gebiet der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 0,1850 ha am östlichen Ortsrand und bezieht die jetzige Ackerterfläche aus Flurstück 26 nordwestlich der „Dorfstraße Weg“ mit ein.

Von der Prägung her ist die „Dorfstraße“ durch Wohngebäude in Verbindung mit großzügigen hinterliegenden oder seitlich angeordneten Gärten geprägt, teilweise sind dort auch noch Stallgebäude vorhanden, die der Kleintierhaltung dienen. So werden Hühner, Enten, Gänse bzw. Schafe, die der eigenen Versorgung dienen, dort noch gehalten. Auch werden einzelne Flächen für den Kleinanbau von Kartoffeln bzw. Futterrüben genutzt. Die Hauptnutzung hat sich jedoch zum Wohnen entwickelt.

Südlich grenzt das Gelände der freiwilligen Feuerwehr an die Satzungsfläche und davor der Friedhof. Gegenüber befinden sich dörfliche Wohnbaustrukturen, die noch über die Satzungsfläche hinaus angeordnet sind.

Mit der geplanten Ausweisung als Dorfgebiet (MD), will die Gemeinde an die vorhandene Bausubstanz anknüpfen und damit den Ortsrand städtebaulich ordnen.

Der geplante nördlich an das Satzungsgebiet angrenzende Weg soll die geografische und optische Grenze zum Außenbereich darstellen und dient der landwirtschaftlichen Zuwegung der verbleibenden hinterliegenden Ackerfläche.



5.0 Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten



Foto-Nr. 1



Foto-Nr. 2



Foto-Nr. 2.1



Foto-Nr. 3



Foto-Nr. 4



Foto-Nr. 5



Foto-Nr. 6



Foto-Nr. 6.1



Foto-Nr. 7



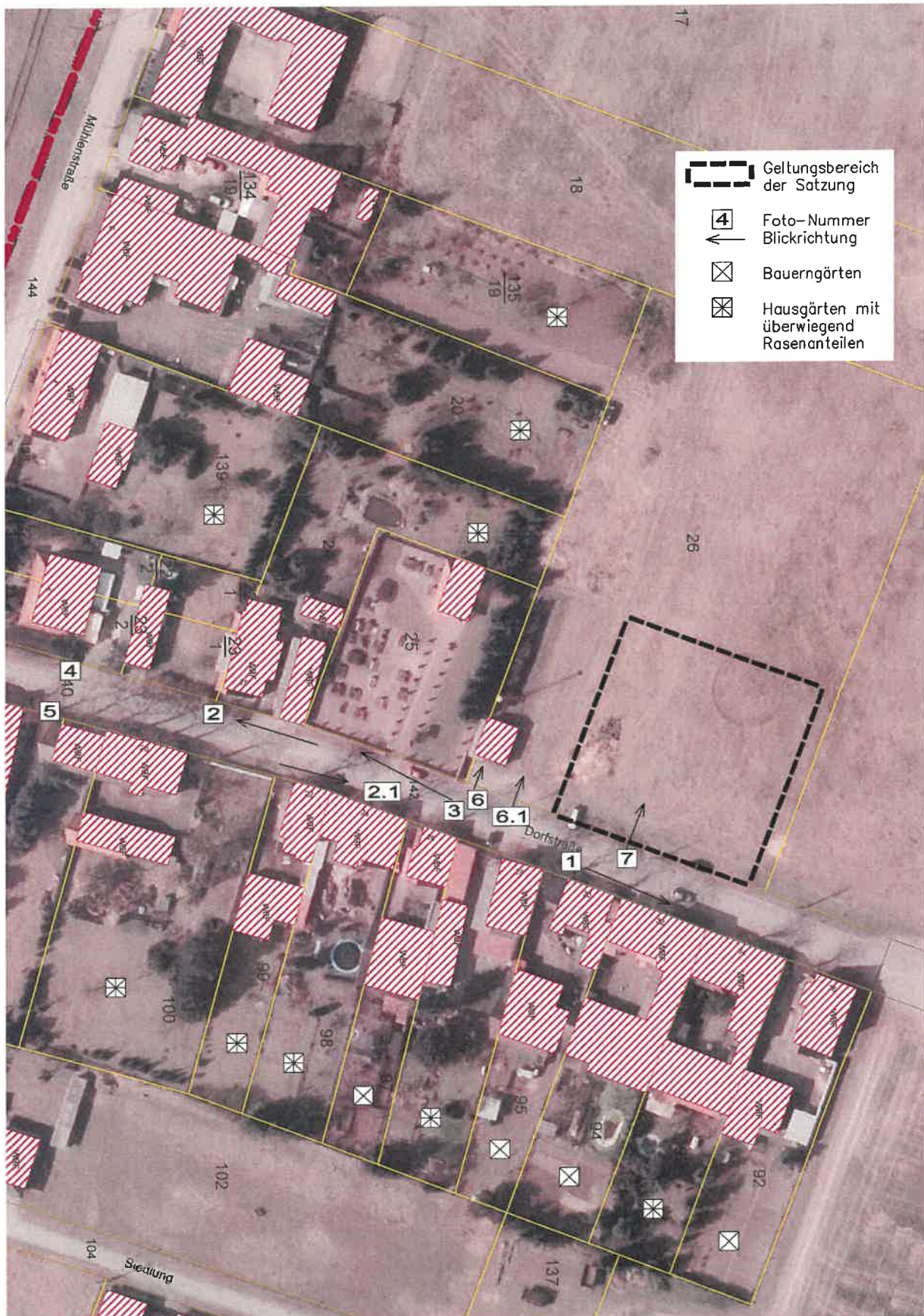
Foto-Nr. 8



Foto-Nr. 8.1

zeigt die vorhandene technische
Infrastruktur

- Straßenausbau
 - Straßenbeleuchtung
 - Elt.-Versorgung
 - Abwasserentsorgung
- vor dem Ergänzungsgebiet



