

Flecken Calvörde
1. Änderung des Bebauungsplanes
Wohngebiet „Teufelsküche“
Begründung

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Wohngebiet „Teufelsküche“

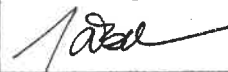
Hat zur Genehmigung

vom: 03.05.2006

Az.: 204-2102-1A/10K/022

vorgelegen.

Im Auftrag



LWA

Inhaltsverzeichnis

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

Flecken Calvörde
1. Änderung des Bebauungsplanes
Wohngebiet „Teufelsküche“
Begründung

0. Rechtsgrundlage

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

- Baugesetzbuch BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4.6.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes(PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23.August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2004 (GVBl. LSA S. 244),
- Regionales Landesentwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30. Januar 1996 (MBI. LSA S. 557), geändert durch Beschluss der Landesregierung vom 21. März 2000 (MBI. LSA. S. 331)

0.1 Allgemeines

Der Flecken Calvörde verfügt über den mit Datum vom 17.06.1993 genehmigten Bebauungsplan für das Wohngebiet „Teufelsküche“. Dieser Plan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 30.07.1993 rechtskräftig.

Der Gemeinderat des Fleckens Calvörde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.07.2004. beschlossen den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Teufelsküche“ zu ändern.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die überplanten Flächen weiterhin für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die vorliegende Planung entspricht somit den im Flächennutzungsplan dokumentierten planerischen Absichten der Gemeinde.

Gemäß § 244 Abs. 1 BauGB sind Verfahren zur Bauleitplanung, die vor dem 20.07.2004 eingeleitet worden sind nach „altem“ BauGB durchzuführen. Da dies hier der Fall ist, wird keine Umweltprüfung vorgenommen.

0.2 Zeichnungsgrundlage

Als Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Planes diene eine aktuelle Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 09.05.2005 mit dem Aktenzeichen A9-1713/05-32 erteilt.

Flecken Calvörde
1. Änderung des Bebauungsplanes
Wohngebiet „Teufelsküche“
Begründung

1. Angaben zum Flecken Calvörde

Der Flecken Calvörde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Oebisfelde-Calvörde“. Der Hauptsitz der Verwaltung befindet sich in Oebisfelde. Im Flecken bleibt eine Außenstelle bestehen.

Zur Verwaltungsgemeinschaft „Oebisfelde-Calvörde“ gehören die Gemeinden Berenbrock mit den Ortsteilen Elsebeck und Lössewitz, Bösdorf, Dorst, Eickendorf, Kathendorf, die Stadt Oebisfelde, Klüden, Grauingen, Mannhausen, Rätzlingen, Velsdorf, Wiegitz, Wegenstedt und Zobbenitz.

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

Gegenwärtig hat der Flecken Calvörde ca. 1800 Einwohner.

2. Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Teufelsküche“ wurde 1993 aufgestellt, um die vorhandenen unbebauten Flächen in der östlichen Randlage der Gemeinde mit Einfamilienhäusern bebauen zu können.

An diesem Ziel hält die Gemeinde weiterhin fest.

3. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Auf einigen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in den letzten Jahren bereits mehrere Wohnhäuser entstanden. Die Straße „Teufelsküche“ ist vollständig ausgebaut.

Der Kirschweg und der Apfelweg sind teilweise mit einer Breite von 4,50m mit Gehweg bzw. 5,50 m ausgebaut. Im Schlehenweg wurden Trink- und Abwasserleitungen verlegt.

Um eine günstigere Grundstücksaufteilung zu erreichen, ist es erforderlich, dass die damals vorgesehenen Straßenführungen geändert werden.

Flecken Calvörde
1. Änderung des Bebauungsplanes
Wohngebiet „Teufelsküche“
Begründung

Der Birnenweg wird als Verbindungsstraße zwischen Apfelweg und der bereits ausgebauten Straße „Teufelsküche“ vorgesehen. Somit entfallen erforderliche Wendeanlagen.

Auf die im Pflaumenweg angedachte Verschwenkung der Straße wird verzichtet. Der Pflaumenweg befindet sich nunmehr ausschließlich auf dem Flurstück 312.

Auf eine gesonderte Verbindungsstraße zwischen Pflaumenweg und Birnenweg wird verzichtet.

Der Traubenweg und der Quittenweg als Verbindung zwischen Kirschweg und Pflaumenweg werden ebenfalls als gradlinige Erschließungsstraßen vorgesehen.

Für die noch zu realisierenden Erschließungsstraßen wird eine Breite der Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Konkretisierung der Verkehrsanlagen findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt. Bei dem zu erwartenden geringem Verkehrsaufkommen wäre eine Ausbildung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche denkbar und zu empfehlen.

