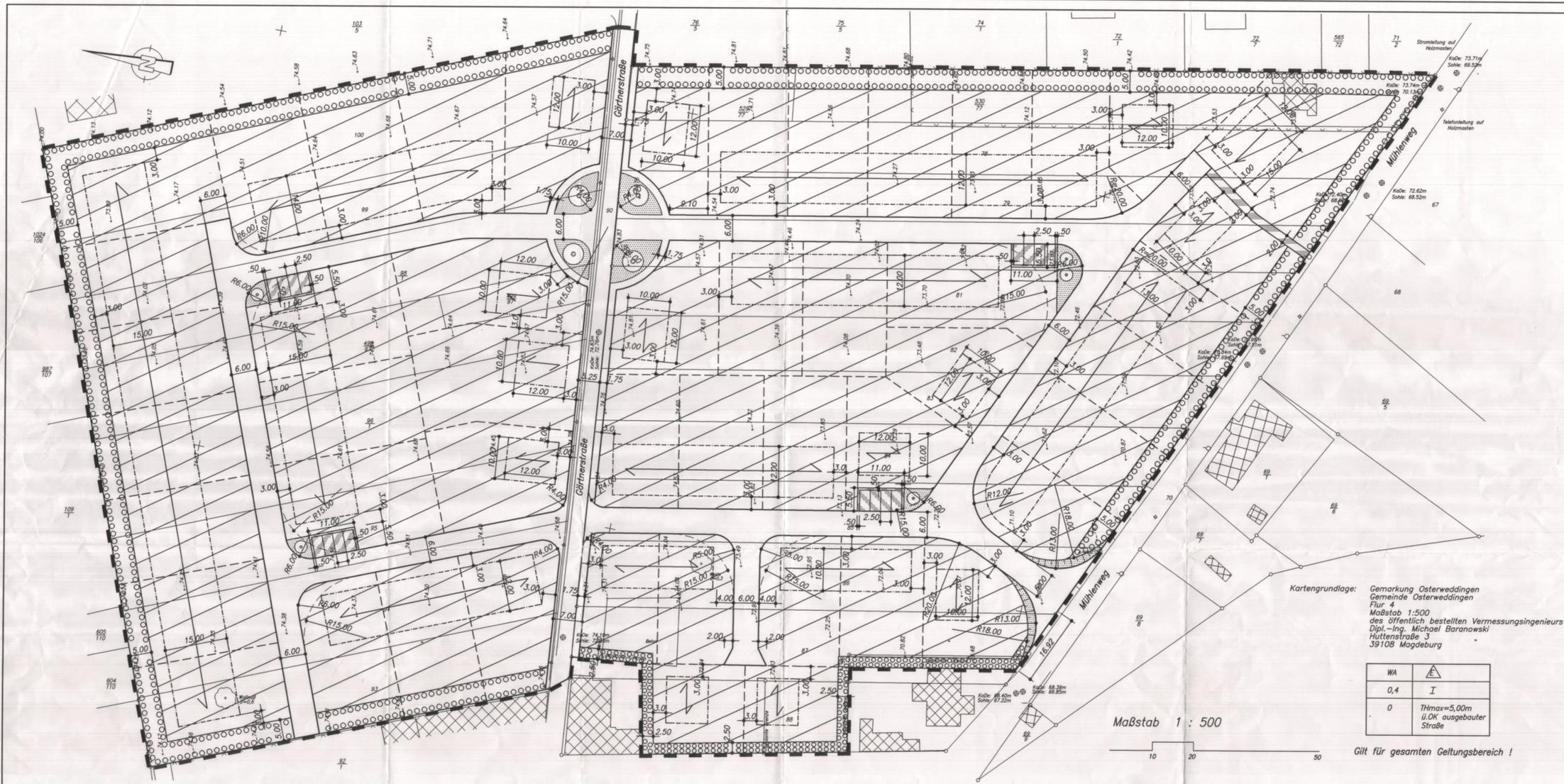


# Bebauungsplan Nr.5 mit örtlicher Bauvorschrift



- ### Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BauNVO)
    - GRZ 0,4 Grundflächenzahl - GRZ in Dezimalzahl
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
    - TH 5,00 m u. Fertigbau Straße Höhe baulicher Anlagen
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 BauNVO)
    - Baugrenze offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
  - Verkehrsräume (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg, öffentliche Parkfläche)
  - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
    - öffentliche Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzung Bäume
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
    - Flurstücksgrenzen
    - Flurstücksnummer
    - Flurstichtung
    - geplante Grundstücksgrenzen

### Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 87 BauO LSA)

- Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Osterweddingen.
- Es sind im Plangebiet nur Gebäude mit einer Dachneigung >35° als gleichschenklige Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Walmdächer werden nicht zugelassen. Die Eindeckung der Dächer erfolgt ausschließlich mit Dachsteinen oder -ziegeln.
- Die Gebäudefassade ist in hellem Putz, in Klinker oder in Kombination beider Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holz an der Außenfassade ist nur für Gebäudeteile in Kombination mit Putz oder Klinker zulässig.
- Die Hauptfirstrichtung wurde im B-Plan festgelegt und muß dieser entsprechen. Geringfügige Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.
- Für Einfriedungen im Raum zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und der Straßengrenzungslinie sind nur Holzzäune oder natürliche Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,00m zulässig.
- Die im Vorgarten abgestellten Mülltonnen und -boxen sind durch Bepflanzungen vor Einblicken zu schützen.
- Die örtliche Bauvorschrift tritt mit Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.
- Verstöße gegen die §§ 1-7 der örtlichen Bauvorschrift werden als Ordnungswidrigkeit behandelt. Die Ordnungswidrigkeit ist gemäß § 85 BauO LSA zu ahnden. Die Herstellung entsprechend dieser Vorschrift kann gefordert werden.

WA	I
0,4	THmax=5,00m u. OK ausgebaute Straße

Maßstab 1 : 500

Gilt für gesamten Geltungsbereich !

### Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr.5

- §1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 4 BauNVO)  
WA - Allgemeines Wohngebiet
- Zulässig sind Wohngebäude.
  - Ausnahmen im Sinne § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig.
- §2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß §§ 16 und 17 BauNVO)
- Die Traufhöhe wird max. mit 5,00m über OK der anliegenden fertiggebauten Straßen festgelegt.
  - Die OF Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,60m über OF der anliegenden fertiggebauten Straßen liegen.
- §3 Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)
- Die Bauweise im Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO Abs.2 als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser festgelegt.
- §4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs.1 Satz 2 BauGB)
- Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
  - Ausnahmsweise dürfen die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs.7 BauO nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.
  - Die straßenseitige Gebäudefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten.
  - Der kleinste Abstand des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 3,00m.
  - Nebenanlagen müssen einen seitlichen Mindestabstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00m einhalten.
  - Garagen dürfen außerhalb des Baufooters errichtet werden. Zwischen Grundstücks- und Garageneinfahrt muß ein Abstand von mindestens 5,00m eingehalten werden.
  - Das Sichtdreieck ist von jeder oberhalb 0,80m über OK Straße sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
- §5 Oberflächenentwässerung
- Von den Dachflächen abgeleitetes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.
- §6 Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus nächstehender Pflanzliste zu pflanzen.
- §7 Natur- und Landschaftsschutz
- Die Bepflanzung der im Plan eingezeichneten Gehölzstreifen auf privaten Grünflächen erfolgt mit einheimischen standortgerechten und der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölzen, die vom Verschleißträger gepflanzt werden.
  - Für die Bepflanzung ist ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,00m einzuhalten.
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und zu gestalten. Dabei sind ebenfalls überwiegend einheimische Gehölze zu pflanzen.
  - Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaum sowie max. 3 Nadelgehölze zu pflanzen.
  - Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bauende durchzuführen.
  - Die gepflanzten Gehölzstreifen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und, wenn erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.
  - Die notwendigen Ersatzmaßnahmen auf einer Flächegröße von 2,72ha werden auf der Feldgehölzfläche (analog Landschaftsplan der Gemeinde Osterweddingen) südlich der "Straße zur Badenstraße" durchgeführt. Es werden Gehölze entsprechend der u.a. Pflanzliste verwendet.
- Pflanzliste: Hochstämme: Stiel-Eiche - *Quercus robur*;  
Ahorn - *Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*, *A. campestre*;  
Birke - *Betula pendula*; Eberesche - *Sorbus aucuparia*;  
Feldulme - *Ulmus laevis*; Robinie - *Robinia pseudacacia*
- Strücher: Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*; Hasel - *Corylus avellana*;  
Scheiborn - *Prunus spinosa*; Weißdorn - *Crataegus monogyna*;  
Rosen - *Rosa canina*, *Rosa spec.*; Steinweissel - *Prunus mahaleb*;  
Kirschpflaume - *Prunus cerasifera*; verschiedene Weiden - *Salix viminalis*;
- §8 Öffentlicher Straßenraum
- Mit Übergabe der Erschließungsanlagen an die Gemeinde werden auch die Straßen an diese übergeben. Die Gemeinde wird dann in einem geeigneten Verfahren die Erschließungsstraßen als öffentlichen Straßenraum widmen.

