

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet „Karlshof“ Gemeinde Schermen

Planverfasser:
Ib.k.
Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. bisherige Verfahren	1
1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes	3
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	5
1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.6. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplane	6
1.7. Inhalt und Ziel der Planung	6
1.8. Rechtliche Grundlagen	7
1.9. Kartengrundlage	7
1.10. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	8
1.11. Planungsgebiet und Maßstab	8
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
2.1. beabsichtigte Änderungen	9
2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.3. Bauweise, überbaubare Flächen	9
2.4. Grünordnerische Festsetzungen	10
2.5. Begründung des Plankonzeptes	10
2.5.1. Vorbemerkungen	10
2.5.2. Reaktionen der Planungsbehörden und Begründung der Zielsetzung	11
2.5.3. Reaktionen der Immissionsschutzbehörde	13
2.5.4. Zusammenfassung	14
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	15
3.1. Raumordnung und Landesplanung	15
3.2. Fachplanungen	16
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen	16
4.0. Erschließung	17
4.1. Verkehrserschließung	17
4.2. Trinkwasserversorgung	17
4.3. Abwasserentsorgung	17
4.4. Niederschlagsentwässerung	17
4.5. Elektroenergie-, Gasversorgung	17
4.6. Müllentsorgung	18
4.7. weitere Standortbedingen	18
4.7.1. Immissionsschutz	18
4.7.2. Geologische Belange	20
4.7.3. Belange der Landwirtschaft	21
4.7.4. Belange der Denkmalpflege und Archäologie	21
5.0. Flächenbilanz	22
Anlage 1 (öffentlich – rechtliche Verpflichtung, Baulast)	
Anlage 2 (Blatt 3n Anlage 2) Isophonenlinie	

1.0. Allgemeines

1.1. bisherige Verfahren

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Karlshof“ wurde am 28.07.98 vom Gemeinderat Schermen als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist am 18.04.2001 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schermen beschloss am 04.12. 01 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die 1. vereinfachte Änderung ist am 26.03.02 als Satzung beschlossen worden und am 29.04.02 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schermen beschloss am 05.08.03 die Durchführung der 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“. Die 2. Änderung wurde am 16.12. 03 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist am 10.01.04 in Kraft getreten.

Bei diesen Änderungen handelt es sich um die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen und um die Herauslösung von zwei Flurstücken aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Eine weitere Änderung mit Beschluss des Gemeinderates von Schermen vom 19.11.02 mit dem Ziel, die Größe der Grundfläche der Wochenendhäuser nicht mehr festzusetzen, wurde zurückgezogen. Entsprechend § 10 Abs.3 Satz 3 ist die Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser bindend angeordnet.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.05 zur Umwandlung des Sondergebietes in ein reines Wohngebiet wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.06 zurückgezogen. Die Gemeinde Schermen ist im Regionalen Entwicklungsplan nicht als zentraler Ort bestimmt. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche steht der Landes – und Regionalplanung entgegen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schermen hat in seiner Sitzung am 26.02.08 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ durchzuführen.

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlegung der Planunterlagen im Verwaltungsamt der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz - Möser informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Umweltverbände und Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt mit Schreiben vom 16.04.08.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Landesverwaltungsamt Sachsen – Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung und Gebündelte Stellungnahme.

Begründung
3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“
Fassung: Entwurf September 2008

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg,
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt,
Landesbetrieb Bau Niederlassung Mitte,
Landesamt für Vermessung und Geoinformation,
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark,
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen – Anhalt,
Industrie- und Handelskammer Magdeburg,
E.ON Avacon GmbH,
Verbundnetz Gas AG,
Stadt Burg,
Landesverband Sachsen – Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e. V.
Verwaltungsgemeinschaft Biederitz-Möser,
Wehrbereichsverwaltung Ost,
Heidewasser GmbH,
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft,
Lothar und Burgunde Engel
Karlshof 11 A
Michael und Andrea Kübler
Karlshof 11 B
39292 Schermen

Eheleute Petra und Volkmar Neimke
Weberstraße 16
39112 Magdeburg

Gert und Hannelore Bartels
Karlshof 9
39291 Schermen

Es erfolgten keine Stellungnahmen von:

Landkreis Jerichower Land
Wasserverband Burg

1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Die Gemeinde Schermen liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Verwaltungsgemeinschaft „Biederitz – Möser“ an.

