

**GEMEINDE LÖDERBURG, LANDKREIS STASSFURT
BEBAUUNGSPLAN "AN DER LAAKE MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER
GESTALTUNG"**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LÖDERBURG

02/1993

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP;
K. MÜLLER**

BEGRÜNDUNG

Stand: 02/93, § 4 (1) BauGB Bu/Mü

zum Bebauungsplan AN DER LAAKE MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER
GESTALTUNG der Gemeinde Löderburg, Landkreis Staßfurt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Löderburg gehört zum Landkreis Staßfurt. Die Gemarkung liegt in der Magdeburger Börde, zwischen Harz im Süden, Havel im Westen und dem Urstromtal der Elbe im Nordosten. Durch das Gemeindegebiet fließt die Bode.

Entsprechend dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992 liegt die Gemeinde Löderburg in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Ferner werden hier wiederherzustellende Landschaftsteile ausgewiesen. Als vorrangig ländlich strukturierter Raum übernimmt die Gemeinde die Funktionen als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, des Wohnens und der naturnahen Erholung.

Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg (ca. 25 km) und zum Mittelzentrum Staßfurt (ca. 3 km) sowie dem vorhandenen naturräumlichen Potential liegt ein Schwerpunkt auf der Ausweisung des Gemeindegebietes als Vorrang- und Vorsorgegebiet für die Erholung.

In der Gemeinde Löderburg leben heute etwa 4.000 Menschen. Da sich die überwiegende Zahl der Arbeitsstellen in der nahegelegenen Kreisstadt Staßfurt befindet, hat sich die Gemeinde als Wohnstandort entwickelt.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Löderburg befindet sich z. Zt. in der Aufstellung. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Vorstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes entwickelt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um der Gemeinde die Möglichkeit der Eigenentwicklung zu geben. Aufgrund der vorhandenen allgemeinen Wohnraumnot ist die Notwendigkeit der Aufschließung neuer Wohnbauflächen am Standort Löderburg von großer Bedeutung.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Osten der Ortschaft Löderburg, an der Verbindungsstraße zur Ortschaft Neustaßfurt. Das Baugebiet selbst befindet sich auf einem Höhenrücken. Im Norden und Süden grenzen ausgedehnte Wasserflächen an, die in der Folge der umfangreichen bergbaulichen Tätigkeiten im Bereich der Gemeinde Löderburg entstanden sind. Da der alte Ortskern von Löderburg eine gestalterisch homogene Struktur aufweist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan eine ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG erlassen, um über die Festlegung der Dachneigung die Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild sicherzustellen.

Der Bebauungsplan umfaßt 9 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiet

Das Baugebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage nach Osten dar. Gleichzeitig wird so eine bereits vorhandene Bebauung östlich der Laake an den Ort angebunden.

Aufgrund der besonderen Art der baulichen Nutzung wird eine Ausweisung als ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) vorgenommen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an dem Ziel, in diesem Bereich keine bauliche Verdichtung zuzulassen. Daraus resultiert die Festlegung einer offenen, eingeschossigen Bauweise. Über die Festlegung der Grundflächen- und der Geschoßflächenzahl soll eine übermäßig starke Bebauung und Versiegelung der Flächen verhindert werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird im Süden und Osten durch die "Neustaßfurter Straße" begrenzt. Die einzelnen Grundstücke werden von dieser Straße aus erschlossen.

Die Gemeinde Löderburg hat bereits mit den Planungen für den Ausbau der bereits vorhandenen Straße begonnen.

Die Straße selbst besteht zum einen aus der Straßenverkehrsfläche, die als Schwarzdecke mit Pflastereinfassung ausgebildet wird. Zum anderen verläuft parallel zur Straße ein unbefestigter Sommerweg, der im vorliegenden Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet ist.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplät-

ze werden durch Garagen und Flächen auf privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Ver und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Staßfurt.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen.

Die Gemeinde Löderburg verfügt nur in Teilbereichen über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem.

