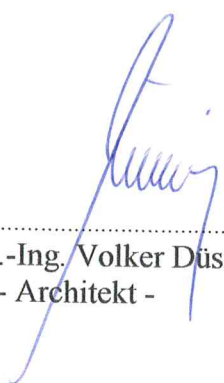

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KLEINAU MIT OT LOHNE UND DESSAU

PLANVERFASSER:

**Architekturbüro V. Düsing
Dipl.-Ing. Volker Düsing
Straße des Friedens 12
39606 OSTERBURG
Tel.: 03937 – 81632
Fax: 03937 - 83232**

eingetragen in der Architektenkammer des Landes Sachsen-Anhalt
unter Nr. AK LSA 419-91-1-a

Osterburg, Mai 1999


.....
Dipl.-Ing. Volker Düsing
- Architekt -

Diese Unterlagen dürfen ohne meine Genehmigung weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht oder auch teilweise anderweitig verwendet werden (§15 und 18 DRG)

Erläuterungsbericht

zum Flächennutzungsplan

1. EINFÜHRUNG

1.1. Anlaß der Planung

Der F-Plan dokumentiert die Planungsabsichten der Gemeinde Kleinau. Er enthält die Vorstellungen der Gemeinde über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Im F-Plan mit seinen drei Teilplänen wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Die Gemeinden haben sowohl die Befugnis als auch die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen. Entspricht die vorhandene oder die sich abzeichnende Nutzungsstruktur nicht mehr den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, dann ist der Flächennutzungsplan zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB kann auf den F-Plan nur verzichtet werden, „wenn der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“

1.2. Planungsgebiet

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet, d.h., die Gemarkung Kleinau mit dem Ortsteil Dessau und die Gemarkung Lohne.

1.3. Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde das Architekturbüro Düsing in Osterburg betraut.

2. PLANUNGEN und PLANUNGSZIELE

2.1. Übergeordnete Planungen

2.1.1. Regional- und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Gesetzliche Grundlage für die Raumordnung des Bundes ist das Raumordnungsgesetz (ROG)

Nach den Regelungen des ROG ist es aber allein Aufgabe der Landesplanung, räumliche und sachliche Ziele der Raumordnung, die sich aus dem Leitbild und den Grundsätzen des ROG ergeben, förmlich und verbindlich festzulegen.

Die Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung gilt auch für nachträglich aufgestellte oder geänderte Ziele der Regional- und Landesplanung.

Die Pflicht zur Anpassung des F-Planes kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder im Wege der Kommunalaufsicht durchgesetzt werden.

2.1.2. Fachplanungen

Unter Fachplanung wird die auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichtete Planung (Straßenplanung, Landschaftsplanung, Infrastrukturplanung etc.) verstanden, die von den jeweils zuständigen Fachbehörden in Bund, Ländern und Gemeinden oder sonstigen Trägern durchgeführt wird.

Der § 4 BauGB schreibt vor, daß die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen sind.

2.2. Flächennutzungsplan

2.2.1. Aufgabe

Der Flächennutzungsplan dokumentiert die Planungsabsichten der Städte und Gemeinden in Plan und Text.

Die Gemeinde Kleinau soll die besonderen Entwicklungsstufen **“Wohnen“**, **“Arbeiten“** und **“Erholung“** erhalten.

Die Entwicklungsstufe **“Wohnen“** sollte sich auf die über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von außen erstrecken.

Die Entwicklungsstufe **“Arbeiten“** soll auf die Entwicklung von Gewerbegebieten zur Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze ausgerichtet sein.

Die Aufgabe **“Erholung“** soll die Entwicklung und Sicherung eines speziellen und vielfältigen Angebotes an Erholungseinrichtungen für die kurzfristige und mittelfristige Erholung beinhalten.

In den übrigen Gemeindeteilen vollzieht sich die Planung und die Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung.

Die örtliche Eigenentwicklung läßt die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung (Bedarf für wachsende Wohnansprüche), die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie städtebaulicher Sanierungen zu.

2.2.2. Planziele

Neben der Schaffung von neuem und modernisiertem Wohnraum, Gewerbe- und Geschäftsflächen besteht ein großer Handlungsbedarf im Bereich der regionalen Infrastruktur und der zentralen Entwässerung. Ein weiteres Ziel ist die schrittweise Beseitigung der landwirtschaftlichen Altlastobjekte.

2.2.3. Planungsziele

Naherholung und Tourismus

Für die Naherholung sind die Kleingartenanlage, die Zufahrtswege und der Platz zwischen den Gärten zu gestalten. Der Bahndamm und der Teichrand sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, der Platz zwischen den Gärten ist im Einvernehmen mit dem Besitzer als Feierplatz für die Gemeinde einzurichten.

Der Ziegeleiteich ist so zu schützen, daß sich Pflanzen und Tiere (Schilf und Wasservögel) weiter ausbreiten können.

2.2.4. Flächennutzung und geplante Ausweisungen

Im Flächennutzungsplan beschränkt man sich in der Regel auf die Darstellung von Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung, während im Bebauungsplan eine weitere Differenzierung nach Baugebieten erfolgt.

