

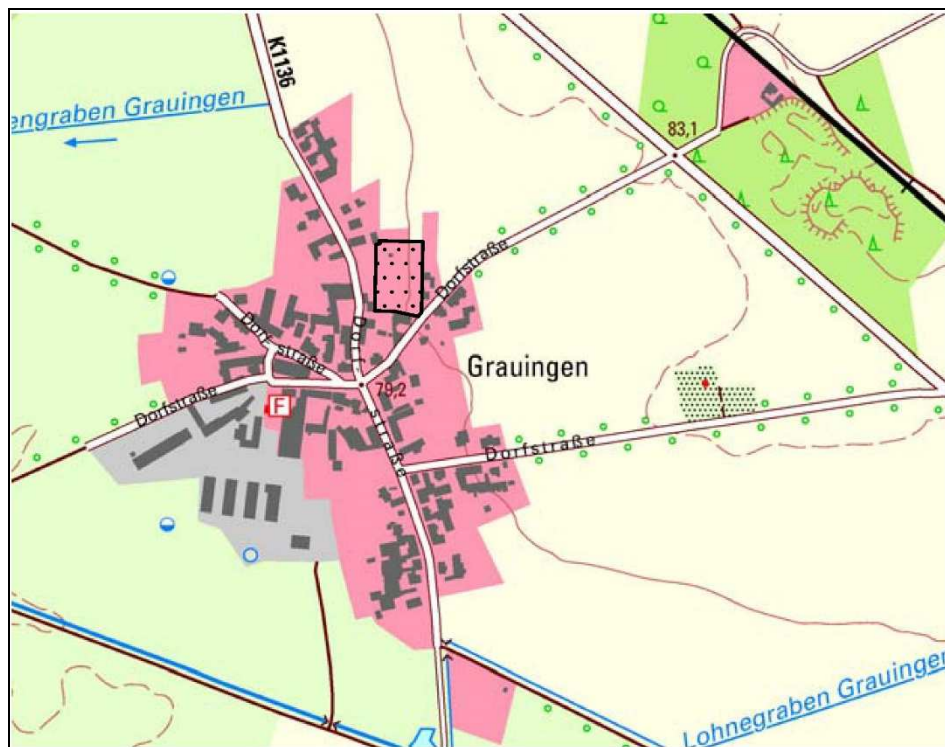


**Gemeinde Calvörde**

**Verbandsgemeinde Flechtingen  
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan "Grauingen Dorfstraße,  
Flur 2, Flurstück 450 Teilfläche"  
im Verfahren nach § 13a 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.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de**

## 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 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Vegetation	7
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. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
4.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
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 "Grauingen Dorfstraße, Flur 2, Flurstück 450 Teilfläche" - 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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**

Der Ortsteil Grauingen befindet sich im Westen des Gemeindegebietes Calvörde. Mit ca. 130 Einwohnern zählt Grauingen zu den kleineren Orten der Gemeinde Calvörde. Im Nordwesten der Ortslage befindet sich integriert in die Ortslage Grauingen ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb auf dem Flurstück 450. Auf dem Grundstück innerhalb der Fläche der landwirtschaftlichen Betriebsstätte beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als gemischte Baufläche dargestellt. Da der geplante Standort sich nördlich des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes befindet und im Norden und Nordosten der Außenbereich an den Betriebsstadbort angrenzt, hat der Landkreis Börde eingeschätzt, dass das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zulässig ist. Bezüglich einer Zulässigkeit nach § 35 Abs.1 BauGB bestanden Bedenken, da es sich nicht um einen Haupterwerbsbetrieb handelt. Um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da das Gebäude einem ortsansässigen Nebenerwerbslandwirt an seiner Betriebsstätte dienen soll, ist es dem Eigenbedarf zu zuordnen.

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

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a 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.

