



**BEARBEITUNGSSTAND : JANUAR 2000**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**WOHNUNGSBAU AM KIEFERNECK**

PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN M:BAUMERT BDB  
Hamburger Str.1a, 39124 Magdeburg, Tel.:255810

bauung von 20m vom vorhandenen Wald garantieren soll. Im südlichen Bereich läßt eine Baugrenze eine Bebauung bis 1m hinter der Grundstücksgrenze zu. Zur Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden Bebauungstiefen mit maximal 15m angegeben. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der Bäume, die außerhalb des Baufensters liegen, zu garantieren.

Als Abgrenzung der Wohnbebauung zur Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb ist eine **Einfriedung** in Form eines **1,80m hohen Flechtzaunes** anzustreben. Diese soll als Sichtschutz fungieren.

Zwischen den einzelnen Grundstücken und zur Straße ist nur eine Heckenanpflanzung als Begrenzung zulässig. Die Breite sollte je Grundstück mindestens 1,0 m betragen. Dazwischen kann ein Zaun von max. 1,5 m Höhe angeordnet werden.

- **Vorkehrungen zum Schutz von Gebäuden; Lärmeinwirkungsbereiche**

Für das Plangebiet wurde auf Grund der Forderungen der Träger öffentlicher Belange (STAU, Straßenbauamt, Umweltamt, Gesundheitsamt) ein Lärmschutzgutachten aufgestellt. Es wurden Untersuchungen hinsichtlich des Verkehrslärmes der B 246 sowie der Lärmimmissionen des Gaststättenbetriebes angestellt. Schlußfolgerungen und Hinweise aus diesem Gutachten sind: Lärmimmissionen über den zulässigen Orientierungswerten gehen von der B 246 aus, die Beeinträchtigung durch den Gaststättenlärm (Zu- und Abfahrt auf Parkplatz) liegen unterhalb der zulässigen Orientierungswerte. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse 5 für die beiden Häuser direkt an der B246 und Schallschutzklasse 4 für die anderen Häuser) bei Wohnräumen, die in Richtung der Bundesstraße eine direkte Sichtverbindung aufweisen, können auch für den Verkehrslärm der Bundesstraße die Orientierungswerte eingehalten werden.

Schlafzimmer sind an der der Bundesstraße abgewandten Seite anzuordnen oder es ist eine fensterunabhängige Belüftung der Schlafzimmer vorzusehen. Bei der Antragstellung zur Genehmigung der einzelnen Wohnhäuser ist ein detaillierter Schallschutznachweis der äußeren Bauteile mit vorzulegen (Außenwände, Fenster, Dächer).

- **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 246 a und wird weiterhin durch die Waldstraße erschlossen. Ein nichtoffizieller Weg, nur teilweise ausgebaut, befindet sich am Westrand des Plangebietes. Hierüber erfolgt zur Zeit die Erschließung der westlich angrenzenden Häuser. Im Zuge des B-Planverfahrens wird die Teilfläche der Straße mit Wendehammer aus dem Flurstück 49/79 herausgelöst und wird vom Grundstückseigentümer an die Gemeinde geschenkt. Somit ist auch die rechtliche Absicherung der Erschließung für die bereits vorhandenen Häuser, sowie für die auf dem Plangebiet zu erwartende Bebauung gegeben.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gesondert ausgewiesen. Die Stellflächen sollen hauptsächlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

An der nördlichen Grenze im nicht überbaubarem Bereich zum Wald hin, ist eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen. Der Durchmesser der Wendemöglichkeit beträgt nach Abstimmung mit der Kreisreinigung Schönebeck 17,50m.

Die Erschließung der Gaststätte erfolgt zur Zeit über zwei Ein- und Ausfahrten zur B 246a. Der Bebauungsplan sieht zur Minderung der Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs die Schließung einer Zufahrt vor. Im zeichnerischen Teil sind deshalb Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt für die zukünftig zu errichtenden Häuser zur B246 wird vom Baulastträger, dem Straßenbauamt Magdeburg, nicht gestattet Bebauung.

- **Grünflächen**

Das Plangebiet befindet sich auf ehemaligem Waldgebiet und ist mit Kiefern und Birken bewachsen. Der vorhandene Baumbestand ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Da die genaue Größe der einzelnen Häuser noch nicht feststeht, kann auch noch keine konkrete Aussage getroffen werden, welche Bäume gefällt werden müssen. Durch Festlegung des Baufensters wird jedoch verbindlich vorgeschrieben, welche Bäume erhalten werden müssen. Der Begleitplan zum Bebauungsplan stellt eine Möglichkeit der Bebauung dar. Im Einzelnen sollen die Häuser so angeordnet werden, daß nur so wenig wie nötig Bäume gefällt werden müssen.

Ein Großteil der Grundstücksflächen wird von den zu erhaltenden Bäumen bewachsen sein, so daß die weitere Gestaltung von Grünflächen bei maximalem Erhalt des Baumbestandes stark eingeschränkt ist. Die vorhandenen Freiflächen sind individuell zu begrünen. Wie bereits im vorherigen Abschnitt erwähnt, sind die Grundstücksgrenzen mit einer 1m breiten Hecke je Grenze aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung der Flächen notwendig. Aus gleichem Grund ist auch die Anpflanzung von je einem hochstämmigen Baum je Grundstück vorgeschrieben.

