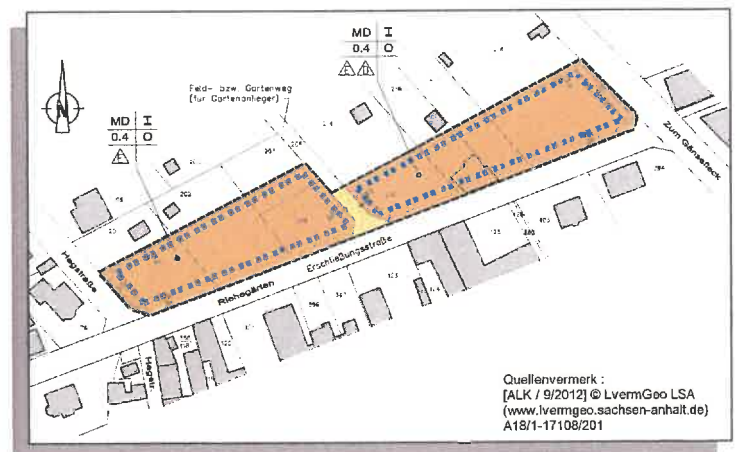
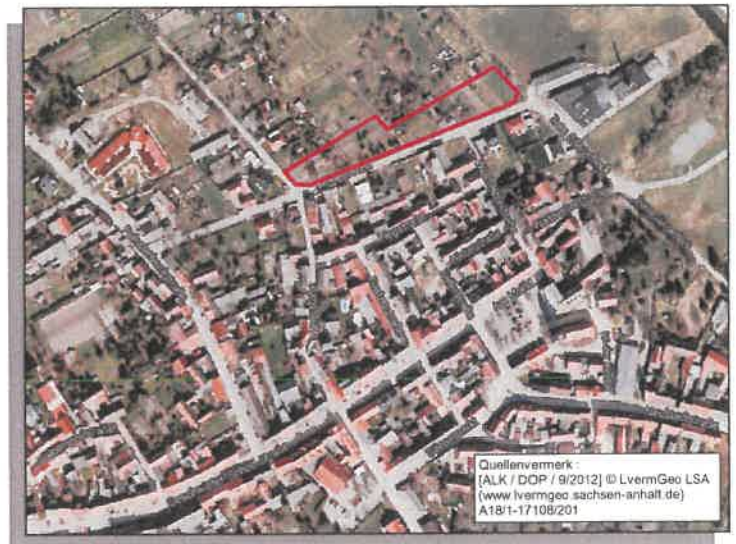


Ergänzungssatzung „Riehegärten“ Flecken Calvörde nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

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
2.0	Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren	3
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.0	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan	4
4.0	Lage, Abgrenzung und Prägung	5
5.0	Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten	6
6.0	Künftiger Wohnflächenbedarf	10
7.0	Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
8.0	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Verkehrsflächen	13
8.2	Trinkwasserversorgung	13
8.3	Schmutzwasserableitung	13
8.4	Niederschlagswasser	13
8.5	Löschwasserversorgung	13
8.6	Elektro- und Gasversorgung	13
8.7	Abfallentsorgung	14
8.8	Telekom	14
8.9	Umgang mit dem Boden	14
8.0	Umweltschützende Belange	14
9.0	Vorläufige Flächenbilanz	15

Begründung Ergänzungssatzung „Riehegärten“ des Flecken Calvörde nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

1.0 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat Calvörde hat mit Datum vom 05.08.2014 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Flecken Calvörde im Bereich der Riehegärten beschlossen.

Der Flecken Calvörde beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Ergänzungssatzung eine bisherige Außenbereichsfläche in der im Zusammenhang bebauten Ortslage 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. Dieser Dorfbereich weist im Satzungsgebiet Schrebergärten aus. Die derzeitige Situation stellt sich jedoch so dar, dass die Gärten größtenteils brach liegen, weil die Eigentümer altershalber eine Bewirtschaftung nicht mehr bewältigen. Aus diesem Grund übergeben sie die Gärten teilweise an ihre Kinder, die dort Bauen möchten bzw. gibt es Kaufanfragen von örtlichen Interessenten, die ebenfalls die Absicht haben, auf der Satzungsfläche ein Wohngebäude zu erstellen. Um junge Familien vor Abwanderung abzuhalten, ist die Gemeinde bestrebt, diese Klientel zu unterstützen mit ihren Mitteln als legislatives Organ.

