



Begründung

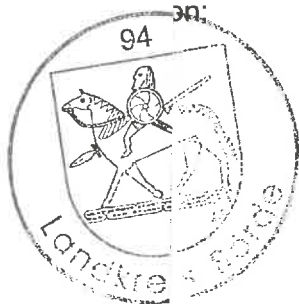
zur vorzeitigen 1. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Neues Land“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

er: Gemeinde Calvörde

an: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg



Inhaltsverzeichnis

0.	Rechtsgrundlage	3
0.1	Allgemeines	5
0.2	Zeichnungsgrundlage	5
1.	Angaben zur Gemeinde	5
2.	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
3.	Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes	7
4.	Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes	8
5.	Erschließung	
6.	Umweltbericht	9
7.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9
8.	Flächenübersicht	10

0. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neues Land“ der Gemeinde Calvörde richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.
2. in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.
3. in Verbindung mit der Dritten Investitionserleichterungsgesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen- Anhalt (BauOLSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 (GVBl LSA 2005 S. 769), in der derzeit gültigen Fassung.
4. in Verbindung mit der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1993 (GVBl. 1993, S. 568) mit seinen Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.
5. Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) in der Bekanntmachung vom 28.04.1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.Dezember 2007 (GVBl LSA S. 466).
6. Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) 2010, vom 16.02.2011, bekannt gemacht am 11.03.2011 in der derzeit gültigen Fassung
7. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP), beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05. 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006 in Kraft getreten am 01. Juli 2006
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG), vom Bundestag beschlossen als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, S.2542, in Kraft getreten gemäß Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes am 01.03.2010.
9. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), gültig seit dem 17.12.2010.

10. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S.368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).
11. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58).
12. Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne (Mbl. LSA Nr. 32/1994, S. 1122) gemäß Rd. Erl. des MI und MRS vom 12.04.1994-46-21013.

0.1 Allgemeines

Die Gemeinde Calvörde verfügt über den mit Datum vom 16.05.1991 genehmigten Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Neues Land“. Dieser Plan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 01.06.1991 rechtskräftig.

Nunmehr wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Calvörde am 26.07.2012 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Die Größe der 1. Änderung beträgt ca. 3240 m².

Für die nicht von der Änderung betroffenen Flächen gilt der genehmigte Bebauungsplan fort.

Die Gemeinde Calvörde verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan, somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

0.2 Zeichnungsgrundlage

Als Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Planes diente eine aktuelle Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt. Der genehmigte, rechtsgültige Plan wurde eingescannt. Der gescannte Plan und die Liegenschaftskarte wurden im Computer zusammengefügt und dienen als Planungsgrundlage.

1. Angaben zur Gemeinde Calvörde

Calvörde war bis zum 31.12.2009 Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Oebisfelde-Calvörde“.

Seit dem 01.01.2010 gehört Calvörde einschließlich der Ortsteile Berenbrock, Dorst, Elsbeck, Grauingen, Klüden, Lössewitz, Mannhausen, Velsdorf, Wegenstedt und Zobbenitz mit den Mitgliedsgemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Erxleben, Flechtingen, Ingersleben und Süplingen zur Verbandsgemeinde Flechtingen.

Im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt vom Februar 2004 ist der Flecken Calvörde mit ca. 1700 Einwohnern als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit den o.g. Ortsteilen leben gegenwärtig ca. 3600 Einwohner in der Gemeinde Calvörde..

2. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Calvörde.

