

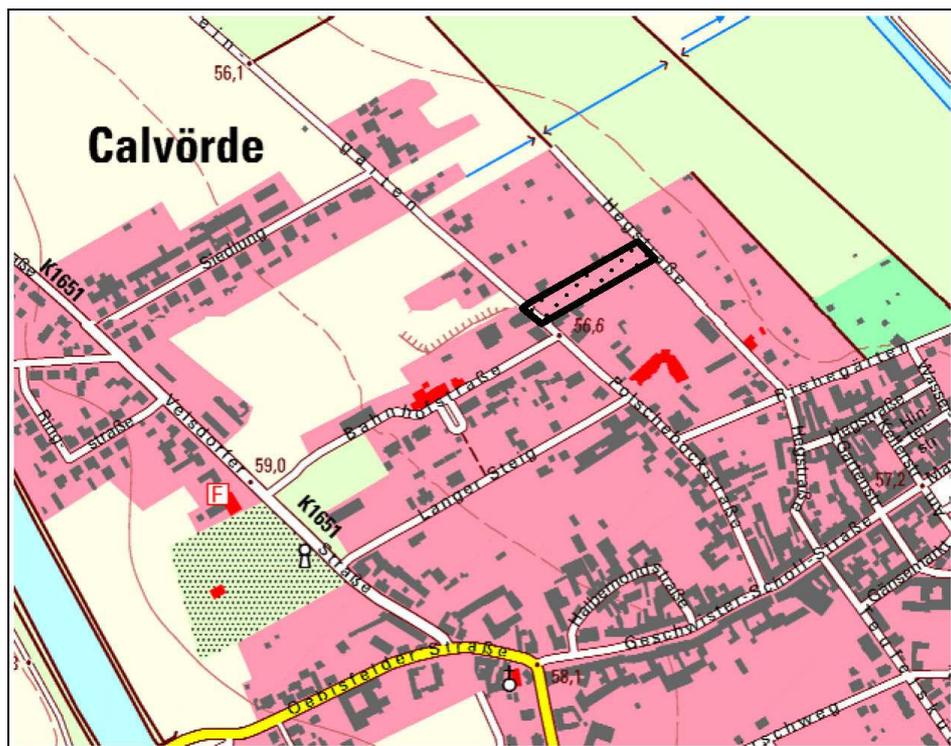


**Gemeinde Calvörde**

**Verbandsgemeinde Flechtingen  
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan "Weingarten / Hegstraße"  
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Abschrift der Urschrift**



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Calvörde  
[TK10 11/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18-17108/2010

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr.039204 / 911660 Fax 911650**

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Vegetation	6
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

## **TEIL A**

### **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Weingarten / Hegstraße" - Gemeinde Calvörde**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

#### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

##### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Gemäß dem 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und dem in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" ist Calvörde als funktionsteiliges Grundzentrum mit Flechtingen für den Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen ist für Calvörde neben dem Bebauungsplan Teufelsküche eine Verdichtung der locker bebauten Ortslage durch das Schließen von Baulücken und eine innerörtliche Verdichtung vorgesehen. Hierfür wurden 30 Bauplätze bilanziert.

Zur innerörtlichen Verdichtung gehört auch der Bereich an der Straße Weingarten für den 10 Bauplätze im Flächennutzungsplan berechnet wurden (Begründung Seite 72). Hierzu gehört das Plangebiet, in dem die Bilanzierung zum Flächennutzungsplan entlang der Straße Weingarten ein bis zwei Bauplätze beinhaltet. Die Flächen in Richtung Hegstraße sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Aufgrund der baulichen Prägung des Umfeldes sollen diese ebenfalls als Wohnbauflächen genutzt werden. Die Anzahl der vorgesehenen Bauplätze wird gegenüber der Bilanzierung im Flächennutzungsplan um 1 Bauplatz auf 3 Bauplätze erhöht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfes, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Fortentwicklung des Flecken Calvörde im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.4 BauGB.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus auch Bebauungspläne für Wohnnutzungen im Außenbereich mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn sich die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Baugebiet umfasst nach § 34 BauGB bebaubare Bereiche an der Straße Weingarten. An diese grenzen die Flächen in Richtung Hegstraße an, die als Erweiterung einzustufen sind.