Der Verwaltungsgemeinschaft gehören folgende 11 Gemeinden an:

Möser	Biederitz
Lostau	Gerwisch
Hohenwarthe	Woltersdorf
Körbelitz	Gübs
Schermen	Königsborn
Pietzpuhl	

Die Gesamteinwohnerzahl der Verwaltungsgemeinschaft beträgt: 17.450 Einwohner.
Die Gesamtfläche beträgt 11.956 ha

Die Gemeinde Schermen hat eine Fläche von 1.135 ha und ca. 1.558 Einwohner.

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg/Detershagen	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Gemeinde Pietzpuhl	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Körbelitz	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Gemeinde Möser	Landkreis Jerichower Land

Zur Infrastruktur gehören: Bundesautobahn BAB 2
Bundesstraße B 1

Die Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser zeichnet sich durch eine reizvolle geographische Landschaft aus.

Westlich bildet die Elbe die Grenze der Verwaltungsgemeinschaft ,
im Norden schließt die Verwaltungsgemeinschaft und die Gemeinde Schermen direkt an die Kreisstadt Burg/ Detershagen an.

Östlich von Schermen prägen ausgedehnte Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen die Landschaft.

Südlich des Ortskerns befinden sich die Autobahn BAB 2, südlich und östlich des Ortes die Bundesstraße B 1.

Begründung
3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“
Fassung: Entwurf September 2008

Die Funktionen der Gemeinde Schermen sind:

Wohnen,
Landwirtschaft,
Handel und Gewerbe,
Freizeit und Erholung.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Schermen und umfasst die Flurstücke.

10224 WEG, 56/18 GRÜ, WBF, 56/36 GRÜ, 56/37 WEG
56/19 SFE Haus Nr. 3k, 56/20 SFE Haus Nr. 3j
56/21 SFE, 56/22 SFE, 56/23 SFE Haus Nr. 3i, 56/24 SFE Haus Nr. 3h,
56/25 SFE Haus Nr. 3g, 56/26 WEG, 56/27 SFE, 56/28 SFE Haus Nr. 3c,
56/29 GRÜ, WBF Haus Nr. 3d, 56/32 WEG, 56/31 SFE Haus Nr. 3e,
56/30 SFE 3f, 56/33 WEG, 56/38 WEG, 10063 SFE Haus Nr. 1b GRÜ,
1071/56 WBF Haus Nr. 1a, GRÜ, 1070/56 WBF Haus Nr. 1 GRÜ,
1069/56 WBF, 56/34 SFE Haus Nr. 2 GRÜ, 56/35 SFE Haus Nr. 2a,
WBF 2b, WBF 2c
1057/56 GRÜ, 1058/56 SFE Haus Nr. 2d, 1061/56 SFE Haus Nr. 2e
1062/56 SFE, 10048 SFE Haus Nr. 2f
10007 WEG, 962/56 STV, 56/1 SFE Haus Nr. 5, 804/56 STV
805/56 SFE Haus Nr. 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 56/2 SFE Haus Nr. 6
1076/56 WEG, 819/56 STV, 1073/56 WBF Haus Nr. 8, 1074/56 HDL Haus
Nr. 8a, 1075/56 HDL Haus Nr. 8b
10001 SFE Haus Nr. 9d, 10002 SFE Haus Nr. 9c, 10006 SFE Haus Nr. 9b
10000 SFE Haus Nr. 9e, 10003 SFE Haus Nr. 9f, 10004 SFE Haus Nr. 9g
10005 SFE 9h, 10047 SFE, 10046, 10050 SFE, 10051 SFE,
10052 SFE, 10053 SFE, 10054 SFE, 10055 SFE, 10056 SFE Haus Nr. 11
10436 SFE, 10057 WBF Haus Nr. 11b, 813/56 STV, 10078 WBF,
10077 WBF, 10076 WBF, 10075 WBF, 10079 WEG, 811/56 STV,
812/56 SFE Haus Nr. 11, 817/56 STV, 10072 SFE Haus Nr. 9
815/56 STV, 816/56 SFE Haus Nr. 9a, 10a, 10b, 10c

