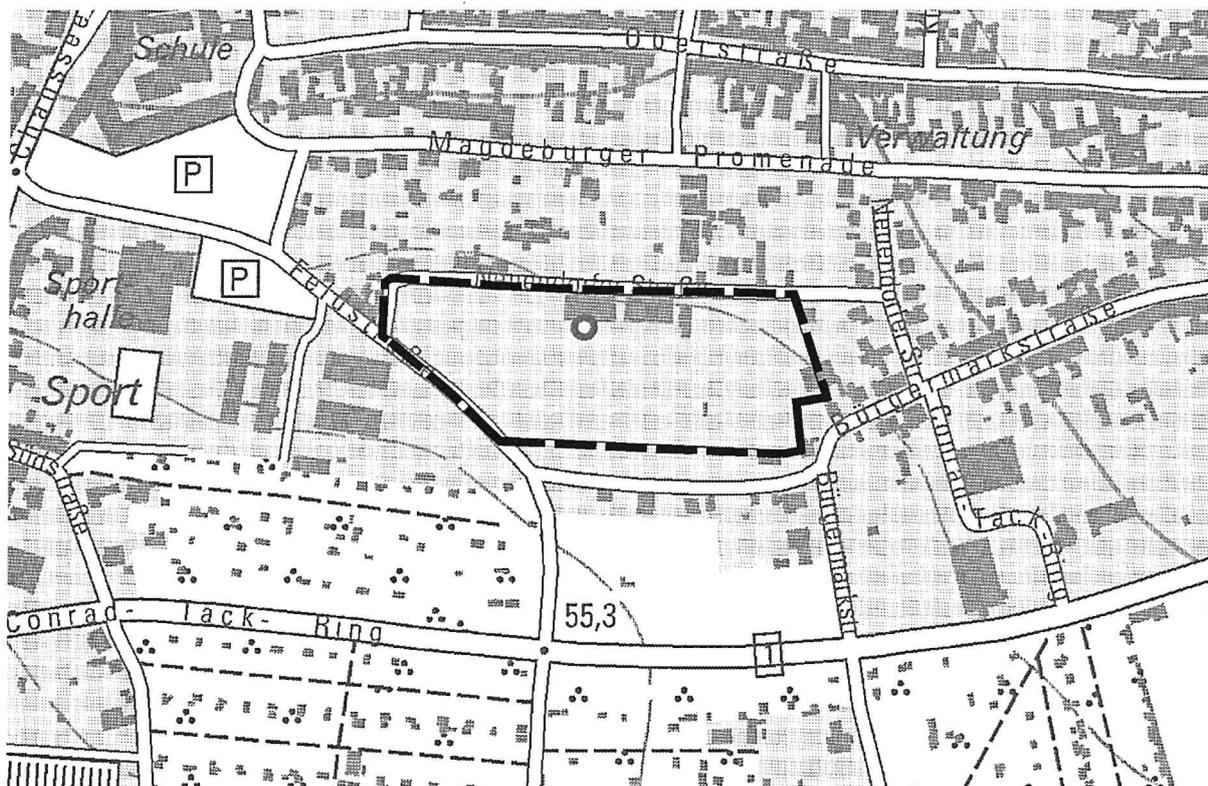




Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 95 für das Wohngebiet "An der Neuendorfer Straße" Aufstellungsverfahren

Begründung



Fassung: Satzung
Stand: August 2013

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 95 „AN DER NEUENDORFER STRASSE“ IN BURG

Träger des Vorhabens:	ALW Ingenieur GmbH Hohe Straße 11 39164 Wanzleben – Börde
Landkreis:	Landkreis Jerichower Land
Stadt:	Stadt Burg b. Magdeburg
Bauort:	Gemarkung Burg, Flur 24 Flurstücke 506/2; 507/2; 511/2; 513; 514; 1020/514 teilweise

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Regional- und Landesplanung
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Bebauungspläne

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

3. Geltungsbereich

4. Beschreibung des Vorhabens

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Erschließung

5. Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen
- 5.4 Private Stellplätze
- 5.5 Ver- und Entsorgung
- 5.6 Grünordnung
- 5.7 Schallschutz

6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

8. Städtebauliche Daten

9. Anlagen

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Allgemeines

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl.IS.1548) m.W.v. 21.06.2013
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) vom 24.06.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) geändert durch Art. 2 KlimaSchFG vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl.LSA S.568)

Nach der zum 01.01. 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- das Vorhabengebiet angesichts seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der Unterschreitung des Schwellenwertes gem. § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB - der Innenentwicklung zugerechnet werden kann,
- eine Wiedernutzbarmachung des brachliegenden Grundstücks durchgeführt werden soll,
- eine Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches erreicht wird,
- es nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen
- auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §3 UVPG verzichtet werden kann, der Schwellenwert von 20.000m² bebauter Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO gem. Anlage 1 Punkt 18.7.2 unterschritten wird,
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b nicht beeinträchtigt werden und
- die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und den städtebaulichen Zielen nicht entgegensteht.

