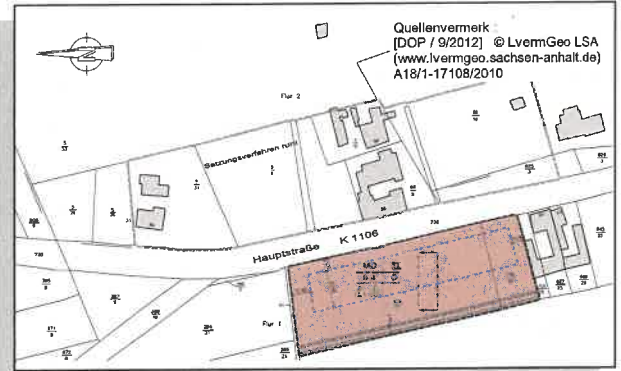


Ergänzungssatzung „Hauptstraße- West“ der Gemeinde Calvörde OT Klüden nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

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	Vorbemerkung	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Begründung zur Standortwahl	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	10
7.0	Ver- und Entsorgung	11
7.1	Verkehrsflächen	11
7.2	Trinkwasserversorgung	11
7.3	Schmutzwasserableitung	11
7.4	Niederschlagswasserableitung	11
7.5	Löschwasserversorgung	11
7.6	Elektro- und Gasversorgung	11
7.7	Abfallentsorgung	12
7.8	Telekom	12
7.9	Umgang mit dem Boden	12
8.0	Umweltschützende Belange	12
9.0	Vorläufige Flächenbilanz	12

Begründung Ergänzungssatzung „Hauptstraße - West“ der Gemeinde Calvörde OT Klüden nach § 34 Abs.4 BauGB

1.0 Vorbemerkung

Im Jahr 2012 wurde bereits östlich des nördlichen Abschnitts der Hauptstraße ein Ergänzungssatzungsverfahren eingeleitet. Dieses ruht jedoch, da sich durch die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB Hinweise auf Altlasten auf einer Teilfläche des Gebietes ergaben. Der Eigentümer dieser Fläche sollte daher eine Untersuchung des betroffenen Bodens veranlassen, was er bis dato nicht tat. Aus diesem Grund hat die zuständige Bauverwaltung Flechtingen die Fortführung des Verfahrens ausgesetzt.

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat Calvörde hat mit Datum vom 03.11.2015 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB für seinen Ortsteil Klüden am nördlichen Abschnitt der Dorfstraße (westliche Seite) beschlossen. Da der Gemeinde Calvörde bereits eine Anfrage zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus und eines Nebengebäudes zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten auf dieser Fläche vorliegt, hat sich der Gemeinderat für dieses Bauleitverfahren entschlossen. Dadurch können gerade junge bauwillige Familien im Ortsteil angesiedelt werden und die Einwohnerzahl kann stabilisiert werden.

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 der Satzungsfläche eine Gartenfläche und eine umgebrochene Ackerfläche aus.

Mit der geplanten Ergänzungsfläche wird dieser Ortsrand arrondiert und das Satzungsgebiet endet etwa auf der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung. Die Ergänzungsfläche würde straßenbegleitend geeignete Voraussetzungen zur Ansiedlung von Wohngebäuden mit Nebengebäuden bieten und auch kleinlandwirtschaftlich genutzt werden können. Mit dieser städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine sinnvolle Strukturweiterung auf dieser Straßenseite zu den vorhandenen Siedlungsflächen des Ortsausgangsbereiches, so dass sich ein einheitlicher, in sich geschlossener Siedlungsraum herausbildet.

1.2 Begründung zur Standortwahl

Eine Fläche des Satzungsgebietes ist Eigentum der Familie eines potentiellen Bauherren. Die gesamte Fläche würde Raum für 3 Eigenheime einschließlich Gärten und Nebengebäuden hergeben, je nach späterem Grundstückszuschnitt ist hier eine einzeilige straßenbegleitende Bebauung zulässig. Desweiteren sind die Flächen der ermittelten Kompensationsmaßnahmen beim Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen.