Mit der geplanten Einbeziehung der Ergänzungsfläche in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet wird eine durchgehende Bebauung der nördlichen Straßenseite der „Riehegärten“ ermöglicht und somit zum Innenbereich einbezogen. Dabei orientiert sich die geplante straßenbegleitende Bebauung an die jüngste Nachbarbebauung der abbiegenden Hegstraße (Nr. 6a – 6c) der Riehegärten (Nr. 20, 22, 1, 3, 5, 6 u. 7), die sich durch bauliche Strukturen in Form von Eigenheimen entwickelt hat. Mit den geplanten Vorhaben innerhalb der Satzung wird das städteplanerische Ziel eines geschlossenen Ortsrandes umgesetzt.

2. 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.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen :

- Keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen TöB innerhalb einer angemessenen Frist gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Calvörde 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 der Flecken Calvörde gehört, ist bereits zeitnah beauftragt und wird z.Zt. bearbeitet. In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

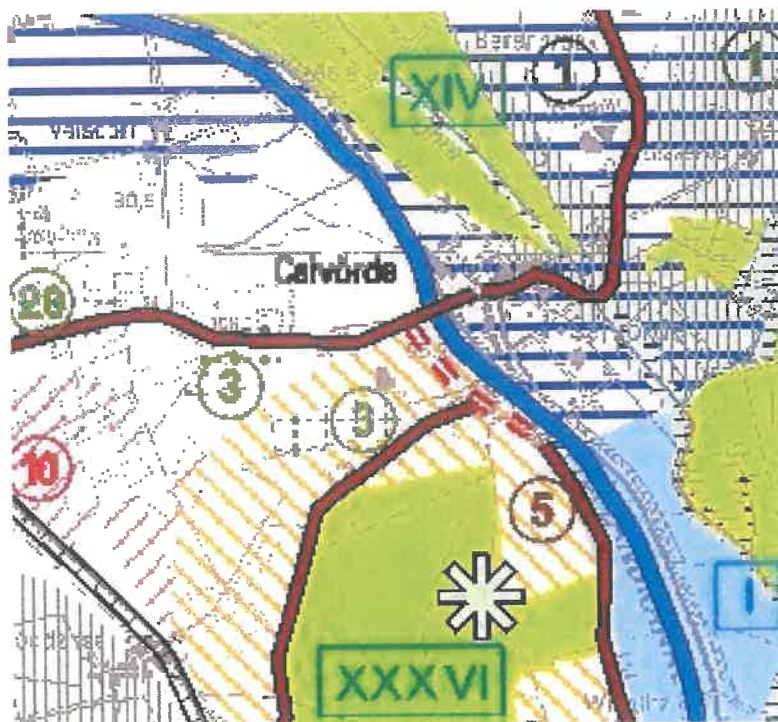
3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)







Die Gemeinde Calvörde gehört zur Planungsregion Magdeburg und untersteht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Lt. Pkt. 5.2.15 des noch gültigen Regionalen Entwicklungsplan (REP) ist Calvörde als Grundzentrum ausgewiesen und hat dadurch eine zentralörtliche Bedeutung.

Die Bevölkerungsentwicklung kann daher auch über die Eigendynamik des örtlichen Bedarfs hinaus wachsen, da diese Zentren Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind. Zudem sollen die zentralen Orte als Versorgungskerne über den eigenen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen (Auszug aus REP 5.2.1 u. 5.2.2). Auf dem REP werden für die Region Calvörde folgend Gebietsausweisungen dargestellt :

Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete und Regional bedeutsame Standorte



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

	Vorranggebiet Natur und Landschaft		Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
	Regional bedeutsamer Standort großflächige Freizeitanlage		Vorbehaltsgebiet Wassergewinnung
	Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung		Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft

Da sich die Satzungsfläche noch innerhalb der Siedlungsstrukturen befindet, Durchmischung (siehe Prägungskarte) können die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Ergänzungssatzung durchaus umgesetzt werden, ohne in Konflikt mit den raumordnerischen Zielen zu geraten.