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Zentrums der Gemeinde Schermen. Zwischen den Wohnbauflächen des Ortskerns im Innenbereich der Gemeinde und dem Gebiet „Karlshof“ befinden sich eine ca. 400 m breite Waldfläche und die Autobahn BAB 2.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- | | |
|----------|--|
| nördlich | kleiner Waldbestand mit Einzelhäusern bis zur Bundesautobahn 2, |
| östlich | eine verfüllte Kies/Tongrube, kleiner Waldbestand, Bundesstraße B 1, |
| südlich | Bundesstraße B 1, |
| westlich | Ackerland bis zur alten Bundesstraße B 1, potentielle Gewerbefläche, |

1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Der Ort Schermen liegt an der Bundesautobahn BAB 2 und wird jetzt von der Bundesstraße B 1 tangiert.
Schermen liegt ca. 5 km von der Kreisstadt Burg entfernt.

Hauptsiedlungsgebiet der Ortschaft Schermen ist der Ortskern.
Im Ort sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Die Wohnnutzung ist über die gesamte Ortschaft ausgebreitet.
Der Ort ist traditionell landwirtschaftlich geprägt.
Im Ortskern ist die ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudenutzung eng mit dem Wohnen verbunden. Die Scheunen und Ställe werden heute in unterschiedlicher Weise genutzt.
Gewerbliche Nutzung findet man vorwiegend im Ortskern.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg

Teile der Gemarkung Schermen befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle - Külzauer Forst“.

Östlich angrenzend befindet sich der Kiessandtagebau Schermen II, im östlichen angrenzenden Nahbereich befindet sich der Windpark Schermen in ca. 300 m Entfernung.

Ein Teil der Gemarkung nehmen Forstflächen ein. Die Wälder werden nachhaltig bewirtschaftet.

Westlich von Schermen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

1.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ als Sonderbaufläche „Wochenendhaus“ ausgewiesen.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 77.200 m² Fläche.

Im Geltungsbereich befinden sich die öffentlichen Straßen und Wege:
Karlshof

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen mit Wald, Kiefernbestand.

Der Geltungsbereich ist mit ca. 50 Wochenendhäusern und umfangreichen Nebenanlagen bebaut.
Die überbaute Fläche der Wochenendhäuser / Nebenanlagen / Garagen, Carports beträgt ca. 3.600 m².

Auf den unbebauten Flächen der einzelnen Grundstücke ist Baumbestand, vorwiegend Kiefernbestand vorhanden.

1.7. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wird ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Schermen durchgeführt.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes trägt die Bezeichnung 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich südlich der Gemeinde Schermen und ist überwiegend mit Wochenendhäusern bebaut.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für den Planbereich auf der Grundlage des § 2 der Textlichen Festsetzungen.

1.8. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeitigen Fassung,

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 S. 1193 vom 03. April 2002)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des NatSchG LSA vom 14.01.2005 (GVBl. LSA Nr. 4 S. 14 vom 19.01.2005)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung,

1.9. Kartengrundlage

Auszug aus den Liegenschaftskarten M 1 : 1 000.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1.000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen
Sachsen – Anhalt
Gemeinde: Schermen
Gemarkung: Schermen

Stand der Planunterlage:

1.10. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung erteilt
durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt:
am:
Aktenzeichen:

1.11. Planungsgebiet und Maßstab

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemeinde Schermen. Die Bebauungsplanunterlagen bestehen aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000, der Begründung und dem Umweltbericht.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. beabsichtigte Änderungen

Die beabsichtigten Änderungen der Planung betreffen nur die Überarbeitung der Planzeichen entsprechend der Planzeichenfestsetzungen gem. der PlanzV 90 und den Teil B – Textliche Festsetzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll teilweise die Flächengröße der Wochenendhäuser betreffend geändert werden.

Für das Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet und der Art der Nutzung Wochenendhäuser als Einzelhäuser wird für die Wochenendhäuser gem. § 10 Abs. 3 BauNVO eine Grundfläche von 60 m² bzw. 106 m² festgesetzt.
Es werden landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 10 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO ist bereits ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgelegt. Die Art der Nutzung sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser, Stellplätze und Carports und bestimmte, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wurde mit 60 m² festgelegt.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,15.

Die Grundflächenzahl wird nicht geändert.

Für einen Bereich entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird die Grundfläche der Wochenendhäuser geändert und mit 106 m² festgelegt.