Quellenvermerk :
 [ALK / DOP / 9/2012] © LvermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A

Prägung der Umgebungsbebauung

6.0 Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die in Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Diese Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Um dies durchzusetzen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 (Ergänzungssatzung) sind die §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Natur und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf die Ausweisung :

- zur Art der baulichen Nutzung
- zur Bauweise
- Flächenausweisung
- zu Aussagen von Bereichen der Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das historische Lössewitz war einst als Rundlingsdorf angelegt davon zeugt der südliche Ortsbereich der an der Mühlenstraße bzw. Zobbenitzer Straße endet. Der nördliche Dorfbereich ist jüngeren Datums und ist durch die Gebäudeanordnung parallel zu den verlaufenden Straßen geprägt und erhält dadurch den Charakter eines Straßendorfes. Das geplante Satzungsgebiet führt diese Gebäudeanordnung fort und fügt sich somit in das Gesamtbild ein. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen bilden hier überwiegend Wohnhäuser und Kleinsiedlungsstellen. In Anlehnung an deren vorhandenen Gebietscharakter wird als Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche ein Dorfgebiet (MD) festgelegt. Mit der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und der öffentlichen Grünfläche – Friedhof wird dem Nutzungsspektrum des § 5 Bau NVO Rechnung getragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe der **Grundflächenzahl GRZ = 0,4** und der Zahl der **Vollgeschosse* = 1** (eingeschossig) festgesetzt.

* 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 Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Reglungsdefizit in § 20 Abs.1 BauNVO, in dem auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, behoben ist.

Mit diesen beiden Vorgaben wird dem Gebietscharakter entsprochen. Mit der Vorgabe der GRZ 0,4 wird die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,6 unterschritten und damit zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Innerhalb dieser Satzung wird daher noch an der Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse festgehalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form eines Baufensters ausgewiesen. Dieses wird durch Baulinien bzw. Baugrenzen dargestellt. Straßenseitig sind **Baulinien** vorgesehen, auf dieser Linie muss gebaut werden, (sie darf nur in geringfügigen Ausmaß unter- oder überschritten werden) Gebäudeteile müssen innerhalb dieser Linien errichtet werden. **Baugrenzen** schließen das Baufenster zu den anderen Seiten ab. Diese Grenzen dürfen 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.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrsflächen

Die Ergänzungsfläche wird über eine Grundstückszufahrt direkt an die „Dorfstraße“ angebunden. Die „Dorfstraße“ ist eine kommunale Anliegerstraße, die mit einem dörflichen Pflaster gut ausgebaut ist.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Heidewasser GmbH ist der örtliche Versorger. Die Satzungsfläche mit der geplanten Bebauung (max. 2 Eigenheime) soll an die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb der „Dorfstraße“ über Hausanschlüsse angebunden werden.

7.3 Abwasserableitung

Lössewitz gehört zum Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“. Der Anschluss der Grundstücke soll an den örtlich vorhandenen Trennwasserkanal erfolgen. Laut Aussage des Verbandes, können die geplanten Wohngebäude des Satzungsgebietes an den vorhandenen Freigefällekanal angeschlossen werden.

7.4 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. 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 am Standort anstehende nicht bindige, sandige Baugrund ein Versickern auf dem Privatgrundstück zulässt ansonsten wird das anfallende Niederschlagswasser in Behältern aufgefangen und als Brauchwasser genutzt.

7.5 Löschwasserversorgung

Wenn die hydraulischen Verhältnisse des vorhandenen Trinkwassernetzes die Versorgung des Grundschutzes nicht ermöglichen, sind die sich innerhalb des 300 m Radius befindenden Löschwasserbrunnen zu nutzen.

7.6 Elektro- und Gasversorgung

Der örtliche Versorger ist die Avacon AG Bereich Gardelegen. Das Vorhaben innerhalb der Satzungsfläche soll an die vorhandenen Elt.- u. Gasanlagen des o.g. Versorgers angebunden werden, dabei sind die erforderlichen Sicherheitskriterien sowie die weiteren Anweisungen der „E.ON Avacon Leitungsschutzanweisungen“ zu beachten.

7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Restmülls, der Biotonnen und der Wertstofftonnen kann von der „Dorfstraße“ erfolgen. Dazu müssen die Tonnen wie im OT Lössewitz üblich zu den Abfuhrterminen am Straßenrand platziert werden.

7.8 Telekom

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an die im Straßenraum der „Dorfstraße“ vorhandenen Telekommunikationslinien.

7.9 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 19. Juni 2002 (BGBl. I S. 1938), in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 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 landschaftspflegerischen Planungsbeitrages 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 Satzung formuliert wurden.

8.0 Umweltschützende Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten. § 34 Abs.4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind. Diesbezüglich sei auf den dieser Begründung anliegenden **Eingriffs,- und Ausgleichsermittlung** verwiesen.

9.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m ²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung (MD)	1850,00	100,0
davon GRZ 0,4	740,00	40,0
Restfläche (private Grünfläche)	1110,00	60,0

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)

Haldensleben 05 / 2014
ergänzt .09/2014