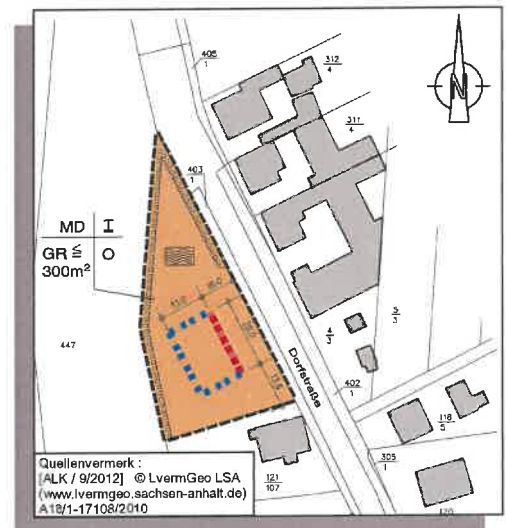


Ergänzungssatzung der Gemeinde Calvörde OT Grauingen nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

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
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	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.0	Ver- und Entsorgung	12
7.1	Verkehrsflächen	12
7.2	Trinkwasserversorgung	12
7.3	Schmutzwasserableitung	12
7.4	Niederschlagswasserableitung	12
7.5	Löschwasserversorgung	13
7.6	Elektro- und Gasversorgung	13
7.7	Abfallentsorgung	13
7.8	Telekom	13
7.9	Umgang mit dem Boden	13
8.0	Umweltschützende Belange	14
9.0	Vorläufige Flächenbilanz	14

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

1.0 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat Calvörde hat mit Datum vom 16.04.2015 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB für seinen Ortsteil Grauingen am nördlichen Ende der „Dorfstraße“ Richtung Wegenstedt beschlossen. Gleichzeitig wurde der Billigungs – und Auslegungsbeschluss gefasst. Da der Gemeinde Calvörde bereits eine Anfrage zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf dieser Fläche vorliegt, hat sich der Gemeinderat für dieses Bauleitverfahren entschlossen. Dadurch kann eine junge Familie 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 „Dorfstraße“ eine Gartenflächen mit einer Nadelholzstreifen sowie Grünlandflächen 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 eines Wohnhauses bieten. 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.

1.1 Begründung zur Standortwahl

Die Fläche des Satzungsgebietes ist Eigentum der Familie des potentiellen Bauherren. Für die in Rede stehende Fläche erfolgt eine Teilung des Flurstückes 447 in der Flur 2 der Gemarkung Grauingen. Der Grundstückszuschnitt des künftigen Baugrundstücks erlaubt dann lediglich eine einzeilige straßenbegleitende Bebauung. Die hinterliegenden Flächen verbleiben als Grünland.

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 Straßendorfes Grauingen fortsetzen. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen können die Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB angeordnet werden.

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



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

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)

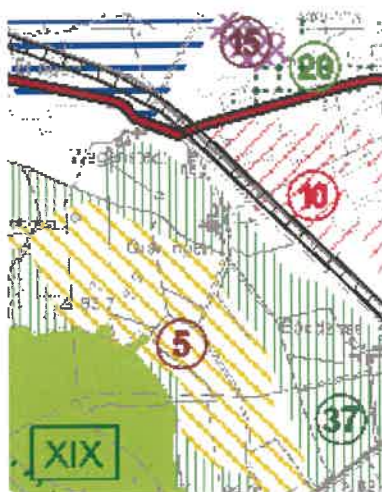
Die Gemeinde Calvörde mit den OT Grauingen verfügt z.Zt. über keinen wirksamen FNP. Für die Ergänzungssatzung ist ein wirksamer FNP auch nicht Vorbedingung. Ein flächendeckender Flächennutzungsplan über das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der auch die Gemeinde Calvörde mit ihren Ortsteilen gehört, wird jedoch zeitnah bearbeitet. In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung ebenfalls als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Ortsteil Grauingen hat keine zentralörtliche Funktion, die Entwicklung bezüglich der Ausweisung von Bauerwartungsflächen kann daher nur für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung erfolgen. Da durch diese Ergänzungsfläche ein Wohngrundstück entstehen wird, ist die Planung als raumunbedeutsam einzuschätzen 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 den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Spetzeniederung) 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
„Spetzeniederung“