Die Art der Nutzung wird durch die Möglichkeit der Errichtung von Garagen erweitert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird nicht geändert und bleibt mit 5,50 m festgesetzt.

2.3. Bauweise, überbaubare Flächen

In dem Sondergebiet Wochenendhaus sind nur Einzelwochenendhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht festgelegt.

2.4. Grünordnerische Festsetzungen

Für Baumaßnahmen wird festgesetzt:

Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens 3 heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm oder vergleichbare Nadelbäume sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stammumfang der Hochstämme: mindestens 10 bis 12 cm.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

2.5. Begründung des Plankonzeptes

2.5.1. Vorbemerkungen

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schermen vollzieht sich im Vergleich zu anderen Gemeinden unter bestimmten komplizierten Bedingungen.

Der Ort wird durchquert von der Bundesautobahn BAB 2 in west-östlicher Richtung und wurde durchquert von der Bundesstraße B1 in nord-südlicher Richtung. Der Ort wurde faktisch geviertelt.

Der überwiegende bebaute eigentliche Ortskern liegt nördlich der Autobahn, ursprünglich geteilt durch die Bundesstraße. Hier besteht ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. v. § 34 BauGB.

Die südlich der Autobahn liegenden Ortsteile waren ebenfalls geteilt durch die Bundesstraße B 1 in den Teil Neu – Külzau als westlicher Bereich und in den Teil Karlshof als östlicher Teil.

Für den Bereich Neu – Külzau besteht ebenfalls der bauliche Zusammenhang i.S.v. § 34 BauGB auch im Zusammenhang mit der Gemeinde Möser. Der Bereich ist also im baurechtlichen Sinne ein Ortsteil. In soweit entwickelt sich die Gemeinde Schermen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung.

Anders verhält es sich mit dem Bereich Karlshof.

Der Bereich Karlshof entwickelte sich städtebaulich unterschiedlich.

Einige vorhandene Wohnhäuser stehen einer überwiegenden Wochenendhausbebauung gegenüber. Für die Definition eines Ortsteils mangelte es nach damaliger städtebaulicher Einschätzung an einer ausreichenden Konzentration von Wohnhäusern und damit für das notwendige Gewicht zur Beurteilung des Gebietes als Ortsteil.

Diese Einschätzung ist aber auf Grund der tatsächlich dort Wohnenden zu hinterfragen.

Im Plangebiet existieren 10 Grundstücke mit einer Bebauung von ca. 100 m² Wohnbaufläche, 7 Grundstücke mit einer Bebauung von ca. 80 m² Wohnbaufläche, 6 Grundstücke mit mehrgeschossiger Bebauung.

Das Gebiet stellt sich somit als Splittersiedlung im Außenbereich dar.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“ sollte die unterschiedliche städtebauliche Entwicklung in eine bestimmte Richtung geleitet werden. Die vielen Änderungen des Bebauungsplanes und der Versuch Baurecht für „Wohnen“ herzustellen, was letztlich scheiterte, ist der Hintergrund, dass in dem Gebiet nach wie vor unterschiedliche städtebauliche Formen existieren.

Der Charakter des „Wochenendhausgebietes Karlshof“ ist weiterhin insbesondere durch den Ausbau der Bundesautobahn BAB 2, die Verlegung der Bundesstraße B 1 an die südliche Grenze des Gebietes, durch das Kiesabbaugebiet und letztendlich durch das Aufstellen der Windenergieanlagen entscheidend verändert worden.

Das Gebiet als solches existierte und entwickelte sich vor den oben genannten Veränderungen. Die negativen Auswirkungen auf das Gebiet durch den Ausbau der BAB 2, den Bau der B 1n und der anderen Vorhaben sollten in den Unterlagen der Planfeststellungsverfahren bzw. Genehmigungen durch entsprechende Schutzfestsetzungen für das Gebiet kompensiert sein, was nur unzureichend erfolgte.

2.5.2. Reaktionen der Planungsbehörden und Begründung der Zielsetzung

Mit der vorliegenden Planänderung bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet unverändert. Diesbezüglich bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

Das konkrete Ziel der Planänderung ist es, die nach den Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser von 60 m² im südlichen Teil des Geltungsbereiches auf 106 m² zu erhöhen. Inwiefern die im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehene Festsetzung einer Grundfläche von 106 m² dem Charakter eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser entspricht und somit zulässig wäre, ist durch das zuständige Bauordnungsamt des Landkreises zu prüfen.