Das Baugebiet umfasst Flächen, die Bestandteil einer ortsintegrierten landwirtschaftlichen Betriebsstätte sind, die dem Siedlungsbereich angehört. Die Fläche im Norden wird derzeit zum Abstellen von Landtechnik des Unternehmens und für Lagerzwecke genutzt. Für diese Zwecke wird die Fläche nicht mehr benötigt. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung von Brachflächen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Planes im Verfahren nach § 13a BauGB sind 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.
- 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 2.317 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Dorfgebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist 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 BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Calvörde vom 22.08.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten des bebauten Gebietes des Ortsteiles Grauingen. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 450 der Flur 2, Gemarkung Grauingen.

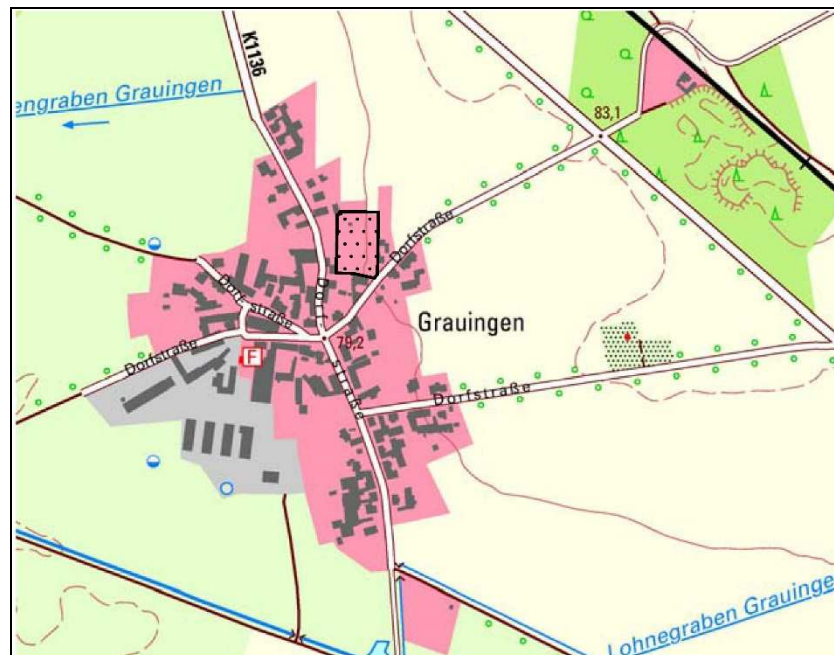
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von einer Parallelen im Abstand von 3 Metern nördlich des östlichen Grenzpunktes des Flurstücks 435/7 senkrecht auf die Ostgrenze des Flurstücks 450 (dies entspricht der Nordkante der vorhandenen Hecke)
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 324/8
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 10 (Dorfstraße Grauingen), 433/9, 434/9 und deren geraden Verlängerung zur Westgrenze
- im Westen von einer Parallelen zur Ostgrenze im Norden beginnend vom westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 435/7

(alle Flurstücksangaben Flur 2, Gemarkung Grauingen)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Lage des Plangebietes



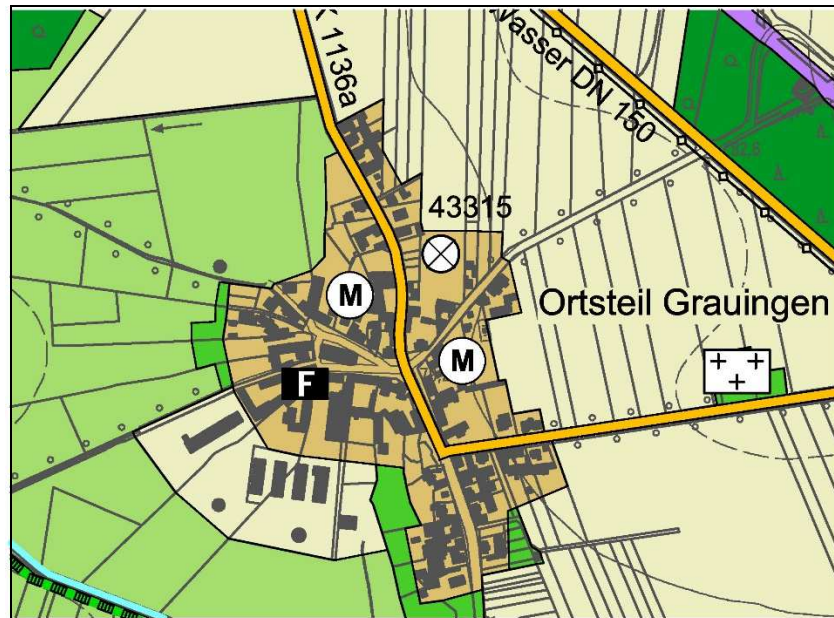
[ALK 2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-  
anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an. Benachbart grenzen Wohnnutzungen und Ackerflächen des Außenbereiches an. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan  
der Verbandsgemeinde  
Flechtingen



