

**Gemeinde Neundorf
Landkreis Aschersleben - Staßfurt
Land Sachsen - Anhalt**

2. Begründung

zum B - Plan Nr. 6/98 in der Gemeinde Neundorf

Inhaltsverzeichnis:

- 2.1. Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben**
- 2.1.1. Vorbemerkungen**
- 2.1.2. Geltungsbereich**
- 2.2. Plananlaß / Zielsetzung**
- 2.2.1. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**
- 2.3. Planinhalt / Begründung**
- 2.4. Verkehrsflächen**
- 2.4.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen**
- 2.4.2. Park- und Stellplatzflächen**
- 2.4.3. Ver- und Entsorgung**
- 2.4.4. Brandschutz**
- 2.5. Landschaftspflege und Grünordnung**
- 2.6. Geologie**
- 2.7. Kosten**

2.1. Allgemeine Erläuterung zum Vorhaben

2.1.1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Neundorf gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt im Landkreis Aschersleben - Staßfurt.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Feldstraße“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neundorf entwickelt. Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Feldstraße. Im Übersichtsplan ist dargestellt, wie sich das Wohngebiet zwischen der Feld –u. der Teich Str. perspektivisch in der hinteren Baureihe entwickeln könnte.

Geplant ist im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes 14/02, die Grundstücke mit den Haus - Nr. 19, 20, 21, 22 einzubeziehen.

Bezeichnung	: Wohngebiet „Feldstraße“
Standort	: Gemeinde: Neundorf Landkreis: Aschersleben - Staßfurt Regierungsbezirk: Magdeburg Land: Sachsen - Anhalt
Gemarkung	: Neundorf Flur 1, Flurstück 890/364; 889/364; 873/364; 365, 415
Fläche 1. BA	: ca. 1,4 h (=Fläche im Geltungsbereich dieses B - Planes)
Gesamtfläche	: ca. 22,1 h
Straßenanschluß	: Feldstraße
Planträger	: Fam. Mädler Feldstraße 20, 39418 Neundorf
Planungsbüro	: Bauingenieurbüro Tomischka Gänsefurther Straße 27a, 39446 Löderburg

2.1.2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B - Planes nach § 9 Abs. 7 BauGB umfaßt ein Gebiet, das begrenzt wird:

- im Norden durch	:	Flurstück 148/2; 149; 150; 151; 152; 153; 154
- im Osten durch	:	Flurstück 155
- im Süden durch	:	Flurstück 361; 362; 363; 891; 364; 368
- im Westen durch	:	Flurstück 366

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2.2. Plananlaß / Zielsetzung

2.2.1. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser, insbesondere für junge Familien aus Neundorf. Neundorf stellt gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm keinen zentralen Ort dar, sodass die Ausweisung dieser Baugrundstücke nur für die Eigenentwicklung des Ortes erfolgen soll. Derzeit gibt es für den Bau von Eigenheimen in Neundorf keine besseren Möglichkeiten, die den raumordnerischen Grundsätzen entsprechen.

Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass mit jeder Erweiterung der Siedlungsfläche negative Wirkungen für Natur und Landschaft entstehen. Allerdings werden diese gemäß den Vorschriften des BauGB, BNatSchG und des NatSchG LSA ausgeglichen. Der B-Plan dient der Bebauung von Gartenflächen innerhalb der Ortslage und somit der Nutzung innerörtlicher Baulandpotenziale, was vor dem Hintergrund einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs vorteilhaft ist. Die Schaffung von weiteren Bauplätzen für den Eigenbedarf der Gemeinde Neundorf liegt im öffentlichen Interesse, sodass eine gewisse Neuversiegelung von Boden in Kauf genommen wird. Da diese Flächen in Neundorf kaum bestehen oder aber nur mit erheblichem Aufwand nutzbar gemacht werden können, scheidet die Wiedernutzung von Brachflächen zur Schaffung von Eigenheimparzellen aus, wenngleich dies grundsätzlich wünschenswert wäre.

Die örtlichen Gegebenheiten im B - Planbereich weisen sehr große längliche Grundstücke auf, ca. 3.200 m² bis 4.200 m².

Im vorderen Bereich der Feldstraße ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorhanden. Bebauungstiefe ca. 30 m.

Die restliche Bebauungstiefe von ca. 110 m ist, außer vereinzelt Gartenhäusern, nicht bebaut. Die Bewirtschaftung der großen Flächen bereitet einigen Eigentümern große Schwierigkeiten. Um einige Flächen in der Perspektive nicht brach liegen zu lassen, ist vorgesehen, eine weitere Bebauung im hinteren Bereich, im Rahmen eines B - Planes, zuzulassen. Ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung in der zweiten Reihe unzulässig.