Diese Aussage wurde in der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf vom 29.05.2008 getroffen.

Der Landkreis Jerichower Land wurde am Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.04.2008 zum Vorentwurf beteiligt. Eine Stellungnahme erfolgte nicht.

Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde bestehen aber grundsätzliche Bedenken.

Begründung
3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“
Fassung: Entwurf September 2008

In der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 29.05.2008 wurde ausgeführt, dass ein Wochenendhausgebiet seiner Zweckbestimmung nach zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit dient. Bei einem Wochenendhaus handelt es sich demnach um keine „Dauer“-Wohnstätte. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser hat sich nach der besonderen Eigenart des Gebietes zu richten. Weil die Eigenart der Wochenendhausgebiete zu unterschiedlich ist, hat die Baunutzungsverordnung für die Grundfläche der Wochenendhäuser kein festes Maß bestimmt. Die vorgesehene geänderte Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lässt befürchten, dass in diesem Bereich eine Dauerwohnnutzung verfestigt werden soll.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg trifft in ihrer Stellungnahme vom 13.05.2008 lediglich die Feststellung, dass das Vorhaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermen entwickelt wurde und daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Bebauungsplan trifft u.a. Festsetzungen zur Grundflächenzahl von 0,15 (max. 0,2) und die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser von 60 m² und 106 m².

Die Obergrenze von 0,2 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, Grundflächenzahl für ein Wochenendhausgebiet, wird mit 0,15 in den Festsetzungen zum Bebauungsplan unterschritten.

Der allgemeine Erfahrungswert lt. Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde für die Grundfläche der Wochenendhäuser wird mit 60 m² für den überwiegenden Teil des Gebietes beibehalten und ein größerer Wert von 106 m² wird unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart und der landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes für einen betroffenen Teil festgelegt.

Der Bebauungsplan und insbesondere die 3. Änderung regelt nicht eine Dauerwohnnutzung bzw. die Verfestigung einer Dauerwohnnutzung und trifft auch nicht Voraussetzungen dafür.

Die Grundstücke des Gebietes werden seit Langem durch die Eigentümer genutzt. Inwieweit die Grundstücke als Dauerwohnnutzung oder als Wochenendnutzung genutzt werden, beurteilt der Bebauungsplan nicht, da dieses sich im Laufe der Zeit bereits geregelt hat.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird sich die Nutzung als Dauerwohnnutzung oder als Wochenendnutzung demzufolge nicht ändern.

Die Dauerwohnnutzung ist nicht nur von der Größe der Grundfläche der Wochenendhäuser abhängig.

Eine Dauerwohnnutzung ist zum großen Teil abhängig von den persönlichen Interessen und finanziellen Mitteln der Betroffenen.

Es existiert im Plangebiet das Dauer – Wohnen auf Grundstücken mit 60 m² Grundfläche der Gebäude und es werden Grundstücke mit einer größeren Bebauung als Wochenendgrundstücke genutzt. Gleiches gilt umgekehrt.

Die besondere Eigenart und die landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes liegen darin, dass ein unvorbelastetes Gebiet in Bezug auf Lärmimmission belastet wurde und die Lärmschutzmaßnahmen nicht ausreichend waren. Auf der Grundlage der TA – Lärm werden trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte, insbesondere im Außenbereich, überschritten.

Aus diesem Grunde wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Außenbereich (Terrassen, Freianlagen) in Form von Einhausungen durchgeführt, was Auswirkungen auf die Größe der Grundflächen der Wochenendhäuser hat.

2.5.3. Reaktionen der Immissionsschutzbehörde

Das Wochenendhausgebiet ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gem. der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde hinterfragt worden. Durch ein Kiesabbaugebiet, die Bundesautobahn BAB 2 und die Bundesstraße B1 ist eine Lärmbelastung vorhanden.