Die Rahmenbedingungen erfüllen an diesem Standort gute Voraussetzungen zur Ansiedlung von einem Eigenheim. Durch die vorhandenen Ver- u. Entsorgungsmedien und auf Grund der Tatsache, dass die gegenüberliegende Straßenseite bereits über das Satzungsgebiet hinaus bebaut ist, kann sich hier der städtebauliche Charakter des Ortsteilbereiches von Klüden fortsetzen. Eine weitere Ausdehnung der Ortslage erfolgt nicht, da sich an der nördlichen Schnittstelle zum Außenbereich ein Grabenflurstück befindet, welches den natürlichen Ortsrand darstellt.

Alternative Standorte innerhalb der Ortslage wurden geprüft, es ergaben sich jedoch keine Möglichkeiten erschlossene Baugrundstücke den Bauwilligen anzubieten.

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



 Privatflächen, Baulandreserven für den Eigenbedarf

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.

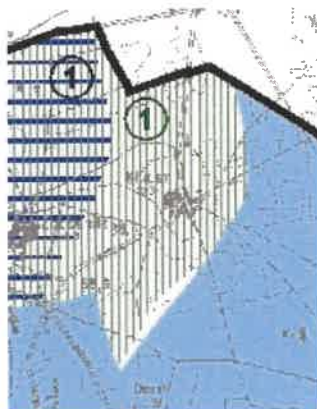
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Calvörde mit dem OT Klüden verfügt z.Zt. über keinen wirksamen FNP. Für die Ergänzungssatzung ist ein wirksamer FNP auch nicht Vorbedingung. Ein flächen-deckender Flächennutzungsplan über das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der auch die Gemeinde Calvörde mit ihren Ortsteilen gehört, wird jedoch zeitnah bearbeitet. In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung als **M** = gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ergänzungsfläche im vorliegenden Verfahren wird in Art ihrer baulichen Nutzung als Dorfgebiet **MD**, einer Unternutzung der gemischten Baufläche (**M**), festgesetzt. Damit ist eine Entwicklung aus dem zukünftigen FNP gegeben. Da innerhalb eines Dorfgebietes gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonstige Wohngebäude zulässig sind, steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nichts entgegen.


3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Ortsteil Klüden hat keine zentral örtliche Funktion, die Entwicklung bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen kann daher nur für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung erfolgen. Da durch diese Ergänzungsfläche max. 3 Wohngrundstücke entstehen, wird die Planung als nicht raumbedeutsam eingeschätzt und ein Nachweis zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gem. Pkt. 5.2.14 des REPs nicht erforderlich. Im noch wirksamen REP ist die Planungsfläche wie auch der gesamte Ort als Vorbehaltsgebiet zum 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.



 Vorbehaltsgebiet
Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

 Vorbehaltsgebiet
Wassergewinnung

 Vorranggebiet
Wassergewinnung

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

4.0 Lage, Abgrenzung und Prägung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Gebiet der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 0,6 ha am nördlichen Ortsrand und bezieht eine Garten- und eine umgebrochene intensiv genutzte Grünlandfläche ein. Das Gebiet schließt an die letzte Bebauung der Westseite der Hauptstraße an. Hier befinden sich Kleinsiedlungsstellen, bestehend aus Wohngebäude mit seitlicher oder hinterliegender Stallung, Scheune oder anderer Nebengebäude. Rückwärtig zur freien Landschaft schließen Hausgärten den Siedlungsbereich ab. In Richtung Ortslage ist der Abschnitt bis zur historischen Bebauung mit Eigenheimen jüngeren Datums bebaut. Gegenüber der Planungsfläche, an der östlichen Seite der Hauptstraße sind adäquate Siedlungsstrukturen vorhanden mit teilweiser Kleintierhaltung. Die letzte Bebauung auf dieser Seite ist ein Wohngebäude mit großzügigem Hausgarten. Ein weiteres Herausragen einer künftigen Bebauung ist im Konzept des künftigen FNP hier nicht geplant. Die vorhandene Prägung der benachbarten Flächen mit den Wohngebäuden, Kleinsiedlungsstellen und Hausgärten soll auf der Ergänzungsfläche fortgeführt werden gemäß des Nutzungskatalogs für ein Dorfgebiet. Mit dieser geplanten Ausweisung will die Gemeinde an die vorhandene Bausubstanz anknüpfen und damit den Ortsrand städtebaulich ordnen und arrondieren.