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan fällt somit unter die bis zum 31.12.2024 geltenden Regelungen des § 13b BauGB unter der Voraussetzung eines Aufstellungsbeschlusses vor dem 31.12.2022. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 24.02.2022 durch den Gemeinderat Calvörde gefasst wurde und das Planverfahren im Jahr 2022 abgeschlossen werden soll, sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung auf Grundlage des § 13b BauGB gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für den nach § 13b BauGB zu beurteilenden Bereich gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.546 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 600 m<sup>2</sup> dem Innenbereich zu zuordnen. Der Bebauungsplan bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Calvörde vom 24.02.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB festgelegt.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

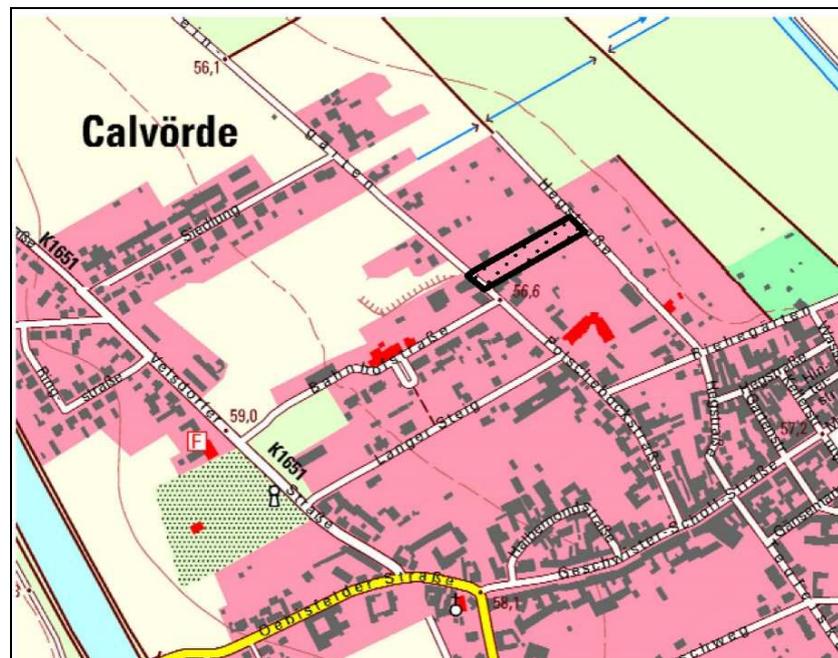
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden des bebauten Gebietes im Flecken Calvörde zwischen der Straße Weingarten und der Hegstraße. Er umfasst die Flurstücke 744, 745, 746 und 747 der Flur 4, Gemarkung Calvörde und die angrenzende Erschließungsstraße (Weingarten).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 163
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 178 (Hegstraße)
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 166 (Tierarztpraxis)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 357/105 (ehemaliger Bahnhof)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Lage des Plangebietes



[ALK 2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-  
anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an. Benachbart grenzen Wohnnutzungen, Gärten und eine Tierarztpraxis an. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen. Gleichwohl muss die städtebauliche Ordnung gewahrt werden. Dies ist vorliegend gegeben. Das Plangebiet nutzt eine in die Siedlungsstruktur integrierte Fläche für eine bauliche Nutzung.

Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan  
der Verbands-  
gemeinde Flechtingen



[TK10/ALK 2015] ©  
L VermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-  
anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 29.09.2020 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist gemäß der Festlegungskarte 2.3.18. Bestandteil des zentralen Ortes Calvörde. Gemäß dem noch wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist das Plangebiet wie das gesamte Gebiet des Flecken Calvörde Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für die Wassergewinnung. Eine Wassergewinnung ist nicht vorgesehen. Konflikte mit der Vorbehaltsnutzung sind durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, die in der Regel in Trinkwasserschutzzonen III zulässig sind, nicht gegeben. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen für das Plangebiet festgelegt. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist gegeben.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Vegetation

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 5.615 m<sup>2</sup>. Der an der Südwestgrenze des Plangebietes festgesetzte private Erschließungsweg ist örtlich im Bestand vorhanden. Er ist mit Asphalt befestigt und weist eine Breite von ca. 5,5 Meter auf. Das Plangebiet wurde bis 2010 als Garten und Grabeland genutzt. Der Garten wurde aufgelassen. Da keine weitere Nutzung erfolgte befindet sich die Fläche im Zustand einer fortschreitenden Ruderalisierung. Aus der Gartennutzung ist eine Baumgruppe bestehend aus einem Nadelgehölz und Obstbäumen vorhanden.

### **3.2. Bodenverhältnisse**

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche. An der Oberfläche stehen Decksalm- bis Salmtieflehmgleye an. Das Ertragspotential liegt bei ca. 50 Bodenpunkten. Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25.000 sowie nahegelegenen Bohrungen kommen im befragten Gebiet oberflächennah fluviatile Ablagerungen vor.