Der Gemeindebereich wurde unterteilt in:

Dorfgebiet MD;
Kleinsiedlungsgebiet WS
und Gewerbegebiet GE;
sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

2.3 Planung der künftigen Flächennutzung

2.3.1. Innenbereich/Ortslage

Der Innenbereich der Ortsteile Kleinau, Lohne und Dessau umfaßt folgende Maßnahmen.

2.3.1.1. KLEINAU

- Die Lücken in der Ortslage stehen für die Wohnbebauung, das Kleingewerbe (Handwerk) und den Handel zur Verfügung.
- Verkehrsflächen sind die öffentlichen Straßen und Wege im Innenbereich. In der Ortslage, besonders am Neubaugebiet und am Gemeindebüro, sind durch geeignete Maßnahmen befestigte Parkflächen zu schaffen.
- Die öffentlichen Wege von der Bahnhofstraße zur Schule, der Märschenweg und von der Dorfstraße zum Grundstück Stoye sind zum befestigten Straßenbau vorzusehen.

Grün- und Freizeitflächen sind zu erweitern bzw. neu zu gestalten, z. B.:

- Grünflächen zwischen den Neubauten mit der Zuordnung von Blumenrabatten, Strauchgruppen und Bäumen.
- Wohnbebauung ist in Verlängerung der Dorfstraße am Südrand des Dorfes vorgesehen.
- Die Gewerbebebauung ist westlich von Kleinau, zwischen Kartoffelanlage und Kreuzung geplant.

2.3.1.2. LOHNE

In Lohne gilt es, den Grünbereich zu erhalten.

Vorhandene Lücken in der Dorflage sind zur Bebauung vorgesehen.

Das Bahrenhaus ist in seiner Bausubstanz zu erhalten.

Resthöfe sollten, wenn möglich, erhalten werden bzw. ist teilweiser Rückbau vorzunehmen. Die hierdurch entstehenden Lücken sollten durch spätere Bebauung wieder geschlossen werden.

Im Kern des Ortes ist die Fachwerkstruktur zu berücksichtigen, für den Außenbereich ist auch Siedlungsbaustruktur vorzuziehen.

23.13. DESSAU

Das Wiegehaus ist unbedingt als öffentliches Zentrum für Versammlungen, Feiern und Jugendveranstaltungen zu erhalten.

Die Lücken in der Dorflage sind für die Bebauung vorzusehen.

Der Grünbereich ist zu erweitern, besonders längs der Straßen und in der Ortsmitte am Friedhof.

Die Bushaltestelle ist zu erweitern.

Für die Kinder ist ein Bolzplatz vor den Grundstücken Pennigsdorff und Leppin einzurichten.

Gestaltung des Dorfzentrums mit Kirchenvorplatz, Brunnen und Mauer am Schlauch-turm.

Erweiterung des Wegebaus (zwischen den Bäumen) Richtung Anlage und dorfauswärts in Richtung Kleinau, links.

Die Wohnbebauung ist in Richtung Kleinau zwischen Grundstück Hinze und Grundstück Wagner vorgesehen.

2.4. Grundsätze zur Erhaltung der historischen Ortsstruktur

a) Zu Kleinau

- 1.) Das Ortszentrum mit Kirche, Friedhofsmauer, Kriegerdenkmal, Linde und Dorfplatz ist im gegenwärtigen Zustand zu erhalten.
- 2.) Vor 50 Jahren waren im Ortsbild viele verschiedene Bäume anzutreffen. Es wird eine Begrünung des Ortes mit Bäumen, besonders auch im Neubaugebiet, vorgenommen.
- 3.) Das einzige noch in Kleinau erhaltene Torhaus (Seeger) ist möglichst zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen.

b) Zu Dessau

- 1.) Das Ortszentrum in Dessau mit Kirche, Linde, Friedhofsmauer und Gemeindebrunnen ist zu erhalten.
- 2.) Der durch Abriß entstandene Platz, westlich der Friedhofsmauer ist als Dorfplatz auszugestalten.
- 3.) Die durch den Wasserleitungsbau gefälltten Bäume sind wieder nachzupflanzen.
- 4.) Die bauaufsichtlichen und städtebaulichen Belange müssen bei Sanierung alter Wohnsubstanz verstärkt beachtet werden.

c) Zu Löhne

- 1.) Der Dorfplatz, der sogenannte grüne Platz, ist mit seinen Bäumen (Eiche) und angrenzenden Hausfassaden möglichst zu erhalten.
- 2.) Die Kirche mit Friedhofsmauer und Kriegerdenkmal ist im gegenwärtigen Zustand zu erhalten. Die Friedhofsmauer wird repariert.
- 3.) Die Fassaden an der Straße von Boock kommend sind so zu erhalten, daß sie dem ländlichen Charakter entsprechen.
- 4.) Die bauaufsichtlichen und städtebaulichen Belange müssen bei Sanierung alter Wohnsubstanz verstärkt beachtet werden.

d) Allgemeines

1.) Es wird die Erhaltung, Erneuerung und Nutzung der alten Fachwerkhäuser angestrebt. Es wird dazu ein Verzeichnis der erhaltenswürdigen Fachwerkhäuser erstellt.

2.) Die Geschößzahl und die Fassadengestaltung neuer Gebäude im Innenbereich muß dem historisch gewachsenen Aussehen unserer Orte entsprechen.