Quellenvermerk :
[DOP / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/2010

5.0 Prägung der Umgebungsbebauung dokumentiert durch Fotoansichten

Ansichten in nördlicher Richtung



Foto 1 Wohngrundstück am Ortsrand in Richtung Norden mit Garten und Scherrasen



Foto 2 Grünlandfläche und Sportplatzzuwegung



Foto 3 Wohngrundstück (straßenseitig) mit bewirtschafteten Hausgarten



Foto 4 Wohngrundstück (Hinterlieger) mit Hausgärten und Scherrasen



Foto 5 Industriebrache



Foto 6 Industriebrache mit Gebäudebestand



Foto 7 Industriebrache

Ansichten in nördlicher Richtung links der Hauptstraße

Foto 8



Foto 9 Wohngrundstück mit Hausgarten und Koppel aus Richtung Norden kommend am Ortsrand



Foto 10 Wohngrundstück aus Norden kommend



Foto 11 Wohngrundstücke links der Hauptstraße aus Süden kommend



Foto 12 Wohnbebauung Hinterlieger



Foto 13 Wohngrundstücke jüngeren Datums aus Süden kommend links der Hauptstraße



- Geltungsbereich der Satzung
- Foto - Nummer
- vorhandene Wohngrundstücke
- zukünftig bebaubare Bereiche

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

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

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* = II** (zweigeschossig) 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 der Festsetzung der GRZ = 0,4 wird die lt. BauNVO § 17 zulässige Obergrenze von 0,6 unterschritten, als Mittel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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. **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 festgesetzte Grundfläche möglich.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrsflächen

Die Ergänzungsfläche wird über Grundstückszufahrten an die Hauptstraße angebunden. Die Hauptstraße ist eine klassifizierte Kreisstraße (K 1106), die mit einer Bitumendecke befestigt ist.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Heidewasser GmbH ist der örtliche Versorger. Die Satzungsfläche mit der geplanten Bebauung (max. 3 Eigenheime) soll an die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb der Hauptstraße über Hausanschlüsse angebunden werden.

7.3 Schmutzwasserableitung

Klüden gehört zum Abwasserzweckverband „Aller - Ohre“ mit Sitz in Behnsdorf. Der Anschluss der Grundstücke soll an den örtlich vorhandenen Schmutzwasserhauptkanal erfolgen. Dazu ist es erforderlich, die Grundstücksanschlüsse durch den Verband herstellen zu lassen. Entsprechende Anträge sind zeitgleich mit dem Antrag der Baugenehmigung zu stellen.

7.4 Niederschlagswasser

Gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 79 b Abs. 1 sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist 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. Sollte das Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden und wird durch die Art der Nutzung die Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation erforderlich, ist beim Verband eine Genehmigung zu beantragen.

7.5 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserentnahmestelle ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durch einen Löschwasserbrunnen an der Hauptstraße vorhanden.

7.6 Elektro- und Gasversorgung

Der örtliche Versorger ist die Avacon AG Bereich Gardelegen. Das Vorhaben innerhalb der Satzungsfläche soll an die vorhandenen Eit.- und 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 Hauptstraße erfolgen. Dazu müssen die Tonnen wie im OT Klüden üblich, zu den Abfuhrterminen am Straßenrand platziert werden.

7.8 Telekom

Es besteht die Anschlussmöglichkeit durch die im Straßenraum der Hauptstraße 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 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.

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 Ausgleichs-ermittlung** verwiesen.

Bei der weiteren Bauausführung sind die Umweltschadengesetze und Artenschutzgesetze zu beachten (§ 19 BNatschG i.V. m. Umweltschadengesetz v. 10.05.2007 u. §§44, 45 BNatschG.)

9.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung (MD)	6000	100
davon MD GRZ 0,4	2400	40,0
Holzunterstand	150	3,5
Private Grünflächen	1640	27,0
Rest unversiegelte MD - Flächen	1810	29,5

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)

Haldensleben 11 / 2015
ergänzt : 02 / 2016