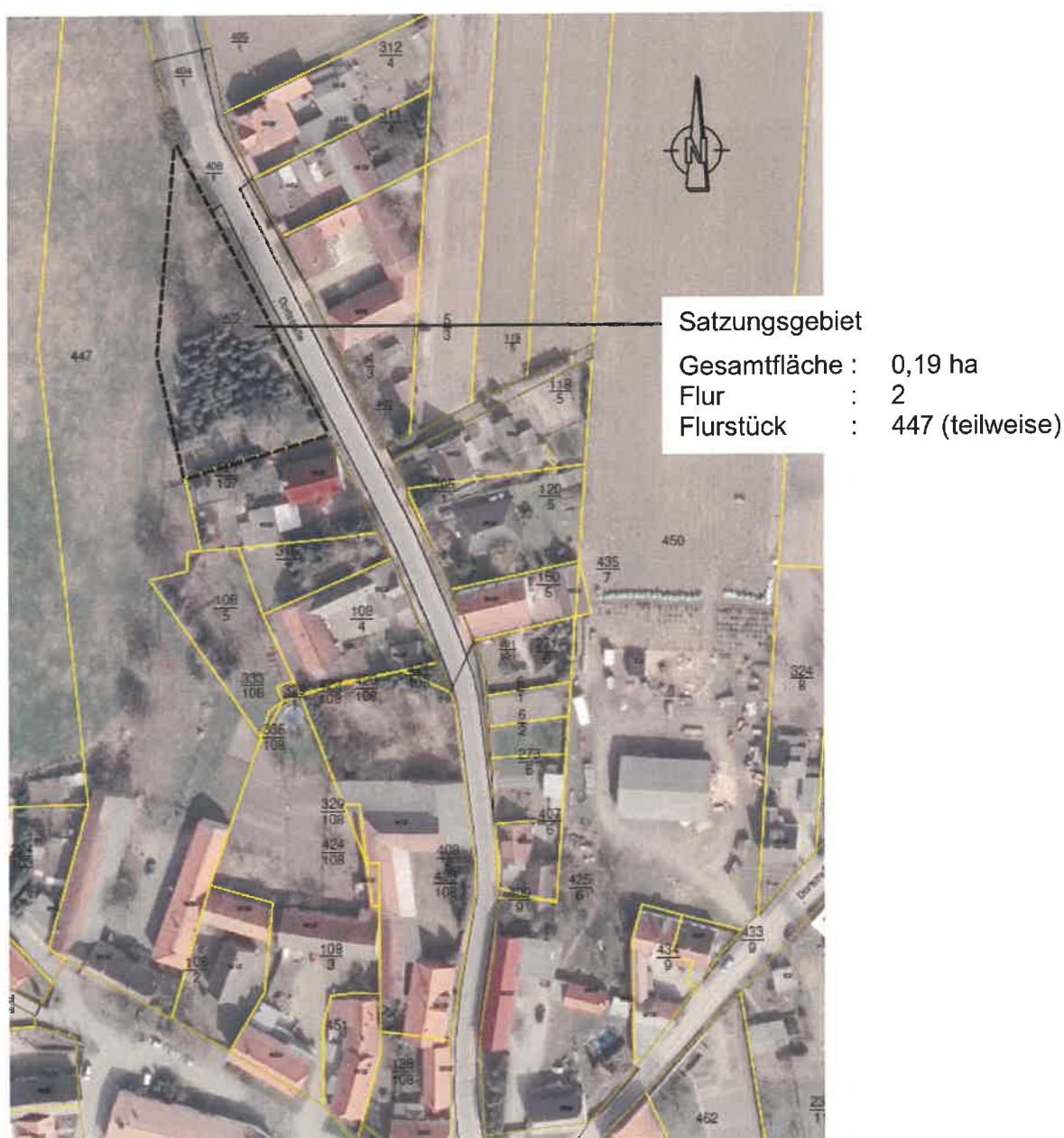
Auszug :
regionaler Entwicklungsplan (REP)
für die Planungsregion Magdeburg
Stand 17.05.2006

4.0 Lage, Abgrenzung und Prägung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Gebiet der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 0,19 ha am nördlichen Ortsrand und bezieht eine vor einiger Zeit gerodete Nadelholzschonung sowie Teile einer Grünlandfläche, in den spitz auslaufenden Geltungsbereich mit ein.