Die maximal überbaubare Fläche nach §19 Abs.2 BauNVO des Geltungsbereiches beträgt 11.039m² und unterschreitet damit den Schwellenwert von 20.000m² (siehe Punkt 8.3 der Begründung)

Das Plangebiet liegt nicht im FFH- oder Vogelschutzgebiet (siehe Anlage), es liegen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b vor.

Im beschleunigten verfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

1.2 Regional-und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden nicht berührt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist seit dem 31.08.2007 wirksam

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Baufläche für Wohnen dar.

Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben mit Wohnnutzung fest. Somit ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

1.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Nachfragen nach innerstädtischen Wohnraum mit Einfamilienhauscharakter nimmt in Burg zu.

Auf den Grundstücken an der „Neuendorfer Straße“, sollen Einfamilienhäuser etabliert werden, die diesem Wohnanspruch gerecht werden.

Die Wohnbebauung ist für Menschen konzipiert, denen man attraktives, innerstädtisches Wohnen und zusätzlich die Qualität eines angeschlossenen Gartenbereiches auf dem eigenen Grundstück bieten möchte.

Die Ausrichtung der Baufelder sowie die festgesetzte Bebauung als Einzelhäuser am Standort entsprechen der erwähnten wachsenden Nachfrage nach modernem Wohnraum mit viel Licht und Freiraumbezug.

Die direkte Nähe der Kindertagesstätte ist ein zusätzlicher Anreiz für Junge Familien, sich hier niederzulassen.

Die Bebauung der Planfläche sieht die Errichtung von ca. 27 freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Wohnbebauung am Standort der ehemaligen Gärtnerei geschaffen werden, die das Potential der Entwicklung von kleinen Läden oder Gaststuben nicht einschränken. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gem. §8 Abs.1 BauGB)

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung des Baurechtes für das Vorhaben einer Wohnbebauung mit dienenden Gebäuden für die Versorgung des Gebietes, das der Lage gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum in die Konzeption einbezieht und dadurch einen individuellen Charakter erhält. Es soll eine zweckmäßige Bebauung mit privaten Grünflächen unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Gas, Datenleitungen) gewährleistet werden.

Weiterhin ist das grundlegende Ziel dieses Bebauungsplanes die feinfühlige Integration der geplanten neuen Bebauung in das landschaftliche und architektonische Umfeld.

Lücken zwischen den Baukörpern bzw. Anlagen und infrastrukturellen Elementen erhalten Bepflanzungen mit standortheimischen Baum- und Straucharten. Die Freiräume sollen neben ihrer Erschließungsfunktion eine hohe Aufenthaltsqualität mit einer ansprechenden Durchgrünung erhalten. Nach Abschluss der Baumaßnahme incl. Grünmaßnahmen ist eine Aufwertung des örtlichen Stadtbildes zu erwarten.

Momentan besteht vorrangig die Nachfrage nach Wohnbebauung. Um jedoch zukünftige Entwicklungspotentiale in dem Wohngebiet nicht zu stören, wird ein allgemeines Wohngebiet anstatt eines reines Wohngebietes festgelegt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 24:

- | | | | |
|---|----------|-----------|----------------|
| - | FIST.Nr. | 506/2, | Gemarkung Burg |
| - | FIST.Nr. | 507/2, | Gemarkung Burg |
| - | FIST.Nr. | 511/2, | Gemarkung Burg |
| - | FIST.Nr. | 513, | Gemarkung Burg |
| - | FIST.Nr. | 514, | Gemarkung Burg |
| - | FIST.Nr. | 1020/514, | Gemarkung Burg |

und umfasst eine Fläche von ca.2,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Westen: durch die Flurstücksgrenze zu den Flurstücken der Neuendorfer Straße
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Kleingartenflurstücks 1033/505 und der Wohnflurstücke 1032/505 und 10179
- im Osten: durch die angrenzenden Flurstücke der Wohnbebauung 1441/512; 1440/512; 512/10 und 10179