Somit haben die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, entsprechende Grundstücksteilungen vornehmen zu lassen, um Eigenheime, u.a. für den eigenen Bedarf, errichten zu können.

Zielrichtung des Bebauungsplanes ist es, den Charakter der vorhandenen Garten- und Grünflächenanlagen soweit wie möglich zu erhalten.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, jeweils ein Eigenheim pro Grundstück zuzulassen und das Maß der baulichen Nutzung definitiv zu begrenzen.

2.3. Planinhalt/Begründung

Das Baugebiet ist eine Auffüllung der inneren Bebauung zwischen der Feldstraße und der Teichstraße. Es erfolgt somit keine externe Erweiterung von Wohngebieten, der Außenbereich, der hohe Ackerwertzahlen aufweist, wird somit geschont.

Da hier dem Bestand nach fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist und die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, ist die Erweiterung der Nutzung, d.h., die Ausweisung einer weiteren Bebauung möglich.

Aufgrund der hier ausschließlich geplanten Einfamilienhäuser wird das vorliegende Baugebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Andere Nutzungen sind hier planerisch unerwünscht und nicht sinnvoll.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an der vorh. umgebenden Bebauung. Daraus resultiert die Feststellung, einer offenen, eingeschossigen Bebauung.

Um ein städtebaulich günstig wirkendes einheitliches Gesamtbild der Gebäudeanordnung zu erreichen, müssen die einzelnen Einfamilienhäuser in einer einheitlichen Flucht errichtet werden. Dies wird über die Festsetzung einer Baulinie erreicht. Auf diese Weise kann eine Anpassung der Baukörperanordnung an die Anordnung der vorhandenen Wohnhäuser an der Feldstraße erfolgen, die ebenfalls in einer einheitlichen Bauflucht errichtet wurden.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) von max. 250 m², bezogen auf die vorhandenen und neu zu bildenden Grundstücke, wird einer all zu starken Versiegelung des Bodens bzw. der Baumasse entgegengewirkt.

Um sich dem Charakter des Umfeldes anzupassen, ist auch die Dachform (Sattel- und Walmdächer) mit einer maximalen Dachneigung von 32 ° bzw. minimaler Dachneigung von 22 ° festgelegt.

2.4. Verkehrsflächen

2.4.1. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Grundstücke liegen an der voll erschlossenen Feldstraße.

Die vorh. Wohnbebauung beidseitig der Feldstraße ist ver- und entsorgungsmäßig voll erschlossen.

Die neu zu bildenden Flurstücke für die hintere Bebauung, werden über einen zu errichtenden privaten Anliegerweg mit einer Breite von 3,5 m, von der Feldstraße aus neu erschlossen.

Dieser Anliegerweg ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümers der neu zu bildenden Flurstücke einzutragen.

Gleichzeitig wird der Anliegerweg als Feuerwehrezufahrt für 16 t Achslast ausgebildet. (Siehe Planteil A)

2.4.2. Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.4.3. Ver- und Entsorgung

Die Anwohner der hinteren Grundstücke müssen ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen im Bereich der Feldstraße bereitstellen. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße durch die Anwohner wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Ver- und Entsorgung der hinteren Grundstücke ist die Einbindung in die vorh. Verbundnetze der Feldstraße für Wasser, Abwasser, Telefon, Gas und elektrische Energie vorgesehen.

Die Gemeinde verfügt über ein Abwassersystem (Mischwasser), was ebenfalls in der Feldstraße vorhanden ist. Das anfallende Abwasser wird somit in das vorh. Abwassernetz eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser sollte, soweit möglich in Zisternen aufgefangen und im Garten verrieselt werden. Dabei ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. In Ausnahmefällen ist das Regenwasser der Kanalisation zuzuführen.

2.4.4. Brandschutz

Im Rahmen des Straßenausbaues der Feldstraße wurde die Trinkwasserleitung erneuert und von DN 80 auf DN 100 erweitert.

Gleichzeitig wurden neue Löschwasserhydranten im Bereich der Feldstraße angeordnet. Somit wurde die Löschwasserversorgung wesentlich verbessert.

Für das gesamte Wohngebiet ist ein Löschwasserbedarf von mind. 800 l/min. = 48 m³ /h für eine Löszeit von 2 Std. erforderlich.

Löschbereich - alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300 m je möglichem Brandobjekt.