- **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Waldgebiet, welches zum Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" gehört. Ein Teil des Plangebietes wurde aus der Waldfläche herausgelöst. Die Herauslösung gilt allerdings nur in Verbindung mit Abschluß des B-Planverfahrens und muß innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten erfolgen. Entsprechend den Nebenbestimmungen der Waldumwandlungsgenehmigung vom 09.05.1996 muß als Ausgleichsmaßnahme eine Ersatzfläche zur Erstaufforstung in einer Größe von 8,294m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Diese Fläche ist Teilfläche der Flurstücke 54 und 55, Flur 11 der Gemarkung Gommern mit einer Gesamtfläche von 16.240 m<sup>2</sup>, welche die Gemeinde dem Grundstückseigentümer zur Aufforstung zur Verfügung stellt. Die Genehmigung zur Erstaufforstung durch das Staatliche Forstamt Magdeburg liegt mit Schreiben vom 15.11.1999 vor.

Die Aufforstung muß mit standortgerechten Baum- und Straucharten bis zum 31.12.2002 realisiert werden, wobei das Forstsaatgesetz einzuhalten und nur Pflanzgut mit den erforderlichen Herkunftsschlüsselnummern zu verwenden ist. Die nördlich des Grabens gelegene Röhrichtfläche ist gemäß Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung der Erstaufforstung einzumessen, durch 1m hohe Pfähle zu kennzeichnen und nicht aufzuforsten. Zur Nachbargrundstücksgrenze ist gem. Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ein Abstand zur ersten Pflanzreihe von 8,0m einzuhalten. Die Nähe zum Wald und das Vorhandensein der Bäume auf dem Plangebiet stellt einen wichtigen Faktor für die vorgesehene Wohnnutzung dar.

Zwangsläufig ist jedoch mit dem Fällen einiger Bäume zu rechnen, da sonst eine Bebauung unmöglich wäre. Hierzu legt der Plan mit landschaftspflegerischen Maßnahmen Vorschläge zum Einordnen der Häuser vor. Auf jedem Fall sollen die außerhalb der Baugrenzen liegenden Bäume erhalten bleiben.

Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Maßnahmen
Versiegelung von Flächen (bei voller Ausnutzung der GRZ kann bis zu 35% der Grundstücksfläche versiegelt werden)	Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind mit großfugigem Belag (Rasengittersteine o.ä.) zu belegen; zur Minimierung wurde die Höchstgrenze für die GRZ geringer als nach BauNVO zulässig angesetzt.
teilweise Einschränkung des Lebensraumes für Kleinlebewesen	da ein Großteil des Baumbestandes erhalten werden soll, ist damit zu rechnen, daß die Kleinlebewesen ansässig bleiben bzw. in den benachbarten Wald ziehen; eine Ausgleichsfläche (Erstaufforstung) für die Waldumwandlung wird ebenfalls in der Nachbargemarkung bereitgestellt und bietet wieder Lebensraum für die Kleinlebewesen (wie vor beschrieben). Zu diesem Zweck ist auch die Anpflanzung einer 2m breiten Hecke aus einheimischen Sträuchern (1m je Grundstücksgrenze) vorgesehen.
teilweise Fällung von Bäumen für die Bebauung	Begrenzung der zu fallenden Bäume auf ein Minimum; Ersatzfläche für Aufforstung (wie vor)
anfallendes Regenwasser auf befestigten Flächen	Regenwasser muß auf den Grundstücken verbleiben und durch geeignete Maßnahmen versickert bzw. genutzt werden

Durch das Pflanzgebot von je einem hochstämmigen Baum pro Grundstück (12), kann von einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Die Wertigkeit beträgt wiederum 1,8 WE/ha.

$$0,005 \text{ ha} * 1,8 \text{ WE/ha} = 0,009 \text{ WE}$$

Gegenüberstellung:			
Eingriffsflächenwert	0,2223 WE	Kompensationswerte:	-0,2160 WE
			-0,0090 WE
		SUMME	<u>0,2250 WE</u>

Somit kann die Maßnahme als ausgeglichen angesehen werden.

• **Ver- und Entsorgung**

In der Waldstraße sind die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Fernmeldetechnik vorhanden.

Die zentrale Abwasserleitung liegt in der Waldstraße. Für die Anbindung, der an der Planstraße liegenden Grundstücke, werden die entsprechenden Leitungen verlegt. Die im Plangebiet vorhandenen Regen- und Abwasserschächte sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Der Hausanschluß der Gaststätte erfolgt über nichtöffentliches Gelände. Hierzu ist auf der Planzeichnung ein Leitungsrecht eingetragen, daß durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert werden muß.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Ortssatzung. Auf dem Plangebiet ist eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen. Die Größe des Wendedurchmessers beträgt 17,50m.

• **Städtebauliche Daten**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:

49/79 -	10.060,30m <sup>2</sup>
49/15 -	499,45m <sup>2</sup>
49/14 -	449,15m <sup>2</sup>
	<hr/>
	11.008,90m <sup>2</sup>

**IV. ORDNUNGSMABNAHMEN**

Die 3 zum Plangebiet gehörenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Flurstück	Eigentümer
49/79	Werner Ballerstedt
49/14	Hr. Wenzel
49/15	Hr. Sauer