4. Beschreibung des Vorhabens

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums von Burg, an einer ruhigen Erschließungsstraße, zwischen den zwei Hauptachsen, der Magdeburger Chaussee und dem Conrad-Tack-Ring

Auf dem Plangebiet befinden sich Überreste von Gewächshäusern (Betonwege, Fundamentreste und Grundmauern), die mitsamt den jetzt leerstehenden Hallen und Nebengebäuden bis in die frühen Neunziger als

Gärtnerei dienen. Nach Aufgabe dieser Nutzung waren die Bestandgebäude dem Verfall preisgegeben und müssen und mussten auf Grund ihrer Baufähigkeit abgerissen werden.

Das Gebiet liegt seit einiger Zeit brach. Jedoch hat sich durch unregelmäßige Pflege der Brache kein nennenswerter Baumbestand etablieren können. Dies soll nun durch die textlichen Festsetzungen forciert werden.

Die Gebäude sollen freistehende 2-geschossige Baukörper aufweisen und sich somit in die angrenzende Bebauung einfügen.

Die Baufelder erhalten eine offene Bauweise, um einen Spielraum für eine individuelle Ausrichtung und Vielfalt planerisch zu berücksichtigen.

Gerahmt wird das Plangrundstück durch eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, die - mit einheimischen Gehölzen bepflanzt –auch als Erweiterung des Grünraumes dient.

Mit ihrer abwechslungsreichen Form soll die Integration der Wohnbaufelder in das stadtnahe Umfeld erfolgen

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die in Westen gelegene öffentliche Straße „Neuendorfer Straße“ verkehrstechnisch erschlossen.

An diese soll eine neu geplante öffentliche Erschließungsstraße , mittig im Plangebiet liegend, anbinden. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge wird gemäß RaSt 06 Bild 59 eine Wendehammer für 3achsige Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Der 5,50m breite öffentliche Erschließungsweg dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs. Das Parken ist aufgrund der geringen Breite der Straße nur auf den privaten Grundstücken zulässig. Die südlich gelegenen Grundstücke werden durch private Stichstraßen vom genannten Erschließungsweg aus erschlossen.

Fußläufig sowie mit dem Fahrrad kann das Baugebiet auch von der nördlich verlaufenden „Neuendorfer Strasse“ öffentlich erschlossen werden. So werden lange Wege ins Stadtzentrum für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer verkürzt.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung besteht in der Anlage eines allgemeinen Wohngebietes mit geringer Dichte, eingebettet in eine private Grünfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung im Baugebiet bestimmt. Die Nutzung ist weitgehend auf Wohnen sowie auch auf Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes , Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt.

Die Abgrenzung des Baugebietes ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung angepasst.

Ausgeschlossen werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens.

Sie wären nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar und widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und würde eine Belastung dieses Bereiches bedeuten.

Die Nutzung der an die Bebauungsfläche angrenzenden Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern steht in Zusammenhang mit der Gebäudenutzung, die Bewirtschaftung der Flächen soll darüber erfolgen.

Die bauliche Ausgestaltung der Gebäude sollte als vereinzelte Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen erfolgen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Fläche der Grundstücksgröße als Mindestmaß bestimmt.

5.2.1 GRZ, GFZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der in Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4. Diese Grundflächenzahl darf im Planungsgebiet gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch Zufahrten und Nebenanlagen nicht überschritten werden, um die Versiegelung des schlecht sickerfähigen Bodens gering zu halten.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um die Baumasse bei der festgelegten 2geschossigkeit in Grenzen zu halten.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt, um den öffentlichen Straßenraum offen zu gestalten und die Möglichkeit zu bieten, den Straßenraum durch private Grünpflanzungen aufzuwerten.

Zur Bebauungsgrenze wird die Baugrenze festgesetzt, um die für die Gebäudeklasse 1 typische Abstandsfläche zu den angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten.

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig, um den Gebietscharakter der anschließenden Bebauung zu wahren.

5.3 Mit Rechten belastete Flächen

Alle privaten Erschließungswege sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, die diese Privatstraße miterwerben, der Stadtwerke Burg, des Abwasserverbandes Burg, der Telekom sowie deren Rechtsnachfolger über Grunddienstbarkeiten belastet, da in allen privaten Wegen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen und die notwendige Verkehrserschließung und Zugänglichkeit damit gesichert wird.