Zur Zeit laufen Verhandlungen mit den Nachbargemeinden zur Bildung eines Zweckverbandes zur Abwasserentsorgung.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser sollte soweit wie möglich direkt dem Boden zugeführt werden.

- Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Staßfurt herzustellen.

- Landschaftspflege

Die Fläche, auf der das neue Wohngebiet ausgewiesen wird, wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Ausweisung dieser Flächen als Wohngebiet ist eine Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzustreben. Gleichzeitig wird, da sich das Baugebiet an einer exponierten städtebaulichen Stelle befindet, ein Schwergewicht auf die Randeingrünung gelegt. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Baugebietes wird eine Pflanzbindung in 5,0 m breite vorgesehen. Über eine textliche Festsetzung ist die Art der Bepflanzung sowie die Pflege festgeschrieben.

In der Mitte des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Unter dieser Grünfläche befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie, auf die im folgenden näher eingegangen wird. Für die Grünfläche ist eine naturnahe, hainartige Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Über diese Grünfläche soll der Zugang zur Laake ermöglicht werden.

- Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie. Es handelt sich hierbei um die Kellerräume eines zerstörten Wohngebäudes, die vor einigen Jahrzehnten mit Hausmüll verfüllt wurden. Es hat eine Altlastenverfassung stattgefunden. In der Gemeindeverwaltung sind diese Unterlagen sowie ein Gutachten einsehbar, welche eine Unbedenklichkeit der ehem. Deponie bescheinigen.

1.5 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Die für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffenen Regelungen gelten für das gesamte Baugebiet.

Durch die Festsetzung von Mindestanforderungen für die Dachformen der Hauptgebäude, Garagen und untergeordneten Nebengebäuden, soll das neue Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt werden.

Darüber hinaus soll eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: Die Gemeinde Löderburg ist im alten Ortskern geprägt durch Satteldächer mittlerer bis steiler Neigung. Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachform stellen sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung und Dachformen verunstaltet wird.

Die Zulässigkeit von Krüppelwalmdächern bietet überdies eine zusätzliche gestalterische Variationsmöglichkeit.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt begründet.

1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

wird nach Abschluß der Planverfahren ergänzt.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

wird nach Abschluß der Planverfahren ergänzt.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Löderburg vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ¹⁾
- Grenzregelung ¹⁾
- Enteignung ¹⁾

¹⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Beleuchtung, Entwässerung und Begrünung.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Für die Erschließung des Baugebietes wird der Ausbau des Straßen- und Wegenetzes der Gemeinde Löderburg erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Die "Neu-Staßfurter Straße" befindet sich bereits im Besitz der Gemeinde.

Die Gemeinde Löderburg verfügt über kein vollständiges Abwasserentsorgungssystem. Ein Zweckverband zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Kläranlage wird z. Zt. zusammen mit den Nachbargemeinden erarbeitet.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Löderburg vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben.

Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "AN DER LAAKE MIT ÖBV ÜBER GESTALTUNG"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB für:

| | | | |
|-------|--|--------|------------|
| 1. | den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen (einschl. Grünflächen) | rd. DM | 36.000,00 |
| 2. | die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung | rd. DM | 482.900,00 |
| <hr/> | | | |
| | Gesamtkosten | rd. DM | 518.900,00 |
| | | | |
| 3. | Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge | | |
| | Gesamtkosten | rd. DM | 518.900,00 |
| | Abgaben lt. Satzung | rd. DM | 467.010,00 |
| <hr/> | | | |
| | Anteil der Gemeinde | rd. DM | 51.890,00 |
| | | | |
| 4. | Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt: | | |
| | Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser | rd. DM | 238.000,00 |
| | | <hr/> | |

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB
vom23.02.93..... bis24.03.93.....
öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanver-
fahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am08.02.93.....
durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Löderburg als
Begründung zum Bebauungsplan "An der Laake mit Örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung" beschlossen.

Löderburg, den24.11.93.....

.....Kuback.....
(Bürgermeister)

.....ky.....
(Gemeindedirektor)