Da lt. Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde es durch die Planung möglich ist, weitere Wochenendhäuser zu errichten, ist es erforderlich, die Lärmbelastung zu ermitteln. Ergeben sich hieraus Lärmschutzmaßnahmen, so sind diese durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Da das Plangebiet lärmimmissionstechnisch gegenüber der B 1n, des Kiesabbaugebietes, der Windenergieanlagen und teilweise auch des 6 – streifigen Ausbaus der BAB 2 unvorbelastet war, sind lärmschutztechnische Ausführungen in den entsprechenden Planfeststellungsverfahren gegenüber dem Wochenendhausgebiet gefordert und nicht erst mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Eine erweiterte Bebauung und Bebauung mit weiteren Wochenendhäusern in den Grenzen des Planbereiches wäre auch ohne die 3. Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Ausführungen lärmschutzbedingte Baumaßnahmen:

Im Planfeststellungsbeschluss vom 19.12.1996 (Az: 23-31027.01.16, Punkt 3.7.1) für die Baumaßnahme „Grunderneuerung und sechsstreifiger Ausbau der BAB A 2, Streckenabschnitt AS Burg/Ost bis Marienborn, Verkehrseinheit 4715, AS Burg/Ost bis AS Lostau/Hohenwarthe wurde dem Planungsträger die Auflage erteilt, für den Bereich „Karlshof“ ein ergänzendes Planfeststellungsverfahren ausschließlich für den Nachweis der Lärmvorsorge durchzuführen.

Es wurde für den Nachweis der Lärmvorsorge im Bereich „Karlshof“, B 1n von Bau-km 0+000 bis 1+530, am 23.04.1997 die ergänzende Planfeststellung beantragt. Das ergänzende Planfeststellungsverfahren wurde am 14.05.1997 eingeleitet. Der ergänzende Planfeststellungsbeschluss ist datiert vom 29.04.1998.

Begründung
3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“
Fassung: Entwurf September 2008

Die Untersuchung erstreckte sich auf das im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermen als Sondergebiet „Wochenendhaus“ ausgewiesene Gebiet „Karlshof“. Als Emittenten wurde die BAB A 2 und die verlegte B 1n in die Untersuchungen einbezogen.

Im Ergebnis wurde in Bezug auf die BAB 2 festgestellt:
Es besteht ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Eigentümer.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn wurden wegen der unverhältnismäßig hohen Kosten ausgeschlossen.

Im Ergebnis wurde in Bezug auf die B 1n festgestellt:
Es wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen errichtet.
Wegen des teilweise zu geringen Abstandes zwischen dem südlichen Randweg und der B 1n kam als aktive Lärmschutzmaßnahme nur eine Lärmschutzwand in Betracht. Im östlichen Bereich wurde wegen des hier größeren Abstandes ein Lärmschutzwall errichtet.

2.5.4. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist zu sagen, dass durch die Landesplanung und Raumordnung des Landes Sachsen – Anhalt und durch die Regionalplanung für die Planungsregion Magdeburg aber auch durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB die Entwicklung des Plangebietes nicht umkehrbar ist.

Die Ausführungen sollten deutlich machen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um ein typisch traditionell gewachsenes Wochenendhausgebiet handelt, sondern um eine Entwicklung zum Ortsteil, die letztendlich nicht vollendet wurde.

Das Wochenendhausgebiet bzw. das Bebauungsplangebiet „Wochenendhausgebiet Karlshof“ ist aber in seiner Entwicklung entscheidend durch die Bundesautobahn BAB 2 und die Bundesstraße B1 und das Kiesabbaugebiet negativ beeinflusst worden. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Nutzungen waren unter Berücksichtigung von Baumaßnahmen erforderlich.

Die unterschiedliche städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist deshalb nicht mit einfachen einheitlichen Erfahrungswerten zu definieren.

Die besondere Eigenart des Gebietes und die besonderen landschaftlichen Verhältnisse sind zumindest bei der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser zu berücksichtigen, die sich im Bereich der neuen Bundesstraße befinden.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Schermen befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg innerhalb des den Verdichtungsraumes umgebenden Raumes.

Im Zentralörtlichen System ist die Gemeinde Schermen nicht als Zentraler Ort ausgewiesen.

Westlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Umflutehle-Külzauer Forst, östlich angrenzend befindet sich der Kiessandtagebau Schermen II, im östliche angrenzenden Nahbereich befindet sich der Windpark Schermen, in ca. 300 m Entfernung befindet sich die Autobahn BAB 2, unmittelbar angrenzend befindet sich die Bundesstraße B 1 und ein Bauschuttrecyclinganlage.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Burg.

Teilweise im Planbereich befindet sich ein großflächiges archäologisches Denkmal.