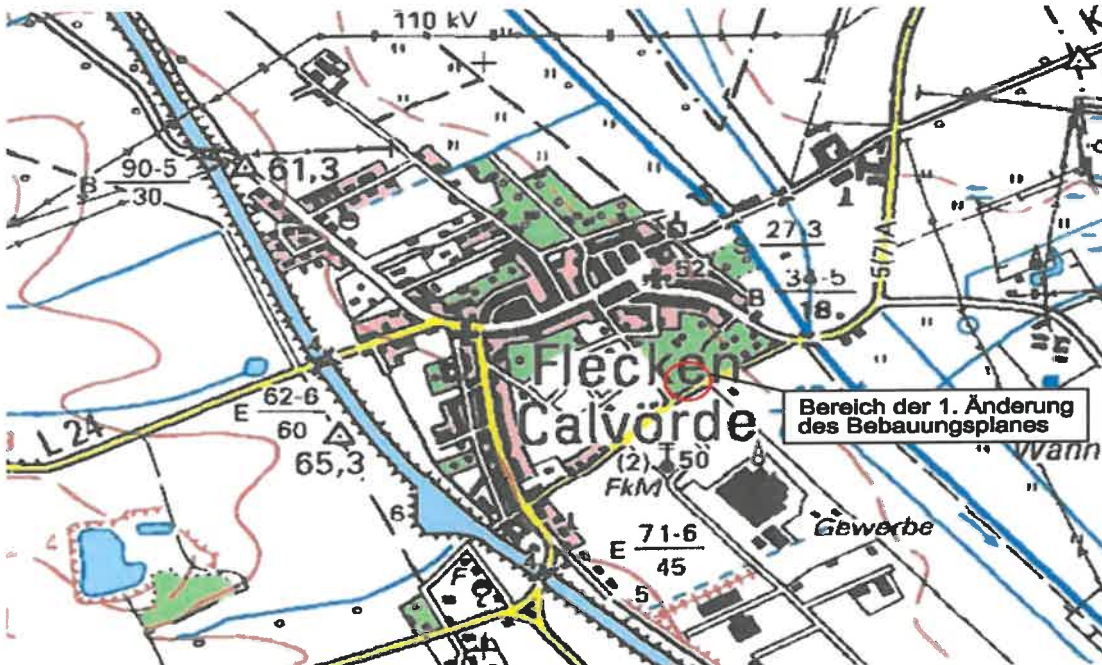


Abb. 1: Übersichtsplan Calvörde

Überplant werden die Flurstücke 415; 416 und Teilflächen des Flurstückes 417/4 (Amtsweg) der Flur 10 der Gemarkung Calvörde.

Im Zusammenhang mit einem eingeleiteten Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz über die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte, wird es sich hierbei für den gleichen Bereich nach erfolgter Bodensonderung um das Flurstück 779 sowie um Teilflächen aus den Flurstücken 770, 777 und 778 handeln.

Diese Sonderung hat keinen Einfluss auf Flächenbilanz und Nutzungsart, da sie dem Ist-Zustand entspricht.