Von der Prägung her ist der nördliche Anteil der Dorfstraße durch Wohngebäude bzw. Kleinsiedlungsstellen in Verbindung mit großzügigen hinterliegenden oder seitlich angeordneten Gärten geprägt, teilweise sind dort auch noch Stallgebäude vorhanden, die für die der Kleintierhaltung genutzt werden. So werden Hühner, Enten, Gänse bzw. Schafe, die der eigenen Versorgung dienen, dort gehalten. Ansonsten sind die Gartenflächen als Erholungsräume gestaltet in Form von Scherrasen mit Blumenrabatten. Die Hauptnutzung hat sich jedoch zum Wohnen entwickelt. Nach Westen und Norden grenzen Grünlandflächen an die Satzungsgebiet die saisonal beweidet werden.

Mit der geplanten Ausweisung als Dorfgebiet (MD), 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



Foto-Nr. 1



Foto-Nr. 2



Foto-Nr. 3



Foto-Nr. 4



Foto-Nr. 5



Foto-Nr. 6



Foto-Nr. 7



Foto-Nr. 8



Foto-Nr. 9



Foto-Nr. 10



Foto-Nr. 11



Foto-Nr. 12



Foto-Nr. 13



Foto-Nr. 14



Foto-Nr. 15



Foto-Nr. 16



Foto-Nr. 17



Foto-Nr. 18



Foto-Nr. 19



Foto-Nr. 20



Foto-Nr. 21



Foto-Nr. 22



Foto-Nr. 23

Diese Fotos zeigen die vorhandene technische Infrastruktur.

- Straßenausbau
- Straßenbeleuchtung
- Schächte der Schmutzwasserentsorgung
- Regenwassereinläufe auf den öffentlichen Verkehrsflächen



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

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 Grauingen war einst in Hufeisenform angelegt worden, davon zeugt der innere Ortskern noch heute.

An den Ortsausgängen der Straßenhauptachse, der Kreisstraße K 1136, erfolgte in jüngerer Vergangenheit eine bauliche straßenbegleitende Verdichtung, so dass sich hier der Charakter eines Straßendorfes gebildet hat. Hier entstanden dörfliche Strukturen in Form von Wohngebäuden und Kleinsiedlungsstellen. Das geplante Satzungsgebiet führt diese Gebäudeanordnung fort und fügt sich somit in das Gesamtbild ein. In Anlehnung an den vorhandenen Gebietscharakter wird als Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche ein Dorfgebiet (MD) festgelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um eine relativ große Fläche handelt, jedoch nur mit einem Einfamilienhaus einschließlich Nebenanlagen überbaut werden soll, wird das Maß der baulichen Nutzung anstelle der GRZ mit der Festsetzung der Grundfläche geregelt. Mit dieser Festsetzung wird bei einer Gesamtfläche von 1900 m² die gem. § 17 BauNVO mögliche überbaubare GRZ 0,4 = 760 m² erheblich reduziert und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt.

Grundfläche GR mit der Flächenangabe von 300 m² gemäß § 19 Abs.3 u. 4 BauNVO 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.

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 festgesetzte Grundfläche möglich.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrsflächen

Die Ergänzungsfläche wird über eine Grundstückszufahrt an die „Dorfstraße“ angebunden. Die „Dorfstraße“ ist eine klassifizierte Kreisstraße (K 1136), die mit einer Bitumendecke befestigt ist.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Heidewasser GmbH ist der örtliche Versorger. Die Satzungsfläche mit der geplanten Bebauung (max. 1 Eigenheim) soll an die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb der „Dorfstraße“ über Hausanschlüsse angebunden werden.

7.3 Schmutzwasserableitung

Grauingen gehört zum Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“. Der Anschluss des Grundstücks soll an den örtlich vorhandenen Trennwasserkanal erfolgen. Laut Aussage des Verbandes, kann das geplante Wohngebäude des Satzungsgebietes an das vorhandene Trennsystem 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, kann auf den ca. 100 m entfernten Löschwasserbrunnen an der Dorfstraße zugegriffen werden.

7.6 Elektro- und Gasversorgung

Der örtliche Versorger ist die Avacon AG Bereich Gardelegen. Das Vorhaben innerhalb der Satzungsfläche soll an die vorhandenen Elt.- 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 „Dorfstraße“ erfolgen. Dazu müssen die Tonnen wie im OT Grauingen 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 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 Ausgleichsermittlung** verwiesen.

9.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m ²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung (MD)	1900,00	100,0
davon GR = 300 m ²	300	15,80
Restfläche (private Grünfläche)	1600,00	84,00,0

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. (FH)

Haldensleben 04 / 2015