5.4 Private Stellplätze und Garagen

Jede Wohneinheit erhält mindestens einen Stellplatz oder eine Garage. Diese liegen auf den Grundstücken der jeweiligen Wohneinheit.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.

Ein Planungs- und Bauvorlaufzeitraum von ca. 4 Monaten durch die entsprechenden Träger ist zu berücksichtigen.

5.5.1 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Werden zur Versickerung des Niederschlagswassers Anlagen entspr. DWA-Arbeitsblatt A138 (z. Bsp. Versickerungsbecken, Kiesrigolen, Mulden, Schächte usw.) errichtet, so ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG vor Errichtung der Anlage bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Regenwasser von den Baugrundstücken mit Ausnahme der Dächer bleibt vor Ort und wird oberflächennah versickert bzw. verdunstet.

Gemäß Bodengutachten ist der anstehende Boden bis in tiefe Schichten hinab sehr schlecht sickerfähig (siehe Anlagen). Die Speicherung, Versickerung oder Verdunstung auf den Privatgrundstücken herzustellen, wird als sehr aufwändig eingeschätzt. Daher sollte das Regenwasser der Dachflächen und der privaten Erschließungswege möglichst in den Regenwasserkanal an der Einfahrt Kita eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Straße ist in den zuvor genannten Regenwasserkanal einzuleiten.

Der Abwasserverband Burg hat bereits signalisiert, dass sich in der Nähe des Planungsgebietes kein Vorfluter befindet, der das gesamte Regenwasser des Gebietes aufnehmen kann. Eine Fläche für die Herstellung eines Vorfluters im Plangebiet ist in der Planzeichnung eingetragen. Die Abnahmemenge von 20l/s wurde durch den AVB bestätigt und das Regenrückhaltebecken planerisch vordimensioniert. Weitere Abstimmungen erfolgen noch.

5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung wird im Freigefällesystem geplant. Dazu wird gem. Absprache mit dem Abwasserverband Burg an den Schmutzwasserkanal in der nördlich des Baugebietes verlaufenden „Neuendorfer Straße“ angebunden.

5.5.3 Löschwasser

Die Schaffung und Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die baulichen Anlagen des Plangebietes mit den entsprechenden Entnahmeverrichtungen (Hydranten) für die Feuerwehr nach DVGW-Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 i. V. mit W 331-Hydranten ist vorgesehen. Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung beträgt der Grundsatz für das Wohngebiet mit niedrigen freistehenden Wohnhäusern mindestens 48m³/h. Diese Löschwassermenge muß für die Dauer von 2 Stunden stabil zur Verfügung stehen. Dabei können alle im Umkreis von 300m zu potentiellen Brandobjekten eventuell vorhandene Löschwasserentnahmestellen zur Anwendung gebracht werden (Hydranten, offene Gewässer, Löschteiche). Sind diese Möglichkeiten nicht gegeben, so ist die Löschwasserversorgung entsprechend abzusichern, wobei die Abstimmung dazu mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen soll.

5.5.4 Brandschutz

Die An- und Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Zugänglichkeit der jeweiligen Grundstücke und Gebäude für den Einsatz der Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sollen beachtet und im Rahmen der Detailplanung ständig gewährleistet werden. Dabei sind die Ausführungen der notwendigen Befestigungen der Fahrbahnen, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit einer Achslast von 12-13 Tonnen zu beachten und einzuhalten. Auch hierzu soll die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr entsprechen deren vorhandener Einsatztechnik erfolgen.

5.5.5 Gas- und Stromversorgung

Versorgung erfolgt über die SWB
Favorisiert ist ein zentraler Anschlusspunkt an der Einfahrt der mittleren Erschließungsstraße.

5.5.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den mittleren öffentlichen Erschließungsweg. Gleichfalls soll die Entsorgung der südlichen Grundstücke über die geplanten private Erschließungsstraßen erfolgen.
Die planerischen Details der Müllentsorgung werden noch im weiteren Verfahren mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH endgültig geklärt.
Die Befahrung der Privatstraße wird durch die Bauherren mit dem Abfallbetrieb vertraglich geregelt.

5.6 Grünordnung

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

Die Maßnahmen der Grünordnung werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich. Damit ist deren Umsetzung gesichert.