2.5. Landschaftspflege und Grünordnung

Das Bebauungsgebiet liegt mitten im Grünbereich von Hausgärten. Größere Gehölze, außer Nadelhölzer, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorgesehenen Pflanzbindungen würden sich somit positiv im Vergleich zum derzeitigen Zustand durch den zunehmenden Anteil an Vegetation speziell auf Fauna und Kleinklima anpassen.

Die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt halten sich in geringem Umfang (max. 250 m² bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.200 m²). Es wird empfohlen, die Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Rasenmohr, Schotterrasen oder Mineralgemisch möglichst gering zu halten.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet gem. § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Nach den Vorgaben des § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des § 11 NatSchG LSA ist der Eingriff auszugleichen.

Grundlage für diesen Ausgleich bildet neben der zu erwartenden Versiegelung der Grundfläche die derzeitige Nutzung und damit die ökologische Bedeutung des Plangebietes.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen maximal zulässigen Grundfläche und der festgelegten Grünfläche ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen.

Aus den vorgenannten Bedingungen ist zu ersehen, daß durch die Festlegung zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken, positive Auswirkung auf den ökologischen Nutzen im Vergleich zum derzeitigen Zustand resultieren werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch durch die Entstehung privater Hausgärten und die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen eine Zunahme an Vegetation und Artenvielfalt den positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima verstärkt, so daß die negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung größtenteils kompensiert werden. Eine Vorschlagsliste für heimische Solitäräume und Landschaftsgehölze, ist im Punkt 2.5.1.1. und im Grünordnungsplan ausgewiesen. Die Gemeinde Neundorf beabsichtigt, die Einhaltung der Pflanzvorschriften über Pflanzgebote nach § 178 BauGB zu überprüfen und durchzusetzen.

2.5.1. Grünordnerische Massnahmen

Je 100 m² versiegelter Fläche sind 2 heimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 8 - 10 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung sind zu prüfen:

Sollten Baum- und andere Gehölzfällungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendig werden, sind diese gesondert zu beantragen.

Weitere Maßnahmen sind im Grünordnungsplan enthalten.

2.5.1.1. Bepflanzung

Die Bepflanzungen im Geltungsbereich sollten mit Pflanzware aus der Region vorgenommen werden. Hierbei werden folgende Pflanzarten (Solitäräume, Landschaftsgehölze) in den ausgewiesenen Grünbereichen empfohlen:

1. Apfel

Kaiser Wilhelm
Halberstädter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Jakob Lebel
Reinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen
Boskoop
Rosenapfel
Winterrambur
Jakob Fischer

2. Birne

Köstliche von Charnoux
Gute Luise
Williams Christ
Solaner
Gellert Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander Lucas

3. Kirsche

Querfurter Königskirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Büttners rote Knorpelkirsche
Heidelfinger
Teickners Schwarze Herzkirsche

4. Pflaume

Frühzwetschke
Hauszwetschke
The czar
Wangenheimer Frühzwetschke
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontariopflaume
Althans Reneklode

Für alle Strauch- und Heckenpflanzungen sind nach nachfolgender Liste folgende Arten zulässig:

- | | | | |
|-----|----------------------|---|-------------------------|
| 1. | Carpinus betulus | - | Hainbuche) für Schnitt |
| 2. | Ligustrum vulgare | - | Liguster) geeignet |
| 3. | Prunus spinosa | - | Schlehe - Schwarzdorn |
| 4. | Rosa canina | - | Hundsrose |
| 5. | Rosa arvensis | - | Feld-Kriech-Rose |
| 6. | Rosa rugosa | - | Kartoffel-Apfel-Rose |
| 7. | Cornus sanguinea | - | Hartriegel rot |
| 8. | Crataegus prunifolia | - | Weißdorn |
| 9. | Virburnum lantana | - | Schneeball |
| 10. | Diverse Obstgehölze | | |

2.6. Geologie

Im Planungsgebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand, ca. 1,20 m unter der Geländeoberfläche, zu rechnen. Bei einer Unterkellerung ist eine wasserdichte Wannenausbildung erforderlich.

2.7 Kosten

Ergänzend zu diesem B - Plan wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in welchem sich der Planträger zur Übernahme sämtlicher mit der Bebauungsplanung zusammenhängender Kosten verpflichtet (Planerhonorare, Vermessungen, ggf. Gutachten, etc.). Die Verkehrsflächen werden privat erstellt und dauernd privat unterhalten. Somit entstehen der Gemeinde Neundorf keinerlei Kosten.

Löderburg, den 21.05.2003

Unterschriften:


.....

Architekt


.....

Bürgermeister


.....

Planträger