4.0 Lage, Abgrenzung und Prägung

Die Satzungsfläche befindet sich nördlich der Bebauung der Hegstraße als Fortführung der vorhandenen Bebauung der Riehegärten zwischen der Polschebockstraße und der Straße „Zum Gänsefleck“. Hier befinden sich Schrebergärten, die teilweise brach liegen bzw. zur Beweidung oder als Grünland genutzt werden. In Richtung „Am Gänsefleck“ grenzt eine Lagerhalle an das Satzungsgebiet an und zum Norden hin Gärten und Eigenheime. Mittig ist das Gebiet durch einen Weg unterbrochen, der die hinterliegenden Gärten erschließt bzw. in die freie Landschaft führt.

Die angrenzenden Baustrukturen sind Eigenheime jüngerer Datums bzw. Kleinsiedlungsstellen der Hegstraße, wo zum Teil noch Kleinviehwirtschaft betrieben wird. Die Art der baulichen Nutzung wird daher durch die vorhandene Durchmischung als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Straße Riehegärten ist an das örtliche Verkehrsnetz angebunden, sie ist mit einer Bitumendecke ausgebaut und hat Straßenbeleuchtung, sowie Regenentwässerung.

Die Nähe des Gebietes unmittelbarer an der Schnittstelle zu den historisch gewachsenen Gebäudestrukturen trägt maßgeblich zu einer im Zusammenhang stehenden Ortsentwicklung bei. Die Gefahr zur Bildung einer Splittersiedlung ist daher nicht gegeben.