Festgelegt sind für die Gemarkung Schermen die Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung (Lostau/Hohenwarthe – Külzauer Forst),
Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Bachabschnitte im Vorfläming,
Forst, Waldgebiet östlich Schermen,
und das Vorranggebiet Natur und Landschaft, Heide südlich Burg.

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Vorranggebiete sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Soweit es die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung zu berücksichtigen.

Weiterhin befindet sich in der Gemarkung Schermen das Eignungsgebiet für die Nutzung von Windenergie.

Nach der Planung aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermen entspricht die Bebauungsplanung den Zielen der Raumordnung. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung ist somit vorhanden.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen

Die Flächen des Vorhabens liegen in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet nach den §§ 29-36 NatSchG LSA.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Westlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“.

Teile der Gemarkung Schermen befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“.
Das Landschaftsschutzgebiet ist gemäß § 42 Abs. 1 NatSchG LSA unter dem Code LSG 0016 JL registriert.

4.0. Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Straße „Karlshof“, die in die ehemalige Bundesstraße B1 einbindet.

Alle Grundstücke und Wochenendhäuser sind über private Zuwegungen zu erreichen.

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet ist teilweise vorhanden.

4.3. Abwasserentsorgung

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden.

4.4. Niederschlagsentwässerung

Das Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Für die Regenwasserentsorgung werden auch dezentrale Anlagen zur Sammlung verwendet.

4.5. Elektroenergie-, Gasversorgung

Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im Bebauungsplanbereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zum Anlagebestand sind in den Plänen enthalten. Es wird folgender Hinweis erteilt:

Die Mindest-/ Sicherheitsabstände zu den Anlagen müssen eingehalten werden, einer Über-/ Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken, ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt, bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, ist die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten, eine Kostenübernahme muss geregelt werden, eine anschließende Beauftragung muss im Vorfeld geklärt sein, eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist im Vorfeld abzustimmen.

4.6. Müllentsorgung

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist für die im Plangebiet ansässigen Einwohner in Verbindung mit der vorliegenden Verpflichtung (s. Anlage 1) gewährleistet.

4.7. weitere Standortbedingen

4.7.1. Immissionsschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits als Wochenendhausgebiet genutzte Fläche. Durch ein Kiesabbaugebiet, die Bundesautobahn 2 und die Bundesstraße B1 ist eine Lärmbelastung vorhanden.

Im Planfeststellungsbeschluss vom 19.12.1996 (Az: 23-31027.01.16, Punkt 3.7.1) für die Baumaßnahme „Grunderneuerung und sechsstreifiger Ausbau der BAB A 2, Streckenabschnitt AS Burg/Ost bis Marienborn, Verkehrseinheit 4715, AS Burg/Ost bis AS Lostau/Hohenwarthe wurde dem Planungsträger die Auflage erteilt, für den Bereich „Karlshof“ ein ergänzendes Planfeststellungsverfahren ausschließlich für den Nachweis der Lärmvorsorge durchzuführen.

Es wurde für den Nachweis der Lärmvorsorge im Bereich „Karlshof“, B 1n von Bau-km 0+000 bis 1+530, am 23.04.1997 die ergänzende Planfeststellung beantragt. Das ergänzende Planfeststellungsverfahren wurde am 14.05.1997 eingeleitet. Der ergänzende Planfeststellungsbeschluss ist datiert vom 29.04.1998.

Die Untersuchung erstreckte sich auf das im Entwurf des Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermen als Sondergebiet „Wochenendhaus“ ausgewiesene Gebiet „Karlshof“. Als Emittenten wurde die BAB A 2 und die verlegte B 1n in die Untersuchungen einbezogen.

Die Art der zu schützenden Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Bestehen keine Bebauungspläne mit Festsetzungen, ist die Schutzbedürftigkeit aus Vergleichen zu ermitteln. Demnach wurde das Wochenendhausgebiet der 3. Schutzkategorie „Kern-, Dorf- und Mischgebiet“ zugeordnet.

Begründung
3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“
Fassung: Entwurf September 2008

Als Immissionsgrenzwerte gelten:

	Tag	Nacht
Kern-, Dorf- und Mischgebiet“	64 dB(A)	54 dB(A)

Einfluss des Verkehrslärms von der BAB A 2

An sämtlichen berechneten Gebäuden im Bereich der nördlich der im Lageplan (Blatt 3n Anlage 2) eingetragenen Isophonenlinie wird jeweils an der Nordseite der Immissionsgrenzwert für die Nacht um 0,2-2,1 dB(A) überschritten.