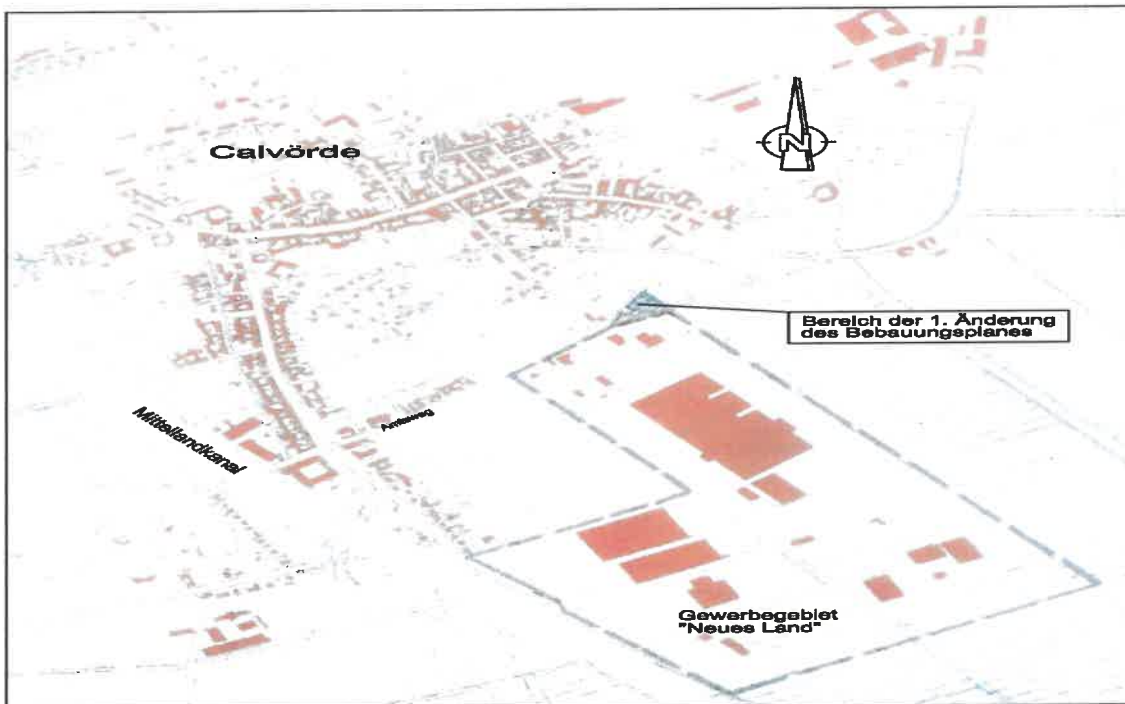


Abb. 2: Flurkarte Calvörde



Abb. 3: Luftbild Calvörde

3. Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 1. vorzeitigen Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neues Land“ wurde 1991 aufgestellt, um nach der Wende der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nachzukommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde jetzt aufgestellt um gegenwärtig unbebaute Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbeziehen zu können, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, bzw. direkt an den Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes angrenzen.

Aufgrund der Nähe zur Ortslage strebt die Gemeinde an hier Baurecht zu schaffen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Ein Einkaufsmarkt und eine Tankstelle befinden sich bereits gegenüber dieses Areals. Da in der Gemeinde Calvörde und in der Verbandsgemeinde kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan existiert, wird die 1. Änderung entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan erfolgen.

Es ist dabei von der Erwägung auszugehen, dass das Entwicklungsgebot dieses Planes ebenso einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die das Gebot des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich wird, dient. Aus der planerischen Situation heraus ergibt sich die zwingende Notwendigkeit kurzfristig Baurecht zu schaffen.

Die mit der 1. vorzeitigen Änderung des Bebauungsplanes verfolgte städtebauliche Maßnahme (Neubau einer Bankfiliale) ist mit der Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes vereinbar (s. auch Stellungnahme der Verbandsgemeinde Flechtingen).



Abb. 4: überplanter Bereich am Amtsweg

4. Begründung der 1. vorzeitigen Änderung des Bebauungsplanes

Da die Grundzüge der Planung des genehmigten Bebauungsplanes „Neues Land“ nicht berührt werden, wird das Verfahren nach § 13 BauGB, dem vereinfachten Verfahren, durchgeführt.

Die Verbindung der Ortslage Calvörde zu dem in den 90-iger Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenen Gewerbegebiet, in dem auch Einrichtungen zur Versorgung des Ortes zu finden sind, stellt sich z.Z. als Brachfläche dar. Diese unbefestigte Fläche dient gegenwärtig als Stellplatz für einen Imbiss und die Restflächen werden als Park- und Wendeplatz genutzt.

Auf diesen Flächen beabsichtigt die Gemeinde Baurecht für den Bau eines Büro- und Geschäftsgebäudes schaffen.

Die Errichtung störender Gewerbebetriebe ist nicht zulässig. Aus diesem Grund wird von der Möglichkeit des Ausschlusses einiger Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch gemacht.

Folgende Festsetzung wird Bestandteil der Satzung:

- Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Pkt. 1, 3 und 4 nicht zulässig.
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Somit ist ausschließlich der Bau von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zulässig.