5.7 Schallschutz

Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

In der Lärmkartierung des Straßenlärms vom 14.09.2012 wird durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dr. Thomas und Schmidl GbR ermittelt, dass der Tageslärm durch die Bundesstraße den Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1 von 55dB(A) unterschritten wird. Die Kartierung des Nachtlärms durch die Bundesstraße erfolgte nur bis zu einem unteren Schwellenwert von 50dB(A). Interpoliert man die Flächen der Isophonen in der Grafik der nächtlichen Lärmkartierung, so ist im Bereich südlich der Erschließungsstraße des Baugebietes mit maximal 45dB(A) und nördlich davon mit max. 40dB(A) zu rechnen. Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 sind in der Kategorie WA, WS und Campingplätze der Orientierungswert für den Nachtlärm mit 45 bzw. 40dB festgesetzt. Dieser Forderung wird ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen entsprochen.

6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB vom 01.01.2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB.

Dennoch wurde für das Plangebiet eine Eingriffsbilanzierung erstellt, um darzustellen, dass sich der Biotopwert durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert (siehe Anlage).

Die die Bauflächen umgebene Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind als Erweiterung der privaten Gartenfläche der Baugrundstücke gedacht. Die Begrünung mit Gehölzpflanzungen aus gruppenweise gepflanzten mittel- bis hochwüchsigen einheimischen Bäumen soll einen den Wohnwert steigernden Effekt erzielen und eine psychologisch wirksame Barriere zu den Nachbarbebauungen schaffen.

Hierzu zählt auch die Anpflanzung von Obstbäumen, die auch zur Attraktivität des Wohngebietes beiträgt und die Wohnqualität steigern wird.

Für eine weitere Durchgrünung des Plangrundstückes sollen die Bepflanzungen der privaten Grünflächen beitragen.

Durch die Ausweisung der Bauflächen und der privaten Grünfläche sind durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Durch die Befestigung der PKW – Stellflächen und der Nebenflächen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag kann der natürliche Wasserkreislauf und die Bodenfunktion in diesen Bereichen teilweise erhalten werden.
2. Durch eine schnelle Begrünung der Gärten (Interesse der Bewohner) werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Klimahaushalt des Gebietes nur zeitlich begrenzt ist.

6.2 Altlastenverdacht

Im Plangebiet liegt eine belastete Fläche im Bereich des Öllagers vor. Die belastete Fläche gehört zur Altlastenverdachtsfläche „Mitschurin/Technik“, die im Altlastenkataster unter der Nummer 30225 erfasst ist. Diese Altlastenverdachtsfläche wurde im Rahmen einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung der GGU mbH untersucht und festgestellt, dass sich der Altlastenverdacht für die gesamte Fläche nicht bestätigt hat.

Es wurden lediglich im Teilbereich des ehemaligen Öllagers Belastungen durch Kohlenwasserstoffe festgestellt.

Dieser Bereich wurden während des Planverfahrens bereits saniert und stellt keine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung mehr dar.

7. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Belegungsdichte

Anzahl der Wohneinheiten

Ca. 27 Häuser mit ca. 27WE
(Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern / Wohnung)

gepl. Einwohnerzahl ca 62 EW

8.2 Flächenbilanz vor Eingriff

Fläche	in ca qm	in ca. %
Gesamter Geltungsbereich	24.658	100,0
Fläche Bestandsgebäude	1.250	5,1
Fläche Betonwege und Fundamentreste	2.480	10,0
Ruderalflur Goldruten-Dominanzbestand	20.928	84,9

8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

Fläche	in ca qm	in ca. %
Gesamter Geltungsbereich	24.658	100,0
Fläche privates Grün mit Anpflanzungen	2.068	8,4
Fläche öffentlicher Verkehr	1.635	6,6
Fläche Privatstraßen	381	1,5
Fläche Vorfluter	85	0,3
Zur GRZ-Berechnung maßgebliche Baugrundstücksfläche	22.557	91,5
Durch festgesetzte GRZ versiegelbare Fläche	9.023	36,6

9. Anlagen

1. Karte Schutzgebiete in der Region Burg
2. Auszug Bodengutachten GGU zur Versickerungsfähigkeit des Bodens
3. Eingriffsbilanzierung
4. Lageplan des Geltungsbereiches mit Bestandsversiegelung
5. Lärmkartierung aus Gutachten Nr. ECO 12056 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dr. Thomas und Schmidl GbR für Tageslärm und Nachtlärm

Wanzleben, den 28. August 2013