3.) Fassadenänderungen und Anbauten müssen sich in das vorhandene und angestrebte Ortsbild einfügen.

4.) Vorgärten (Zäune, Hecken) sind dort möglich, wo der Abstand Bauflucht und Straße es gestatten.

Sie müssen sich insgesamt gesehen einem einheitlichen Ortsbild unterordnen.

3. INFRASTRUKTUR

der Gemeinde Kleinau mit den Ortsteilen Lohne und Dessau

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist zu einer Schlüsselgröße für die vorbereitende Bauleitplanung geworden. Sie bestimmt den Bedarf an Wohnflächen und Infrastruktur in den Einrichtungen. Zum anderen gibt sie Auskunft über den Charakter eines Dorfes, die sozialen Verhältnisse und die Chance der Weiterentwicklung.

Entwicklung in Zahlen

In der Altmarkregion ist schon seit mehreren Jahrhunderten eine dünne Besiedlungsstruktur zu verzeichnen.

Nach dem II. Weltkrieg hat sich die Bevölkerungszahl von über 1.000 Einwohnern auf 783 Einwohner im F-Plan-Gebiet nach unten entwickelt. Hierbei zählen Kleinau 414, Lohne 226 und Dessau 143 Einwohner.

Eine weitere Fluktuation der Einwohner ist durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in den letzten Jahren nicht zu verzeichnen.

Wir hoffen, durch die Stabilisierung unserer ansässigen Betriebe und Einrichtungen, den jetzigen Stand der Bevölkerungszahl aufrecht zu erhalten.

Positiv wirkt sich das Einzugsgebiet der Stadt Arendsee mit ihrem Tourismus aus.

Um weiteren Anreiz zur Ansiedlung in unserer Gemeinde zu bieten, werden ausreichend Bauflächen zur Verfügung gestellt.

3.2. Regionalplanung

Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden bildet das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg, beschlossen am 30.01.1996 durch die Landesregierung.

Danach ergibt sich für die Gemeinde Kleinau folgende zentralörtliche Gliederung:

- Salzwedel als Kreisstadt ist Mittelzentrum
- Brunau und Fleetmark als Grundzentren (teilen sich die grundzentralen Aufgaben)

Für die räumliche Entwicklung sind folgende Festlegungen getroffen:

- Vorsorgegebiet für Aufforstung

Das in Kleinau vorhandene Trinkwasserschutzgebiet mit den Schutzzonen I, II und III ist im B-Plan zeichnerisch dargestellt.

3.2.1. Denkmalschutz

Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich mehrere archäologische Fundstellen, welche auch in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Da bei Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde und Befunde zerstört werden, haben den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen archäologische Untersuchungen voranzugehen. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LfA abzustimmen.

3.2.2. Flächenerhebung

Gemäß der Flächenerhebung im Jahre 1997 nach Art der geplanten Nutzung sind folgende Flächenanteile ausgewiesen:

◆ Bauflächen	107,31 ha
◆ überörtliche Verkehrsflächen	10,03 ha
◆ Grünflächen	8,85 ha
◆ Flächen f. Land- u. Forstwirtschaft	2.004,47 ha
◆ Wasserflächen	4,84 ha
◆ Flächen f. Aufschüttungen u. Abgrabungen	5,50 ha
	<hr/>
GESAMTFLÄCHE	2.141,00 ha
	<hr/> <hr/>

3.3. Infrastruktur

Die Gemeinde Kleinau mit den Ortsteilen Lohne und Dessau verfügt über folgende technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

3.3.1. - Wasserversorgung

Kleinau ist mit seinen Ortsteilen trinkwassertechnisch erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Kleinau. Das Gebiet fällt in die Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserverbandes Stendal-Osterburg. Das Wasserwerk befindet sich 1 km westlich von Kleinau und versorgt durch ein zentrales Netz alle Haushalte der Gemeinde. Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes wurde das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes berücksichtigt und auch zeichnerisch im Flächennutzungsplan eingetragen.

Notwendige Erschließungsarbeiten bei Wohngebiets- bzw. Gewerbeflächen können durch den Wasserverband nicht finanziert werden. Nach Vorgabe eines Anschlußpunktes muß die Erschließung durch einen Investor erfolgen. Ein Technischer Erschließungsplan ist zur Stellungnahme dem WWSO vorzulegen. Eine positive Stellungnahme ist Voraussetzung für den Abschluß einer Erschließungsvereinbarung bzw. für eine Anschlußgenehmigung.

3.3.2. - Abwasserentsorgung

Die Ortslagen Kleinau, Dessau und Lohne sind abwassertechnisch nicht erschlossen. Die Entwässerung erfolgt über hauseigene Kläranlagen und Sammelgruben sowie teilweise über Mischkanäle zu Vorflut. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist damit nicht gegeben und ist bei weiteren baulichen Planungen zu berücksichtigen. Vom baulichen Zustand her sind alle Entsorgungsleitungen in den Orten als desolat und sanierungsbedürftig einzuschätzen. Ein Programm zur Erstellung eines zentralen neuen Abwassernetzes wird durch den Wasser- und Abwasserverband des Landkreises Osterburg erstellt.