An den vier alten Gebäuden am nördlichen Rand des Gebietes betragen die Überschreitungen 0,1 – 3,3 dB(A).

Die Tagesgrenzwerte werden überall unterschritten, auch im Außenwohnbereich.

Es besteht ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Eigentümer.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn wurden wegen der unverhältnismäßig hohen Kosten ausgeschlossen.

Einfluss des Verkehrslärms von der B 1n

Im Gebiet südlich der im Lageplan (Blatt 3n, Anlage 2) eingetragenen Isophonenlinie wird der Nachtgrenzwert an allen Gebäuden an bis zu drei Seiten um max. 5,4 dB(A) überschritten. An der Südseite der südlichen Gebäudereihe sowie an den Außenwohnbereichen werden auch die Tagesgrenzwerte um jeweils bis zu 2,8 dB(A) überschritten.

In diesem Falle ist mit Hilfe von aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Schutz des betroffenen Gebietes vor schädlichem Verkehrslärm zu gewährleisten zumal das Gebiet im Gegensatz zur Nordseite keiner Vorbelastung aus dieser Richtung unterliegt.

Wegen des teilweise zu geringen Abstandes zwischen dem südlichen Randweg und der B 1n kam als aktive Lärmschutzmaßnahme nur eine Lärmschutzwand in Betracht. Im östlichen Bereich wurde wegen des hier größeren Abstandes ein Lärmschutzwall errichtet.

Zur Ausführung kamen folgende Anlagen:

Lärmschutzwall

Höhe = 3,00 m
Länge = von Bau km 0 + 840
bis Bau km 1 + 100

Lärmschutzwand

Höhe = 2,50 m
Länge = von Bau km 0 + 500
bis Bau km 0 + 840

Begründung
3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“
Fassung: Entwurf September 2008

Mit diesen Anlagen werden Abschirmwerte von bis zu 6,5 dB(A) erreicht, so dass keine Immissionsgrenzwerte mehr überschritten werden.
Diese Aussage des Lärmschutzgutachtens bezieht sich auf die Immissionsgrenzwerte, die für

	Tag	Nacht
Kern-, Dorf- und Mischgebiet“ gelten.	64 dB(A)	54 dB(A)

Auf der Grundlage der TA – Lärm gelten folgende Richtwerte:
Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Auf der Grundlage dieser Werte werden durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte überschritten.

Zur Erfüllung der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, muss die Bebauung der vorhandenen Lärmsituation durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken. Die Umfassungsbauteile und dabei insbesondere die Fenster einschließlich der Rollläden und der Belüftungseinrichtungen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung und der Raum- Geometrie zu dimensionieren.
Die Raumnutzung der schutzbedürftigen Räume (Schlaf – und Kinderzimmer) muss sich zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientieren.
Die Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse) müssen entsprechend gestaltet bzw. angeordnet werden.

4.7.2. Geologische Belange

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt teilt zur Information mit, dass das geplante Vorhaben am Rande des Erlaubnisfeldes „Möser“ Nr. I-B-d-391/2006 Bodenschatz Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole liegt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt nicht vor.

4.7.3. Belange der Landwirtschaft

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark teilt mit, da das Wochenendhausgebiet an seiner westlichen Grenze an landwirtschaftlich genutzte Flächen heranreicht, ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Pflanzenschutz- und Düngemittel zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren.

4.7.4. Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen – Anhalt teilt mit, dass das Vorhaben sich im Bereich eines archäologischen Denkmals befindet. Dabei handelt es sich um eine Siedlung und ein Brandgräberfeld der Römischen Kaiserzeit. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Es erfolgt der Hinweis, dass den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen archäologische Untersuchungen voranzugehen haben, deren Kosten gem. § 14 (9) DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LDA abzustimmen.

- Begründung
- 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Karlshof“
Fassung: Entwurf September 2008

5.0. Flächenbilanz

Geltungsbereich ca.	77.200 m ²
---------------------	-----------------------

davon Straßen/Wege	7.200 m ²
-----------------------	----------------------

Vorhandene Bebauung	3.600 m ²
---------------------	----------------------