Die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind voraussichtlich nicht günstig. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach den vorliegenden Daten ca. 1,5 Meter (Grundwasserstand unter Gelände). Es wird empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

#### unterirdischer Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes Zielitz III (III-A-d/h-615/90/1009). Rechtsinhaber des Bergbaufeldes die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 Meter  $\pm$  50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstelle bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Kampfmittel

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat für das Plangebiet keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

## **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da angrenzend gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die auf größeren Baugrundstücken vorgesehene Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser ohne ausgebautes Dach. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 9 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die örtliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 12-15 Grad.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Da die festgesetzte Wegeverbindung eine private Erschließungsanlage ist, ist ein Abstand von 3 Meter zum Weg nicht erforderlich. Dieser wurde mit 1 Meter festgesetzt. Zu den öffentlichen Straßen Weingarten und Hegstraße beträgt der Abstand 3 Meter, um Vorgärten einordnen zu können. Die Bautiefe wurde entlang der privaten Erschließungsanlage mit 25 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser im Bungalowstil errichten können. Gegenüber der Straße Weingarten wurde die Bautiefe auf 30 Meter erhöht, wie dies der benachbarten Bebauung entspricht.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Straße Weingarten ist im Bestand als ausgebaute Straße mit Straßenentwässerung vorhanden.

#### **4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Am Westrand des Gebietes ist örtlich ein asphaltierter Weg mit einer Breite von ca. 5,5 Meter im Bestand vorhanden, der die öffentliche Erschließung ergänzt. Aufgrund der Anbindung an den Weingarten und die Hegstraße sind Wendeanlagen nicht erforderlich. Der Weg wurde als Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger im Plangebiet zu belasten ist. Er sichert eine bedarfsgerechte Erschließung der zwischen der Straße Weingarten und der Hegstraße gelegenen Plangebietsteile, die nicht direkt von den öffentlichen Straßen erschlossen werden.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- die Herstellung der Anschlüsse an die Medien der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Der ausgebaute Weingarten und die Hegstraße sind als öffentliche Erschließung im Bestand vorhanden. An diese Straßen kann die geplante Bebauung angeschlossen werden. Eine geordnete straßenseitige Erschließung ist hierdurch gewährleistet.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Diese Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Im Bereich der Privatstraße ist hierzu eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH einzutragen. Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung der neuen Grundstücke sind jederzeit zugänglich zu gestalten. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich des Anbindepunktes, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan, eine schematische Darstellung der Knotenpunktausbildung und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die

Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Bauantragstellung. Gemäß den übergebenen Leitungsplänen verlaufen die Niederspannungskabel teilweise am Rand der Baugrundstücke außerhalb festgesetzter überbaubarer Flächen. Ob der Verlauf der Niederspannungskabel beibehalten werden soll, ist abhängig von der dinglichen Sicherung auf dem Privatgrundstück. Ist diese nicht vorhanden, so ist eine Beibehaltung der Leitungsführung nur im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer möglich.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz an der Straße Weingarten angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen, soweit eine Gasversorgung vorgesehen wird, im Rahmen der Bauantragstellung.
- Das Telekommunikationsnetz in Calvörde wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert. Die Beantragung eines Hausanschlusses ist telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro oder im Internet möglich.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller – Ohre in Behnsdorf. Im Straßenzug Weingarten ist ein Schmutzwasserhauptkanal vorhanden, so dass die schmutzwasserseitige Erschließung ausschließlich aus dieser Richtung erfolgen wird.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in Calvörde für Flächen, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller – Ohre in Behnsdorf. Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet in Calvörde wird durch den Löschwasserbrunnen und Hydranten gesichert.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Weingarten / Hegstraße" der Gemeinde Calvörde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Dies gilt unabhängig davon, ob sie bereits zulässig waren. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung des Wohnungsbaus, dem damit durch den Gesetzgeber gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein höheres Gewicht beigemessen wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen für den Wohnungsbau und die innerörtliche Ergänzung werden größere Eingriffe in den Außenbereich vermieden. Gleichwohl werden bisher unbebaute Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Dies hat der Gesetzgeber durch § 13b BauGB ausdrücklich zugelassen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Als siedlungsintegrierte Fläche hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

#### artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten.

Das Plangebiet umfasst eine Freifläche im Siedlungsbereich von Calvörde. Aufgrund der durch die umgebende Nutzung auf die Fläche einwirkenden Störeinflüsse ist ihre artenschutzrechtliche Bedeutung gering. Die vorhandenen Obstbäume bieten Möglichkeiten für Brutstätten für verbreitete europäische Vogelarten. Eine Beseitigung von Gehölzen ist daher nur in der Zeit von Oktober bis Februar gemäß § 39 BNatSchG zulässig.

### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Vorsorgegebiete für Wasserversorgung. Sie gehören keiner Wasserschutzzone an.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

### 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

### 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weingarten / Hegstraße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

### 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	5.615 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	5.153 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	462 m <sup>2</sup>

Gemeinde Calvörde, Dezember 2022

gez. V.Schliephake

Volkmar Schliephake  
Bürgermeister