Vorhandene abwassertechnische Anlagen dürfen nicht überbaut werden und sind vor Beschädigung zu schützen.

Eine kurz- bzw. mittelfristige Erschließung der o.g. Ortslagen ist derzeit nicht vorgesehen.

3.3.3. - Energie

Die Energieversorgung aller drei Orte wird durch die Energieversorgung Magdeburg (EVM) AG durchgeführt. In allen drei Orten besteht ein Freileitungsenergienetz. Auf Basis des Konzessionsvertrages ist die Straßenbeleuchtung, mit dem bestehenden Energienetz, garantiert. Die Verteilung innerhalb der Orte wird teilweise durch Freileitung und Erdkabel vorgenommen. Im Zuge der Neuerstellung des Wasser- und Abwassernetzes ist eine Verkabelung des gesamten Energienetzes vorgesehen.

Mit der Stellungnahme der EVM Aktiengesellschaft Gardelegen sind folgende Punkte zu beachten und einzuhalten:

- Die Standsicherheit der Freileitungsmasten darf durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- Bei dem Einsatz von Mechanisierungsgeräten ist zu den Freileitungen mit Spannung bis 1.000 V ein Mindestabstand von 1,00 m , von 1.000- 110.000 V von 3,00 m einzuhalten (DIN VDE 0105, Teil 1, Tab. 4)
- Im Bereich erdverlegter Versorgungsleitungen für Elektroenergie ist Handschachtung erforderlich. Die Sicherheitsabstände und Sicherheitsmaßnahmen sind zu beachten.
- Die 1 kV- und 15 kV-Kabel dürfen nicht verändert oder überbaut werden. Die Kosten für eventuell erforderliche Veränderungen an diesen Versorgungsleitungen gehen zu Lasten des Antragstellers.
- Vor Beginn von Bauarbeiten ist unbedingt Rücksprache zu halten mit dem Regionalbereich in Osterburg, Krumker Straße, Herrn Blumberg, Tel. 03937/2221-30.

3.3.4. - Abfallentsorgung

Träger der Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis Salzwedel. Der eingesammelte Hausmüll wird durch die Becker KG Seehausen verkippt. Durch die Becker KG wurde ein Tourenplan erstellt, wobei garantiert wird, daß eine zweiwöchentliche Abfallentsorgung im Gemeindegebiet durchgeführt wird. Durch diese zweiwöchentliche Entsorgung ist ein großes Problem der Gemeinde, nämlich die vorhergehende „Wilde“ Verkipfung von Hausmüll in den Ortsteilen beseitigt. Ebenfalls ein positiver Aspekt hierbei ist die Garantie der 2-maligen Sperrmüll- sowie Sondermüllentsorgung im Jahr.

3.3.5. - Telekom Verkabelung

Die Verkabelung ist in allen Orten vorgenommen; die Anschlüsse sind größtenteils gelegt.

3.3.6. - Öffentlicher Personennahverkehr

Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln beschränkt sich auf eine Buslinie, die zwischen den Städten Osterburg und Salzwedel sowie Arendsee besteht. Durch die Gebietsreform und die dünne Besiedlungsstruktur sind die jetzigen Verbindungen in Bezug auf Fahrziele und Zeiten nicht ausreichend. Durch den Schulstandort in Kleinau ist ebenfalls der Schülertransport vorzunehmen. Dieser ist gut organisiert und ausreichend abgesichert.

In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Stendal werden folgende Punkte zum Flächennutzungsplan ergänzt.

- Die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Plangebiete hat innerörtlich über das kommunale Straßennetz zu erfolgen.
- Bei geplanter Änderung der bestehenden baulichen Substanz und Nutzungsart ist die verkehrliche Erschließung neu zu beantragen.
- Folgemaßnahmen aus baulichen Änderungen sind durch die Gemeinden bzw. durch die Bauherren vorzusehen und zu finanzieren.
- Dem Straßenbauamt dürfen durch die Ausweisung von Gebieten keine Kosten entstehen.
- Für zu errichtende Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten ist gemäß Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt § 24 (1) 1 ein Mindestabstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
- Dem Straßenbauamt muß jederzeit der Ausbau der Landstraße innerörtlich auf einer Breite von 6,50 m, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, und an freier Strecke auf einer breite von 6,00 m gewährleistet werden.
- Im Geltungsbereich des F-Planes werden folgende Kreisstraßen berührt
 - Gem. Kleinau *K 1077*, - OT Dessau *K 1077*, - OT Lohne *K 1012*

3.3.7. - HASTRA

Die Erschließung der Ortschaft Kleinau und Dessau ist durch die HASTRA abgeschlossen. Alle angemeldeten Nutzer sind angeschlossen.

3.3.8. Immisions- und Umweltschutz

Der Abwägungsbeschluß der Gemeinde über die Festlegung von Wohngebieten hat die Gemeinde beschlossen, die Ortslage Kleinau als Dorfgebiet (MD) auszuweisen. Dieses ist zeichnerisch auch in dieser Form im F-Plan dargestellt.