Ausgehend von § 8 Abs. 4 BauGB steht das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes der Gemeinde Calvörde und der Verbandsgemeinde Flechtingen nicht entgegen. Die dringenden Gründe ergeben sich aus der bürgerfreundlichen Sicherung eines Bankstandortes. Der Mietsvertrag des Investors (Volksbank Helmstedt) in den bisherigen Räumen läuft zum 30.09.2013 aus. Sollten bis dahin wegen fehlender oder verspäteter Bauleitplanung keine neuen bezugsfertigen Räume verfügbar sein, ist u.U. davon auszugehen, dass die Volksbank den Standort Calvörde aufgibt, was vermieden werden soll.

Z.Z. befinden sich für die ländliche Bevölkerung zwei Bankinstitute im Ortskern. Der Investor beabsichtigt an der Außenperipherie in der Nähe zweier Einkaufsmärkte, einer Tankstelle, einer Autowerkstatt und des Gewerbegebietes „Neues Land“ seine neue Filiale zu errichten. Für die Besucher dieser Bereiche und der Angestellten im Gewerbegebiet bedeutet das in Zukunft kurze Wege zur Erledigung von Bankgeschäften. Durch das daraus folgende zukünftige Vorhandensein eines Bankinstitutes jeweils im Ortskern und am Ortsrand entsteht eine gesunde Streuung innerhalb dieser Branche.

Auf Grund der angespannten finanziellen Lage der Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen ist z.Z die Erstellung eines gemeinsamen umlagefinanzierten Flächennutzungsplanes (Kosten ca. 250.000,00 bis 300.000,00 €) nicht möglich. Infolge hoher Steuerrückzahlungen einer finanzkräftigen Gemeinde werden die übrigen Gemeinden im Verbandsgebiet für die an den Landkreis und an die Verbandsgemeinde zu erbringenden Umlagen wesentlich mehr als bisher beansprucht.

Mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Entwicklungskonzeptes soll nach der zeit- und personalintensiven Einführung der doppelten Haushaltsführung und der Abarbeitung von dringend erforderlichen Maßnahmen innerhalb des prioritären STARK III-Programmes zur Sicherung der Schul- und Kita-Standorte innerhalb der Verbandsgemeinde Flechtingen begonnen werden.

Die Vorzeitigkeit dieses Bebauungsplanes gefährdet bezugnehmend auf den Planungsanlass und des Sachverhaltes nicht weiterführende Bauleitplanungen oder städtebauliche Entwicklungen im Gemeinde- oder Verbandsgemeindegebiet.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist problemlos möglich.

Die verkehrstechnische Erschließung kann über den Wilhelm-von-Bode-Weg erfolgen.

Für den Fall, dass die Zufahrt zu diesem Gelände über die L 25 führen soll, muss der Investor unabhängig, von dieser Bauleitplanung, einen separaten Antrag bei der Landesstraßenbaubehörde, Niederlassung Mitte stellen.

Die erforderlichen Medien für die Ver- und Entsorgung des Gebietes liegen in unmittelbarer Nähe an. Entsprechende Verträge sind zwischen dem Investor und dem jeweiligen Versorgungsträger zu schließen.

6. Umweltbericht

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird, wie der Gesetzgeber es im § 13 BauGB erlaubt, nicht durchgeführt, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gibt.

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Öffentliche Auslegung

Die für dieses Verfahren relevanten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Ergebnis der Behördenbeteiligung ist der Übersicht TÖB und der Abwägungstabelle zu entnehmen.

8. Flächenübersicht

(Die Flächengrößen wurden aus der Planzeichnung gemessen)

Gesamtfläche des Geltungsbereiches der
1. Änderung des Bebauungsplanes ca. 3 048 m²

als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche: ca. 1 653 m²

als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche: ca. 1 087 m²

privates Grün : 308 m²

Richter

Richter
Bearbeiterin