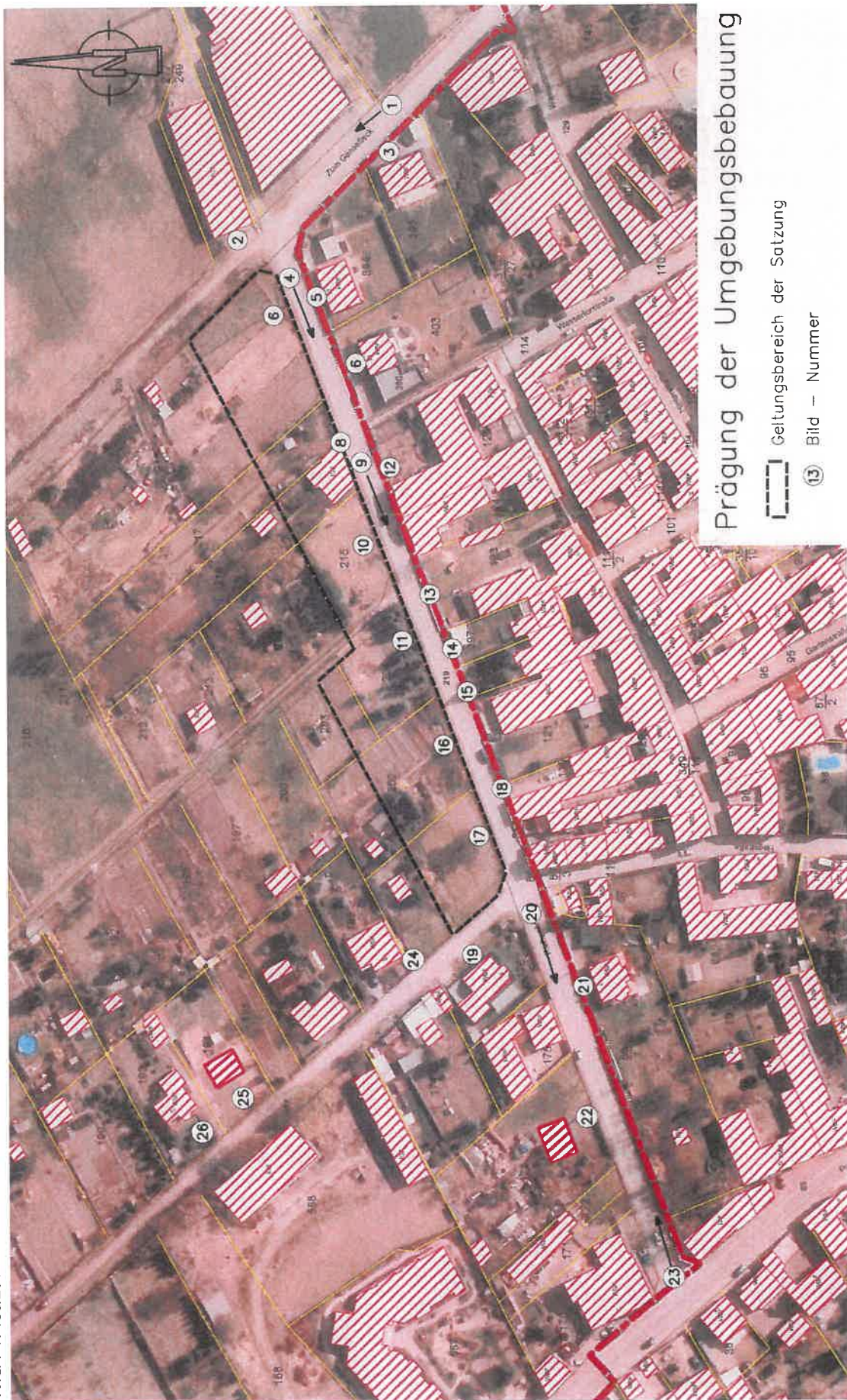


— Satzungsgebiet

Flur : 4
 Flurstücke : 201 , 202 , 203 , 216 , 217 , 218 teilweise ,
 204 und 215 komplett

Quellenvermerk :
 [ALK / DOP / 9/2012] © LvermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-17108/201

5.0 Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten



Quellenvermerk:
[ALK / DOP / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/201

Prägung der Umgebungsbebauung - Fotoansichten



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19



Bild 20



Bild 21



Bild 22



Bild 23



Bild 24



Bild 25



Bild 26

6.0 Künftiger Wohnflächenbedarf

Verflechtungsbereiche

Wie bereits ausgeführt, ist Calvörde z.Zt. noch Grundzentrum, danach kann die Gemeinde auch Wohnflächen über ihren Eigenbedarf ausweisen. Historisch gesehen war die Vorsorgefunktion durch den Status als Marktflecken, etwa einer Stadt mit eingeschränkten Stadtrechten; bereits begründet. Basierend auf die historische Vorbelastung haben sich diese Versorgungsfunktionen bis heute fortgesetzt zumal Calvörde kürzlich wieder den Status eines Fleckens erhalten hat übernimmt sie diese Funktion auch für die Ortsteile **Berenbrock, Dorst, Elsebeck, Klüden, Grauingen, Wegenstedt, Lössewitz und Zobbenitz.**

Folgende Verflechtungsbereiche übernimmt die Gemeinde Calvörde dabei :

1. *Kommunale Aufgaben*

Sitz der Außenstelle der Verbandsgemeinde Flechtingen

- Personalamt
- Hauptamt
- Bürgerbüro

2. *Standort der sozialen Infrastruktur*

- Kindertagesstätte
- Sekundarschule
- Arztpraxen, Physiotherapie
- Apotheke
- Rettungswache DRK
- Evang. Kirchengemeinde
- Altenbegegnungsstätte

3. *Tourismus u. Erholung*

- Freizeitanlage Grieps (Reitplatz, Fußballplatz, Kinderspielplatz)
- Sportboothafen Mittellandkanal (Blaues Band)
- Nähe zum Naturpark „Drömling“
- Waldgebiet des Flechtinger Höhenzuges

4. Versorgung der Bevölkerung

- Einkaufsmärkte (2)
- Bäcker (2)
- Raiffeisenhandel
- Tankstelle
- Gastronomie
- Friseure
- Verkaufsgärtnereien
- Volksbankniederlassung Calvörde

5. Örtliches Gewerbe

- Getränkehersteller „Refresko“
- Logistikzentrum Rademacher
- Sondermaschinenbau SMC
- Baubetriebe (2)
- Hersteller von techn. Folien
- Transportunternehmen

Mit Blick auf die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2025 (herausgegeben vom Statistischen Landesamt Sachsen Anhalt), die einen Bevölkerungsveränderung gerechnet vom Stand 18.06.2014 mit 3545 Personen = Einwohner (EW) bis 2025 mit 3128 EW erwarten lässt,

sind die geplanten 6-7 Bauplätze für den Eigenheimbau verträglich und als nicht raumbedeutsam einzuschätzen.

Im vorhandenen Baugebiet „Teufelsküche“ sind keine gemeindeeigenen Grundstücke mehr verfügbar, die letzten drei Grundstücke sind kürzlich vergeben.