Die Darstellung des Gewerbegebietes neben dem Dorfgebiet in Kleinau ist die Darstellung des langjährigen Bestandes in dieser Ortslage. Die neben der Wohnbebauung ansässigen Gewerbebetriebe führen ihre Hauptarbeiten in geschlossenen, abgeschirmten Hallen durch; Außenarbeiten führen zu keiner Lärm- oder Immisionsbeeinträchtigung im Sinne des Gesetzgebers.

Die Erweiterungsflächen zum Gewerbegebiet sind hinter den vorhandenen Gewerbeflächen angeordnet, so daß keine Lärmbeeinträchtigung und Luftverunreinigung auf das Dorfgebiet übergeht. Eine Übergangszone Gewerbegebiet – Dorfgebiet erübrigt sich dadurch.

Die vorhandenen Betriebe genießen uneingeschränkten dynamischen Bestandsschutz.

Das im Ortsteil Dessau ansässige Busunternehmen hat seinen gewerblichen Sitz am südlichen Ortsrand. Eine Erweiterung der gewerblichen Fläche ist hier nicht vorgesehen. Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen ist laut Abwägungsbeschluß in Dessau nicht geplant. Alle bestehenden Firmen genießen dynamischen Bestandsschutz.

Im Ortsteil Lohne ist die Neuplanung eines kleinenflächigen Wohngebietes als Kleinsiedlungsgebiet am süd-östlichen Ortsrand vorgesehen. Wegen möglicher Lärmbelästigung ist vom in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Freilagerplatz einer Dachdeckerfirma ein Mindestabstand von 50 m vom Rand des Lagerplatzes bis zum ersten Wohnhaus einzuhalten. Diese Festlegung ist bei der Planung des Wohngebietes zu berücksichtigen. Alle bestehenden Firmen genießen dynamischen Bestandsschutz.

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von bestehenden Anlagen der im Gewerbegebiet ansässigen Firmen ist gemäß § 1 Abs. 10 allgemein zulässig. Die Richtwerte des Schall- und Immisionsschutzes dürfen dabei keinesfalls verschlechtert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muß bei allen Maßnahmen gewahrt bleiben.

Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsbelästigung durch die bestehenden Stallanlagen sollte in allen Ortsteilen ein weiteres Heranrücken an die Stallanlagen unterbunden werden.

Im Gebiet des Flächennutzungsplanbereiches sind mehrere stehende und einige Fließgewässer von regional wesentlicher Bedeutung. Es sind als Gewässer 2. Ordnung u.a der Halmaygraben, der Hammergraben, der Flötgraben und der Augraben. Gemäß der Maßgaben des Wassergesetzes des LSA vom 31.08.1993 und des Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes des LSA vom 29.05.1997 sind folgende Maßnahmen entsprechend der §§ 94, 102 und 104 besonders zu berücksichtigen:

- Zum Schutz und zur Pflege der Gewässer sowie von Natur und Landschaft und zur Wirksamkeit eines Biotopenverbundes ist grundsätzlich die durchgängige und umfassende Sicherung der Gewässerrand- bzw. -schonstreifen zu realisieren. Diese sind freizuhalten von Blockierung und Bebauung zu beiden Seiten in einer Breite von jeweils 5 m., gültig auch bei Kauf u./o. Pacht dieser Flächen. Die benannten Gräben sind im F-Plan dargestellt.
- Bei sämtlichen Fließgewässer- und Grabenunterhaltungsmaßnahmen ist eine Vertiefung der Sohle auszuschließen.
- Eine Mahd bzw. die Unterhaltung der Fließgewässer und Gräben als notwendig eingestufte und abgestimmte sowie nachgewiesene Maßnahme ist aufgrund des Artenschutzes, besonders während der Fortpflanzungs- bzw. Arterhaltungszeit, erst ab dem 01. September des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen.

Gewässerbenutzungen gemäß §§ 4 ff WG LSA durch Einleitung von Abwasser nach der Definition § 150 I WG LSA in Gewässer (Abwasserbeseitigung)

- Niederschlagswasser – das von bebauten oder befestigten Flächen abfließt,
- Schmutzwasser – durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt,

bedürfen bei Einleitung in ein Gewässer der wasserbehördlichen Erlaubnis

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung des Abwassers sind Pflichtaufgaben der Gemeinde, die die Erfüllung dieser Aufgaben dem Wasserverband Stendal-Osterburg übertragen hat (§§ 146, 151 WG LSA).

Bei der weiteren Planung sind folgende Vorschriften des WG LSA zu beachten:

§ 5 Benutzung von Gewässern

§§ 48 ff Wasserschutzgebiet

§ 93 Anlagen an und in oberirdischen Gewässern

§ 94 Gewässerschonstreifen

§§ 96 ff Überschwemmungsgebiete

§§ 120 ff Ausbau von Gewässern (Herstellung, Beseitigung, wesentliche Veränderungen)

§ 139 Erdaufschlüsse und Bohrungen

Mit der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes, Außenstelle Magdeburg wurde zum Punkt Altlastenverdachtsflächen ein aktueller Auszug aus dem Altlastenkataster des Landesamtes für Umweltschutz in Halle beigelegt. Die Altablagerungen (Deponien) sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Im Altlastenkataster MDALIS des Landes Sachsen-Anhalt sind folgende Altlastenstandorte enthalten:

- | | | |
|----|---------------------------|------------------------|
| 1. | Kleinau: | • Deponie D 248 |
| | • Tankstelle T 145, T 146 | |
| | • Landtechnik S 269 | |
| 2. | Lohne: | • Deponie D 252, D 250 |
| | • Tankstelle T 147, | |
| | • Landtechnik S 209 | |
| 3. | Dessau | • Tankstelle T 144 |

Anlage • MITTELDEUTSCHES ALTLASTENINFORMATIONSSYSTEM

Übersicht: 08.01.98 / KLEINAU

Im Gebiet von Lohne liegt westlich der alten Kiesgrube das Bergwerkseigentumsfeld „Lohne“, Reg.-Nr. 476/90/208, Bodenschatz Kiessande. Dieses Feld ist noch im Besitz der Bodenverwertungs- und Verwaltung GmbH, Schönhauser Allee 120 in 10437 Berlin (BVVG), Nachfolgeeinrichtung der Treuhand.

Es ist sehr wahrscheinlich, daß dieses Feld aufgehoben wird. Verhandlungen darüber laufen bereits, sind aber noch nicht abgeschlossen.

Weiterhin wurde mitgeteilt, daß im Bereich Kleinau mit den Ortsteilen

- keine Erlaubnis- bzw. Bewilligungsfelder gem. §§ 7 und 8 BbergG vorliegen,
- keine anderen Bergwerkseigentumsfelder nach § 9 BbergG vorhanden sind,
- keine Anträge oder Genehmigungen zur Gewinnung von grundeigenen Bodenschätzen nach § 3 Abs. 4 BbergG vorliegen und
- keine Altbergbauobjekte bekannt sind.

3.3.9. Landschaftsplanungen

Bei der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung einer Region sind auch die Belange von Natur und Landschaft als fester Bestandteil des Entwicklungsplanes mit einzubeziehen.

Als Grundlage stehen hierfür der Landschaftsrahmenplan des Altkreises Osterburg und der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Arendsee und Umgebung zur Verfügung und bilden den Leitfaden zum Handeln.

Alle Belange des Landschaftsplanes besitzen ihre volle Gültigkeit im gesamten F-Plan-Bereich.

- Landschaftsraum:

Der freie Raum westlich von Kleinau und um Dessau ist geprägt von großräumigen Ackerflächen, die eine karge Landschaft ohne schattenspendende Bäume an Wiesen und Straßen und wenig auflockernde belebende Hecken und Sträucher darbieten. Landschaftlich sehr reizvolle Bereiche befinden sich um den Ziegelteich bei Kleinau am Halmay- bzw. Hammergraben. Wiesenflächen mit abwechslungsreicher Struktur, Baumgruppen und Solitärbäume und kleinere Strauchhecken lassen den Betrachter einen erholsamen Ausblick in die Natur gewähren.

Auch die Ortseinfahrt von Lohne stellt landschaftlich ein besonders schönes Ensemble durch die von Obstbäumen gesäumte Landstraße mit dem direkten Blick auf ein wiederhergestelltes Fachwerkhaus und der im Hintergrund aufragenden Dorfkirche dar.

- Landschaftsentwicklung:

Bei der Landschaftsentwicklung ist einerseits der Biotopenverbund mit seinen verschiedenen funktionalen Bestandteilen und Beziehungen untereinander und andererseits die Entwicklung der Vegetationsstruktur mit den verschiedensten Lebensräumen zu beachten. Die Maßnahmen zur Gestaltung der Landschaftsräume sind im Landschaftsrahmenplan ausführlich dargelegt. Auch das harmonische Neben- und Miteinander von Naturschutz und Landwirtschaft ist in vielen Maßnahmen beschrieben.

- Grünordnungsplanung:

Da Dörfer und Landschaften in besonderem Maße miteinander verflochten sind, hat ein Dorf eine enge ökonomische und gestalterische Verbindung zur natürlichen Umgebung. Die Landschaft spielt teilweise in den Ort hinein, wird durch Grün aufgenommen und weitergeführt; in umgekehrter Blickrichtung ist die landschaftliche Umgebung aus dem Dorf heraus sichtbar.

Hinweise zur Grünordnung in den Dörfern, Hinweise zu nachfolgenden Planungen sowie eine Übersicht der Konflikte im Planungsraum werden im Landschaftsrahmenplan detailliert dargelegt und beschrieben.

- Biotope

Die im Landschaftsplan aufgeführten und dargestellten naturschutzrechtlich geschützten Objekte und Biotope befinden sich nicht im vorhandenen Planbereich.

- Ausgleichflächen

Flächennutzungsänderungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für gewerbliche oder Wohnbaunutzung stellen einen Eingriff in die Natur dar und sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Folgende geplante Flächen sind dabei ausgewiesen:

- | | |
|---|-----------------------|
| -- Kleinsiedlungsgebiet WS in Lohne mit | 6.000 m ² |
| -- Gewerbegebiet GE in Kleinau mit | 15.000 m ² |

Als Ausgleichsmaßnahmen können derzeit keine konkreten Flächen oder Objekte genannt werden. Da eine kurzfristige bauliche Umsetzung aus der Flächenplanung in die Realität nicht vorgesehen ist, wird eine spätere Festsetzung bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen den geänderten vorhandenen Landschaftsbedingungen und den dann gültigen gesetzlichen Regelungen eher entsprechen.