[TK10/ALK 2015] ©  
LVermGeoLSA  
(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 Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Der Ortsteil Grauingen ist im sachlichen Teilplan nicht als zentraler Ort vorgesehen. Die Entwicklung ist daher gemäß dem Ziel Z26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf zu begrenzen. Die Planung dient dem Eigenbedarf des Ortsteiles Grauingen.

### **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 3.862 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird vollständig von einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte genutzt. Am Nordrand befindet sich eine Gehölzhecke aus Nadelgehölzen.

#### **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 Sand-Humus-Gleye an. Unter dem Mutterboden treten gemäß der digitalen geologischen Karte mehrere Meter mächtige lehmig-schluffige Horizonte (Geschiebemergel/ -lehm) auf. Darunter folgen tonige Schichten. Diese Sedimente weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es besteht Staunässegefahr. Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Diese geben Aufschluss über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostepfindlichkeit des Bodens.

Die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind ungünstig. Im Planungsgebiet ist flurnahes Grundwasser (mit Staunässebildung im Gründungsbereich) zu erwarten. Auf Grund des flurnahen Grundwassers und des Auftretens bindiger Gesteine ist nach erster Einschätzung von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzuraten. Die Bewertung der Niederschlagswasserversickerung sollte gegebenenfalls im Zuge der Baugrundbewertung betrachtet werden. 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.

##### Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster unter der Nr. 15083125543315 Technikhof ehemalige LPG Grauingen vermerkt. In der noch vorhandenen Halle wurde Landtechnik repariert.

Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks ist eine Untersuchung der Belastung erforderlich (historische Recherche, gegebenenfalls Bodenproben), um eine Belastungsfreiheit für den Bereich der geplanten Wohnbebauung nachzuweisen. Auf den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen. Die Fläche wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

##### 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.

#### Kampfmittel

Für das Flurstück 450, Flur 2, Gemarkung Grauingen wurde durch das Rechtsamt des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit kein 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 sind, 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.

#### 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.

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

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

#### 4.1.1. Dorfgebiete

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Dies entspricht den Planungszielen für das vorhandene Dorfgebiet. Die für die Prägung eines Dorfgebietes erforderliche landwirtschaftliche Betriebsstätte ist im Plangebiet vorhanden. Sie soll durch ein Wohngebäude ergänzt werden.



Die vorhandene landwirtschaftliche Betriebsstätte prägt auch die nähere Umgebung, in der ansonsten überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind. Durch die vorhandene landwirtschaftliche Betriebsstätte entspricht die allgemeine Gebietsprägung einem Dorfgebiet.

Die ausnahmsweise gemäß § 5 Abs.3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht mit den durch die Gemeinde Calvörde verfolgten Zielstellungen der dörflichen Ortslage in Grauingen 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 Dorfgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist aufgrund des Flächenbedarfes der landwirtschaftlichen Betriebsstätte erforderlich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl ebenfalls mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 12 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die zusätzliche Bebauung in die vorhandene Ortslage einfügt. 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 festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten lockeren Bebauung.