Die jetzt noch vorhandenen Flächen befinden sich im Privateigentum, wegen unangemessener Grundstückspreise stagniert hier die Verdichtung der Bebauung. Das einst durch die Gemeinde geplante Umlegungsverfahren für dieses Gebiet ist nicht erfolgt, daher ist aus heutiger Sicht das Gebiet in dieser Größe städtebaulich überbemessen, denn Ansiedlungsvorhaben externer Bauwilliger als Folge der Gewerbeansiedlungen sind nicht in der beabsichtigten Größenordnung erfolgt. Die noch freien Grundstücke werden als Gärten oder Grünland genutzt, diese Nutzung stellt jedoch keine städtebaulichen Missstände dar und ist mit einem ländlichen Erscheinungsbild vereinbar. Verfügbare Baulücken im Innenbereich, die eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern ermöglichen, kann die Gemeinde nicht bereitstellen. Im privaten Sektor verhindern ungeklärte Eigentumsverhältnisse bzw. horrenden Preise einschließlich Abrisskosten und teilweise erhöhte Aufwendungen infolge von Denkmalschutzansprüchen, den Erwerb dieser Grundstücke.

7.0 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. Mit der

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die zulässige Obergrenze von 0,6 unterschritten, sodass die Versiegelung mit dieser Festsetzung gering gehalten wird als Beitrag des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

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

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die umgebende kleinmaßstäbliche Siedlungsstruktur ist durch eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern als Einzel – oder Doppelhaus geprägt. In Anlehnung an vorhandenen Gebietscharakter wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche ein **MD – Dorfgebiet** festgelegt.

7.2 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 Reglungdefizit 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 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.

7.3 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 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.

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrsflächen

Die Ergänzungsfläche wird über eine durch den Bauherrn zu erstellende Grundstückszufahrt an die Riehegärten angebunden. Die Art der Ausführung und das zu verwendende Material ist mit dem Bauamt Flechtingen abzustimmen. Die Straße „Riehegärten“ ist als Mischverkehrsfläche mit Mittelgasse ausgebaut, der Belag besteht aus einer Bitumendecke.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Heidewasser GmbH ist der örtliche Versorger. Die Satzungsfläche mit den geplanten Eigenheimen soll an die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb der „Riehegärten“ über einen Hausanschluss angebunden werden.

8.3 Schmutzwasserableitung

Calvörde gehört zum Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ mit Sitz in Behnsdorf. Der Anschluss des Grundstückes soll an den örtlich vorhandenen Trennwasserkanal innerhalb der Riehegärten erfolgen. Hierzu ist die Herstellung des erforderlichen Grundstücksanschlusses gem. § 6 der Abwasserbeseitigungssatzung beim Verband zeitgleich mit dem Antrag auf Baugenehmigung zu beantragen.

8.4 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. Bei der Brauchwassernutzung ist eine Beantragung beim Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ einzuholen.

8.5 Löschwasserversorgung

Wenn es die hydraulischen Verhältnisse des vorhandenen Trinkwassernetzes nicht ermöglichen, Löschwasser zur Sicherung des Grundschutzes bereitzustellen, kann der 300 m entfernte Löschwasserbrunnen an der Schnittstelle der Straßen „An der Schlosswiese“ / „An der Ohre“ von der örtlichen Feuerwehr als Zugriff für den Grundschutz in diesem Ortsbereich genutzt werden.

8.6 Elektro- und Gasversorgung

Der örtliche Versorger ist die Avacon TS Region Süd mit Sitz in Oschersleben. Das Vorhaben innerhalb der Satzungsfläche soll an die vorhandenen Elt.- und Gasanlagen des o.g. Versorgers innerhalb der Parkstraße angebunden werden, dabei sind die erforderlichen Sicherheitskriterien sowie die weiteren Anweisungen der „E.ON Avacon Leitungsschutzanweisungen“ zu beachten.

8.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Restmülls, der Biotonnen und der Wertstofftonnen erfolgt von den Riehegärten aus. Dazu müssen die Tonnen wie in Calvörde üblich, zu den Abfuhrterminen am Straßenrand platziert werden.

8.8 Telekom

Innerhalb der Parkstraße befinden sich Telekommunikationslinien die der Telekom. Sollte auf dem neuen Grundstück ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz benötigt werden, wird um eine rechtzeitige Anmeldung gebeten (mind. 3 Monate vor Baubeginn).

8.9 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 Entsigelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsigelung 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.

9.0 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 Ausgleichs-ermittlung** verwiesen.

10.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung MD	5093 ,00	100,00
davon GRZ 0,4	2037,00	40,00
Rest private Grünfläche	3056,00	60,00

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)

Haldensleben 06 / 2015