3.4. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das dörfliche Gemeinschaftsleben gilt es in allen drei Orten noch weiter zu entwickeln. Bestehende Vereine sind zu verzeichnen.

- Kirchengemeinde
- Turn- und Sportvereine
- Chor
- Feuerwehrvereine
- Kleingartenverein

Als positiver Aspekt ist die Grundschule Kleinau zu bezeichnen. Sie stellt mit der dazugehörigen großen Mehrzweckhalle das kulturelle Zentrum der Gemeinde dar.

Ein negativer Gesichtspunkt ist die Betreuungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung unserer Jugendlichen. Sie gilt es unbedingt zu verbessern.

Weiterhin wird im Bereich des Gesundheitswesens eine ärztliche und zahnärztliche Betreuung garantiert. Eine soziale Betreuung älterer Bürger wird durch die Sozialstation Arendsee vorgenommen.

Die Gemeindeverwaltung ist bestrebt, ein Haus der öffentlichen Dienste zu unterhalten, mit

- Gemeindebüro
- Arzt
- Zahnarzt
- Friseur

Weiterhin besteht eine Außenstelle der Volksbank Wendland, Sparkasse, eine Post, ein Fleischer, ein öffentlicher Fernsprecher sowie eine Verkaufseinrichtung (WtB) in der Gemeinde. Es ist zu hoffen, daß durch die Dorferneuerung eine langfristige Aktivierung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen zu verzeichnen ist. So wird zur Steigerung des dörflichen Wohlbefindens beigetragen.

Die Gemeinde verfügt über eine Reihe von Bedarfseinrichtungen:

- Gemeindehaus
- Kirchen, Friedhöfe
- Schule, Kindertageseinrichtung, Spielplätze
- Turnhalle, Sportplätze
- Feuerwehrgerätehäuser
- öffentliche Fernsprecher
- Sportgemeinschaftshaus

Die genannten Einrichtungen erstrecken sich auf die drei Orte der Gemeinde. Bestehende Verbindungswege sind ausbaufähig.

3.5. Wirtschaftliche Infrastruktur

Folgende Dienstleistungen und Handelsbetriebe sind vorhanden:

- 1 Gaststätte und mehrere Getränkestützpunkte
- 1 Gärtnerei
- Zahnarzt
- Friseur
- Gemischtwaren Einzelhandel
- Elektrohandel und Reparatur
- Haushaltsgeräteservice
- Volksbank
- Sparkasse
- Poststelle
- Baugeschäft Suding
- Stahl SG
- Bauunternehmen Henne
- Reiterhof Leipziger
- Reiterhof Lindenhof
- Getränkegroßhandel
- Heizölhandel
- Fuhrunternehmer (Titze)
- Bau- und Fliesenleger
- Sattlerei
- Dachdecker GmbH
- Landwirtschaftlicher Bereich
- Agrar-Verwaltungs-Genossenschaft

- 4 Einzelbauern
- Agro-Farm Kleinau

In Bezug auf Standorte verteilen sich die genannten Betriebe und Einrichtungen auf alle drei Orte.

3.6. Landwirtschaft

Das ganze Gebiet der Altmark, somit auch unsere Gemeinde, sind sehr stark landwirtschaftlich orientiert. Nach der Vereinigung entstand ein Umwandlungsprozeß der Landwirtschaft. Somit sind die, durch die ehemalige DDR gesetzlich vorgeschriebenen LPG'en, zur Umstrukturierung veranlaßt worden.

Aus den großen LPG'en bildeten sich GmbH'en und private Betriebe. Eine gute Produktionsbasis bilden dabei die großflächigen Ackerflächen.

Gute Voraussetzungen für die Produktion von Milch, Rind- und Schweinefleisch sowie der Anbau von Gemüse und Feldkulturen sind gegeben.

Zur Ortslage Kleinau

Auf Grund der Nähe des festgesetzten Gebietes zu den Tierhaltungsanlagen des örtlichen landwirtschaftlichen Unternehmens wird das Gebiet nach Abwägungsbeschluß als DORFGEBIET ausgewiesen. Da der Abstand der Schweinezuchtanlage und dem festgesetzten Gebiet nur 150 m beträgt, wären nach Wiederinbetriebnahme der Anlage die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten stark eingeschränkt.

Mit der Ausweisung des beplanten Gebietes als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) wird eine Halbierung der in der VDI-Richtlinie festgesetzten Abstände zur Wohnbebauung erreicht; es werden Streitigkeiten zwischen zukünftigen Anwohnern und landwirtschaftlichem Betrieb vermieden und die Erweiterungsmöglichkeiten des Unternehmens werden nicht beschränkt.

Bei der Gestaltung des Außenbereiches sind folgende Punkte zu beachten:

Die vier anhängigen Neuordnungsverfahren (gem. § 64 LwAnpG) müssen beachtet werden.

Die Vorflutverhältnisse der vorhandenen Gräben und Wasserflächen müssen gem. § 5, Abs. 2, Pkt. 7 BauGB Beachtung finden.

