

GEMEINDE PRETZIEN

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9, Abs. 8 Baugesetzbuch
(BauGB) zum vorgezogenen
Bebauungsplan
"Große Sorge"

2. Maß der baulichen Nutzung

In Anbetracht der ländlichen Umgebung sieht der Bebauungsplan "Große Sorge" eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Mit Rücksicht auf die bereits vorhandene, vorherrschende Einfamilienhausbebauung läßt der Bebauungsplan nur eine eingeschossige offene Bebauung zu, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Bis auf eine grobe Festlegung der Dachneigungen (20 - 50°) wurde bewußt auf weitere gestalterische Festsetzungen verzichtet, um den Grundstücksbesitzern eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu sichern.

3. Erschließung

Erschlossen wird das Gebiet über die vorhandene Ringstraße Große Sorge. Die Erschließungsplanung wird zur gegebenen Zeit den entsprechenden Behörden vorgelegt.

4. Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet "Große Sorge" befindet sich im LSG "Mittlere Elbe". Die noch unbebauten Flächen sind zum überwiegenden Teil baumbestanden. (Nadelgehölze)

Zur Begrünung werden die einzelnen Parzellen durch einen von West nach Ost verlaufenden, 5,00 m breiten Anpflanzungstreifen getrennt, der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist (s. hierzu die textl. Festsetzungen 5 + 6).

5. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind auch die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Nach den gesetzlichen Vorgaben sind Natur und Landschaft in besiedelten wie unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Gesetz von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Damit forderte das Gesetz zunächst die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Große Sorge" sind die Funktionen von unbebauten Bereichen und Vegetationsbeständen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von Bedeutung. In Betracht kommen hier vor allem die bisher noch unbebauten und überwiegend baumbestandenen Flächen sowie die landschaftsprägenden Baum- und Strauchbestände. Die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stellen aus landschaftsplanerischer Sicht einen Eingriff dar. Als Ausgleich für die Beseitigung von Vegetationsbeständen und die Versiegelung dieser Flächen durch den Bau der Planstraßen und die Wohnbebauung mit entsprechenden Gebäuden und Freiflächen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen worden:

- Bepflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten Laubgehölzen
- Schaffung von Ausgleichsflächen im Bereich der Deponie Pretzien (s. Anlage)

Als Anlage liegt der Aufforstungsvorschlag des staatlichen Forstamtes Schönebeck bei, der als bindend (textl. Festsetzung Nr. 9) in den B'Plan übernommen wurde.

6. Kinderspielplatz

Auf die Anlegung eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da das Gebiet im Norden an einen vorhandenen Sportplatz anschließt, der genügend Bewegungsfläche für Kinder jeglicher Altersgruppe bietet. Zudem befinden sich in der Nähe genügend Grün- und Waldflächen, die dem Bewegungsbedürfnis von Kindern unbegrenzte Möglichkeiten bieten.

IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Ver- und Entsorgung

- a) **Energieversorgung**
Die Energieversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Magdeburg AG gewährleistet.
- b) **Wasserversorgung**
In der Straße "Große Sorge" ist eine Trinkwasserleitung DN 100 verlegt. Zur stabilen Versorgung des geplanten Gebietes wird der Versorgungsring geschlossen.
- c) **Abwasserbeseitigung**
Die Abwasserableitung der häuslichen Abwässer kann an die z. Zt. im Bau befindliche Kanalisation erfolgen. Das Ortsnetz soll an die Kläranlage Plötzky angeschlossen werden. Hierzu finden zur Zeit Verhandlungen mit der Gemeinde Plötzky statt. Sollte eine Einleitung in die Kläranlage Plötzky nicht möglich sein, sind die Abwässer für jedes Grundstück über private Klärgruben zu behandeln.
- d) **Oberflächenentwässerung**
Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken soll durch Verrieselung erfolgen. Die Oberflächenentwässerung der Straßen und Gehwege wird durch sickerfähige Oberflächenbeläge sowie seitlichen Mulden, Rigolen und Rohrversickerungen gesichert.
- e) **Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis bzw. Auftragnehmer.
- f) **Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Ihre Lage ist mit dem Ortsbrandmeister und dem Wasserversorgungsverband abzustimmen.
Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

2. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Die Erschließung ist bereits gesichert. Es ist deshalb kein Grunderwerb mehr erforderlich.

Der Bebauungsplan wird sich voraussichtlich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen auswirken.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.