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. Zur öffentlichen Straße und den benachbarten Grundstücken beträgt der Abstand 3 Meter entsprechend der Abstandsforderungen der Bauordnung. Zu der vorhandenen Hecke wurde der Abstand ebenfalls mit 3 Meter festgesetzt, um eine ungestörte Entwicklung der Hecke zu ermöglichen. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität entsprechend des Bedarfes der landwirtschaftlichen Betriebsstätte.

#### 4.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentliche Erschließung ist im Bestand vorhanden. Sie bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

#### **4.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An der Nordgrenze des Gebietes ist örtlich eine Gehölzhecke aus Nadelgehölzen vorhanden, die die landwirtschaftliche Betriebsstätte von der offenen Landschaft abschirmt. Diese soll erhalten oder durch eine standortgerechte einheimische Laubgehölzhecke ersetzt werden, um weiterhin zu gewährleisten, dass die Ortslage in das Landschaftsbild eingebunden ist.

### **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 (Grundsatz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die ausgebaute Dorfstraße ist südöstlich des Plangebietes als öffentliche Erschließung im Bestand vorhanden. An diese Straße kann die geplante Bebauung angeschlossen werden. Eine geordnete straßenseitige Erschließung ist hierdurch gewährleistet.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Dorfstraße in Grauingen befindet sich eine Trinkwasserleitung AZ100 der Heidewasser GmbH. Von dieser kann ein neu zu errichtendes Einfamilienhaus auf dem Flurstück 450 versorgt werden. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer separat bei der Heidewasser GmbH zu stellen. Auf dem Flurstück 450 befindet sich die Hausanschlussleitung für die Hausnummer 30, welche nicht überbaut werden darf.

- 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.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen, soweit eine Gasversorgung vorgesehen wird, im Rahmen der Bauantragstellung.
- Das Telekommunikationsnetz in Grauingen wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 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. 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 an der Dorfstraße gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben. In der Dorfstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Träger der Entsorgung erfolgen im Bauantragsverfahren.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in Grauingen für Flächen, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben. Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken soweit möglich zur Versickerung zu bringen. Ansonsten ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation erforderlich.
- Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet in Grauingen wird durch den Löschwasserbrunnen und Hydranten gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 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 "Grauingen Dorfstraße, Flur 2, Flurstück 450 Teilfläche" der Gemeinde Calvörde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### **6.2.1. Belange von Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 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 § 13a BauGB bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Nachnutzung baulich genutzter Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nutzung eines Grundstückes einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte werden größere Eingriffe in den Außenbereich vermieden.

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 landwirtschaftliche Betriebsstätte im Siedlungsbereich von Grauingen. Aufgrund der durch die Nutzung auf die Fläche einwirkenden Störeinflüsse ist ihre artenschutzrechtliche Bedeutung gering. Die vorhandenen Nadelbäume 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. Die Nadelgehölze können in den Wintermonaten als Ruhestätten von Tieren genutzt werden. Insbesondere die Nutzung als Schlafbäume für Gruppen von Waldohreulen wird regelmäßig beobachtet. Das heißt, dass bei der Beseitigung von Nadelbäumen in den Monaten Oktober bis Februar auf eine artenschutzrechtliche Überprüfung nicht verzichtet werden darf. Für die Prüfung, ob in den Bäumen Schlafplätze von Waldohreulen sind, ist keine Fachausbildung erforderlich, jedoch Grundkenntnisse, die jedermann erwerben kann.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine Vorbehaltsfläche für Wassergewinnung.

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 Dorfgebiet 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. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet erfolgt bestandsorientiert. Eine Tierhaltung ist nicht vorgesehen.

#### 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 nur gebietstypische Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen aus. Diese ändern sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. 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 ist den Bürgern die Möglichkeit zur Stellungnahmen gegeben.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Grauingen Dorfstraße, Flur 2, Flurstück 450 Teilfläche" stehen die Belange der bedarfsgerechten Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und dessen Ergänzung um ein Wohngebäude 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	3.862 m <sup>2</sup>
• Dorfgebiete	3.862 m <sup>2</sup>

Gemeinde Calvörde, April 2024

gez. H.Nitzschke (Siegel)

Nitzschke  
Bürgermeister