Bei allen städtebaulichen und landschaftspflegerischen Veränderungen sollte der dorftypische Charakter erhalten bleiben. Der Inhalt der Dorfentwicklungsplanung ist zu beachten.

4. RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 1994 (GVBl). LSA S. 723)



Verwaltungsgemeinschaft Arendsee u. Umgebung		
Eing. 06. Sep. 2001		
3	6.9.2001	

Regierungspräsidium
Magdeburg

Regierungspräsidium Magdeburg PSF 1960 39009 Magdeburg

Gemeinde Kleinau
-Bürgermeister-

Über: Verwaltungsgemeinschaft
Arendsee/Altm. und Umgebung
Bauamt
PF 1139

39616 Arendsee

nachrichtlich:
Landkreis Altmarkkreis
Kreisplanungsamt
Karl-Marx-Str. 32

29410 Salzwedel

*klappe im
Fach*

Oivenstedter Str. 1 - 2
39108 Magdeburg
TEL (0391) 567 02
FAX (0391) 567 - oder - 2695
X.400 c=de; a=dbp; p=lsa-net;
o=mi; ou1=rpra; s=

Landeszentalkasse Dessau
LZB Dessau
BLZ 805 000 00
KTO 80 501 500

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Wie 31.07.2001

Mein Zeichen
25.32/21101/057/F1/SAW

Bearbeitet von:
Herr Kaftan

Tel. (03 91) 567 Magdeburg,
2290 05.09.2001

**Städtebau
Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kleinau**

Anlagen: 1 Verfahrensmappe

Auf Ihren Antrag ergeht folgender Bescheid:

1. Ich genehmige den Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinau.
2. Kosten werden nicht erhoben.

Begründung:

I. Sachverhalt

Mit Schreiben vom 31.07.2001, Posteingang am 03.08.2001, beantragt die Verwaltungsgemeinschaft Arendsee/Altm. und Umgebung im Auftrag der Gemeinde Kleinau die Genehmigung des Flächennutzungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinau hat den abschließenden Beschluss dazu in seiner Sitzung am 19.06.2001 (Beschluss Nr. 92(27)III/01) gefasst.

II. Rechtliche Würdigung

Die Erteilung der Genehmigung erfolgt auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Begleitgesetzes zum Telekommunikationsgesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108).

Großkundenadresse:
Regierungspräsidium Magdeburg
39088 Magdeburg

Das Planaufstellungsverfahren ist nach den Vorschriften des § 6 Abs. 5 BauGB abzuschließen. Über die Bekanntmachung und über sich daraus eventuell ergebende Auswirkungen bitte ich, mir zu berichten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 2 Abs. 1 Verwaltungskostengesetz für das Land Sachsen - Anhalt vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA Nr. 16, S. 154) in der derzeit geltenden Fassung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Regierungspräsidium Magdeburg, Olvenstedter Straße 1 - 2, 39108 Magdeburg, einzulegen.

Im Auftrag



Kaftan

Gemeinde Kleinau

Öffentliche Bekanntmachung
zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kleinau


Auf der Grundlage des § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762), wird hiermit die durch Schreiben vom 05.09.2001 durch das Regierungspräsidium Magdeburg erteilte

Genehmigung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinau

öffentlich bekannt gemacht.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht zu den üblichen Sprechzeiten im Verwaltungsamt in 39619 Arendsee, Am Markt 3 - Bauamt - einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Kleinau, 24. Juni 2003


K e m p c k e
Bürgermeister



Gemeinde Kleinau

**Öffentliche Bekanntmachung
zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kleinau**

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762), wird hiermit die durch Schreiben vom 05.09.2001 durch das Regierungspräsidium Magdeburg erteilte

Genehmigung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinau

öffentlich bekannt gemacht.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht zu den üblichen Sprechzeiten im Verwaltungsamt in 39619 Arendsee, Am Markt 3 - Bauamt - einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Kleinau, 24. Juni 2003

K e m p c k e
Bürgermeister

Aushang OT Lohne

ausgehungen am: 30.06.03

abgenommen am: 14.07.03



Gemeinde Kleinau

Öffentliche Bekanntmachung
zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kleinau

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762), wird hiermit die durch Schreiben vom 05.09.2001 durch das Regierungspräsidium Magdeburg erteilte

Genehmigung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinau

öffentlich bekannt gemacht.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht zu den üblichen Sprechzeiten im Verwaltungsamt in 39619 Arendsee, Am Markt 3 - Bauamt - einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Kleinau, 24. Juni 2003

K e m p c k e
Bürgermeister

Aushang Gemeinde Kleinau

ausgehungen am: 30.06.03

abgenommen am: 14.07.03



Gemeinde Kleinau

Öffentliche Bekanntmachung
zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kleinau

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762), wird hiermit die durch Schreiben vom 05.09.2001 durch das Regierungspräsidium Magdeburg erteilte

Genehmigung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinau

öffentlich bekannt gemacht.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht zu den üblichen Sprechzeiten im Verwaltungsamt in 39619 Arendsee, Am Markt 3 - Bauamt - einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Kleinau, 24. Juni 2003

K e m p c k e
Bürgermeister

Aushang OT Dessau

ausgehungen am: 30.06.03

abgenommen am: 14.07.03