Die südwestlich vorgesehene Vorbehaltsfläche für einen Schulneubau wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Hier soll die Möglichkeit bestehen ebenfalls Wohnhäuser zu errichten zu können.

Ein in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenes Grundstück (Teilflächen des Flurstückes 287) soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

Auf diesem Grundstück ist dann eine Bebauung entsprechen den vorgegebenen Festsetzungen möglich. Die Zuwegung zu den dahinter liegenden Teilflächen ist durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gewährleistet.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches sind die Flurstücke 268, 540 und 363/272 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Flurstücke 266- 304/255 soll eine Bebauung bis zu einer Tiefe von 50m möglich sein. Wobei nordöstlich Teilflächen des Flurstückes 304/255 mit überplant werden.

Die Flurstücke, 514/313, 516/313, 515/313, 489/313, 488/313, 486/313 werden ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Grundstücke sind bereits bebaut und die baulichen Anlagen haben somit Bestandsschutz. Eine Erweiterung, bzw. ein Umbau soll nur, in den für das Wohngebiet festgesetzten Maßen, möglich sein.

Die im genehmigten Plan beschlossenen Textlichen Festsetzungen wurden in der vorliegenden Planfassung konkretisiert.

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird in der Änderung beibehalten und ebenfalls konkretisiert.

Die örtlichen Bauvorschriften für die Dachform und die Dachfarbe wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgesetzt. Flachdächer und Pultdächer, die in der näheren Umgebung des Wohngebietes nicht vorhanden sind, sollen auch in dem Wohngebiet für zukünftige Gebäude nicht zur Anwendung kommen. Die Dachfarbe wurde mit den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit weitgefächert festgesetzt. Extreme Ausnahmen (Hellblau, Hellgrün usw.) sollen somit ausgeschlossen sein.

Mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften soll ein harmonisches Einfügen der zu errichtenden Wohngebäude in die Umgebung garantiert werden.

Mit der Änderung des Geltungsbereiches und der Umverlegung einiger Straßen werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass ein förmliches Änderungsverfahren erforderlich ist.

4. Umweltbericht

4.1 Bestandsaufnahme der Umwelt

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die zum Innenbereich bzw. unbeplanten Innenbereich des Fleckens Calvörde zu rechnen sind.

Ca. 112 110 m² sind Brachflächen bzw. Gärten.

4.2 Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die Versiegelung von ca. 36 400 m², die restlichen 54 619 m² bleiben unversiegelt, sie sind gemäß Bau O LSA grünordnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Ersatz bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind für die Flächen festzusetzen, die dem Naturhaushalt durch Versiegelung des Bodens „verloren“ gehen.

4.3 Konfliktanalyse

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Das vorliegende Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Die 1993 erfolgte Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der Prägung durch die nähere Umgebung.

Umweltkonflikte sind durch eine Mehrversiegelung von Grund und Boden zu erwarten.

4.4 Umweltprüfung

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet. Es besteht bereits Baurecht auf den überplanten Flächen.

Die vorliegende Änderung optimiert vorrangig die Straßenführung, so dass eine geringere Versiegelung von Grund und Boden erfolgen wird.

4.5 Zusammenfassung

Die durch eine Mehrversiegelung zu erwartenden Umweltkonflikte gilt es durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Als grünordnerische Festsetzungen werden folgende Punkte Bestandteil des Bebauungsplanes:

- je volle 100 m² bebaute Fläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Im Bereich der Haupteinfahrtsstraßen sind zur Verbesserung des Wohnklimas 25 kleinkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- Die auf dem Lärmschutzwall vorhandene Bepflanzung ist zu schützen und zu erhalten.

In der zur Verfügung stehenden Vermessungsgrundlage sind die Gehölze nicht dargestellt und sind somit in der Planzeichnung nicht enthalten.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Öffentliche Auslegung

Die Träger öffentlicher Belange sind um Stellungnahme gebeten wurden.

Die Bürger hatten während der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit sich zu den Planungsabsichten zu äußern. Zahlreiche Anregungen und Einwände sind in der Auslegungszeit eingegangen.

Die Entscheidung des Gemeinderates hierzu ist den Abwägungsprotokollen zu entnehmen.

Flecken Calvörde
1. Änderung des Bebauungsplanes
Wohngebiet „Teufelsküche“
Begründung

6. Flächenübersicht

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Die Flächengrößen wurden aus der Planzeichnung gemessen)	ca.	112.109 qm
als Wohngebiet ausgewiesene Fläche:	ca.	91.019 qm
Verkehrsflächen:	ca.	17.700 qm
öffentliches Grün :	ca.	3.390 qm

Richter
Richter
Bearbeiterin