

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
„ HINTER DER BAHN „
GEMEINDE BÖDDENSELL
CALVÖRDER WEG**

BEGRÜNDUNG

Begründung
zur
Außenbereichssatzung „Hinter der Bahn“
Gemeinde Böddensell, Calvörder Weg

1.0 Veranlassung

Die Gemeinde Böddensell möchte auf der Grundlage des § 35, Abs. 6 BauGB eine im Außenbereich befindliche Fläche „Hinter der Bahn“ am Calvörder Weg, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in der bereits eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung die Bebaubarkeit regeln. Diesbezüglich wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Außenbereichssatzung aufgestellt.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Außenbereichsgebietes umfasst Teilflächen der Flurstücke 128 und 129 der Flur 1 in der Gemarkung Böddensell mit insgesamt ca. 4.275 m².

3.0 Rechtsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in privatem und kommunalem Eigentum und werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.
Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Böddensell existiert nicht.

4.0 Nutzungen und Landschaftsbild des Außenbereichsgebietes

Das Außenbereichsgebiet wird derzeit als Acker genutzt.
Der Geltungsbereich liegt hinter der Bahn direkt am „Calvörder Weg“. Östlich wie auch westlich wird das Gebiet von einer Wohnbebauung bzw. Bahnanlage und südlich von Ackerflächen umschlossen. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich auch bereits eine Wohnbebauung, sodass über die Außenbereichssatzung eine harmonische Abrundung geschaffen wird.
Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Gebäude und Erschließungsanlagen führen könnten, sind nicht bekannt.

Konkurrierende Nutzungen oder Konflikte auf vorhandene Nutzungen werden durch das geplante Gebiet nicht ausgelöst, wobei die unmittelbare Nähe zur Bahnanlage gegebenenfalls als Konfliktpotenzial zu betrachten wäre.

5.0 Äußere Einflüsse auf das Außenbereichsgebiet

Äußere Einflüsse, die sich auf das Plangebiet auswirken können, sind in der Frequentierung der Bahnanlage zu sehen und die sich daraus ergebende Lärmimmission.

Weiterhin können sich durch die Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen mit den typischen Begleiterscheinungen während der Bestell- und Erntezeiten Einflüsse ergeben.

Die Einflüsse durch die Waldbewirtschaftung sind als gering einzuschätzen.

6.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Zusammenhang mit einem Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgten Rücksprachen mit der Regionalplanung des Landkreises. Hierbei erging der Hinweis die Schaffung des Baurechtes für diese vorgesehene Teilfläche ist optimaler über eine Satzung zu regeln.

Der bereits gefasste Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde aufgehoben und zur Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen ein Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Bedarf an Wohnbauland begründet sich in der wiederholten Nachfrage von Bauwilligen, insbesondere durch Jugendliche der Gemeinde Böddensell.

Gleichzeitig wird mit der Bebaubarkeit dieser Teilflächen am Calvörder Weg, der sich bis auf die Abwasserentsorgung als voll erschlossene Straße darstellt, die vorhandene Erschließung optimal genutzt.

Gleichzeitig erzielt die Gemeinde mit der Bereitstellung von ca. 2.700 m² Bauland Finanzmittel zur Erfüllung weiterer wichtiger kommunaler Aufgaben.

Durch die Regelungen in der Außenbereichssatzung wird eine städtebauliche Ordnung erreicht.

Es entstehen für 3 Familien attraktive Bauplätze, was zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Böddensell beiträgt.

7.0 Rechtsgrundlage

Gem. § 35, Abs.6 BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden die Vorschriften der gültigen Planzeichenverordnung (Planz VO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde gelegt.

8.0 Umwelt- und Landschaftsschutz

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht, da derartige Vorhaben nicht in der Anlage 1 des UVP – Gesetzes aufgeführt sind (Wohnbebauung).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstaben a bis c BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter, den Menschen und seiner Gesundheit, Kulturgüter und sonstigen Sachgütern treten unter Beachtung des § 1a, Abs. 3 BauGB mit der vorliegenden Planung nicht auf.

Mit dem Grund und Boden wird im Sinne des § 1a, Abs. 2 BauGB schonend umgegangen. Diesbezüglich dürfen nur 40 % der Allgemeinen Wohngebietsfläche versiegelt werden.

9.0 Erschließung

9.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die einzelnen Grundstücke sind direkt vom „Calvörder Weg“ zugänglich. Eine gesonderte verkehrstechnische Erschließung ist daher nicht notwendig. Die Straße ist in diesem Bereich mit einer Bitumendeckschicht versehen.

Der Weg ist im Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Böddensell als Anliegerstraße klassifiziert und wird bereits von den Anliegern seit Jahrzehnten genutzt.

Für die Nutzung der verbleibenden Flächen wird die Zuwegung über einen zukünftig zu bildenden 5,00 m breiten und 40,00 m langen Weg auf dem Flurstück 128 gesichert.

Dieser Weg ist spätestens mit dem Beginn der Bebauung auf der Teilfläche des Flurstückes 128 vom Grundstückseigentümer mittels Grundstücksbildung zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Straßenbeleuchtung ist bis zum letzten Grundstück installiert. Daher ist die Straße für das Plangebiet genügend ausgeleuchtet. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

9.2 Trinkwasser und Abwasser

Die Trinkwasserleitung befindet sich bereits im Straßenkörper und die Dimension erlaubt die zusätzliche Versorgung von drei Eigenheimen.

Für die einzelnen neu zu schaffenden Parzellen sind daher nur noch Hausanschlüsse erforderlich. Die Antragsstellung hierzu hat vom jeweiligen Bauherren zu erfolgen.

Die bereits vorhandene Wohnbebauung entsorgt das anfallende Abwasser dezentral über private genehmigungspflichtige Kläranlagen. Diese dezentrale

Abwasserentsorgung ist für diese Planfläche auch notwendig und muss mit dem jeweiligen Bauvorhaben bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Auf den Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu 100% zu versickern (s. Textliche Festlegungen).

9.3 Elektro, Telefon

Die Elektroversorgung für den Bereich des „Calvörder Weges“ erfolgt bislang noch über eine im Straßenrandbereich auf Seite des Planbereiches verlaufenden oberirdischen Überlandleitung.

Ein Telefonkabel befindet sich im unbefestigten Straßenbereich.

Die Hausanschlüsse müssen von den Bauherren direkt beim Versorger beantragt werden.

10.0 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als **WA** „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Für Nutzungen nach § 4, Abs. 2, Nr.3 und Abs. 3 der Bau NVO besteht kein Bedarf.

Nähere Angaben sind den Textlichen Festlegungen der Außenbereichssatzung zu entnehmen.

11.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung müssen die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes im Sinne des § 58 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtet werden. Dementsprechend ist der bisherige Zustand von Natur und Landschaft zu erfassen und zu bewerten.

In der Anlage 1 der Begründung wurde daher eine Bilanzierung des Eingriffs nach dem „Magdeburger Modell“ vorgenommen. Dabei stellte sich heraus, dass bei einer Versiegelung von 40 % der WA – Fläche und den in den textlichen Festlegungen aufgeführten Ausgleich der Naturhaushalt **nicht** beeinträchtigt wird.

Die Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft nach der Planung ergibt keine Abwertung.

Die Bilanz wird noch verbessert, wenn die Bauherren auf ihren Grundstücken versickerungsfähiges Pflaster verwenden.

Zusätzlich soll auf jedem Wohngrundstück ein heimischer Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) gepflanzt werden.