### Verfahrensvermerke

**Präambel**

Auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches 1998 vom 27. August 1997 wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 08.06.1999 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" in Osterweddingen - für das Gebiet auf der Flur 4, Gemarkung Osterweddingen, bestehend aus der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Osterweddingen hat in seiner Sitzung am 18.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" in Osterweddingen gemäß § 2 Abs.1 des BauGB beschlossen.

Osterweddingen, den 18.06.1998

**2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.06.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde durch öffentliche Bürgeritzung am 25.06.1998 gewährleistet.

Osterweddingen, den 25.06.1998

**3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Osterweddingen, den 19.10.1998

**4. Auslegungsbefehl**

Der Gemeinderat Osterweddingen hat in der Sitzung am 08.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" in Osterweddingen - mit Begründung beschlossen und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB bestimmt.

Osterweddingen, den 08.04.1999

**5. Bekanntmachung der Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" in der Gemeinde Osterweddingen sowie der Begründung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgegeben worden.

Osterweddingen, den 12.04.1999

**6. Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" der Gemeinde Osterweddingen sowie der Begründung erfolgte gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 20.04.1999 bis 21.05.1999 in den Räumlichkeiten der Gemeinde Osterweddingen.

Osterweddingen, den 25.05.1999

**7. Beschluß über den Bebauungsplan Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" der Gemeinde Osterweddingen**

Der Bebauungsplan Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" der Gemeinde Osterweddingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 08.06.1999 vom Gemeinderat die Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.06.1999 gebilligt.

Osterweddingen, den 08.06.1999

**8. Planunterlagen**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen und Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei zu gewährleisten.

Magdeburg, den 07.07.1999

**9. Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.5**

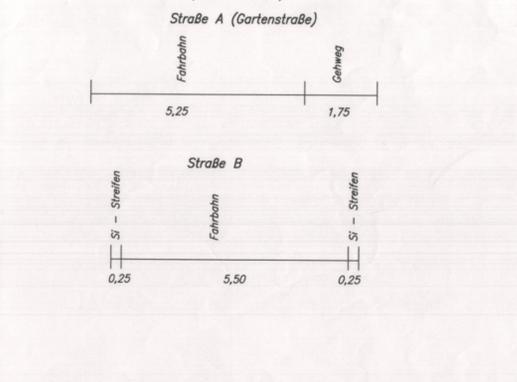
Der Bebauungsplan Nr.5 - Wohnpark "Am Mühlentberg" der Gemeinde Osterweddingen wurde am 01.07.1999 öffentlich bekanntgemacht. Mit diesem Datum tritt der Bebauungsplan Nr.5 in Kraft.

Osterweddingen, den 01.07.1999

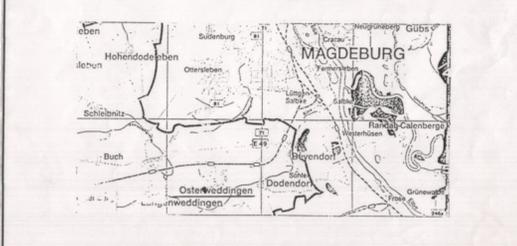
Der Bebauungsplan Nr.5 Wohnpark "Am Mühlentberg" im OT Osterweddingen der Gemeinde Osterweddingen wird gemäß § 4 Baugesetzbuch zum 04. Juli 1999 gefestigt.

Methusalem  
Bürgermeister

### Aufteilung des Straßenraumes (ohne Maßstab)



### Übersichtslageplan



Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik		Ingenieurkontor Magdeburg	
39124 Magdeburg, Lübecker Str.24 Tel:(0391)2524138 Fax:2524159		IKM	
gezeichnet	beraten	Auftraggeber	Phase
Stiller	Stiller	Gemeinde Osterweddingen	1 2 3
Datum	Baujahr	Projekt-Nr.	7 8 9
Juni 1999	Bebauungsplan Nr.5 Osterweddingen WP "Am Mühlentberg"	015-98	
Blatt-Nr.	Blatt-Nr.		
1 : 500			

**I K M**

Planungsbüro für Straßen-,  
Tiefbau und Abwassertechnik  
Lübecker Str. 24  
39124 Magdeburg

Tel.: 0391/25 24 138

**B E G R Ü N D U N G**

**W O H N B A U F L Ä C H E**

Gemeinde Osterweddingen

**W O H N P A R K " A M M Ü H L E N B E R G "**

Bauleitplanung

**B E B A U U N G S P L A N**

Planungs-Nr.: 015-98

Datum: Juni 1999

Bearbeiter:

*Stimpel*  
.....  
Stimpel  
Dipl.-Ing.

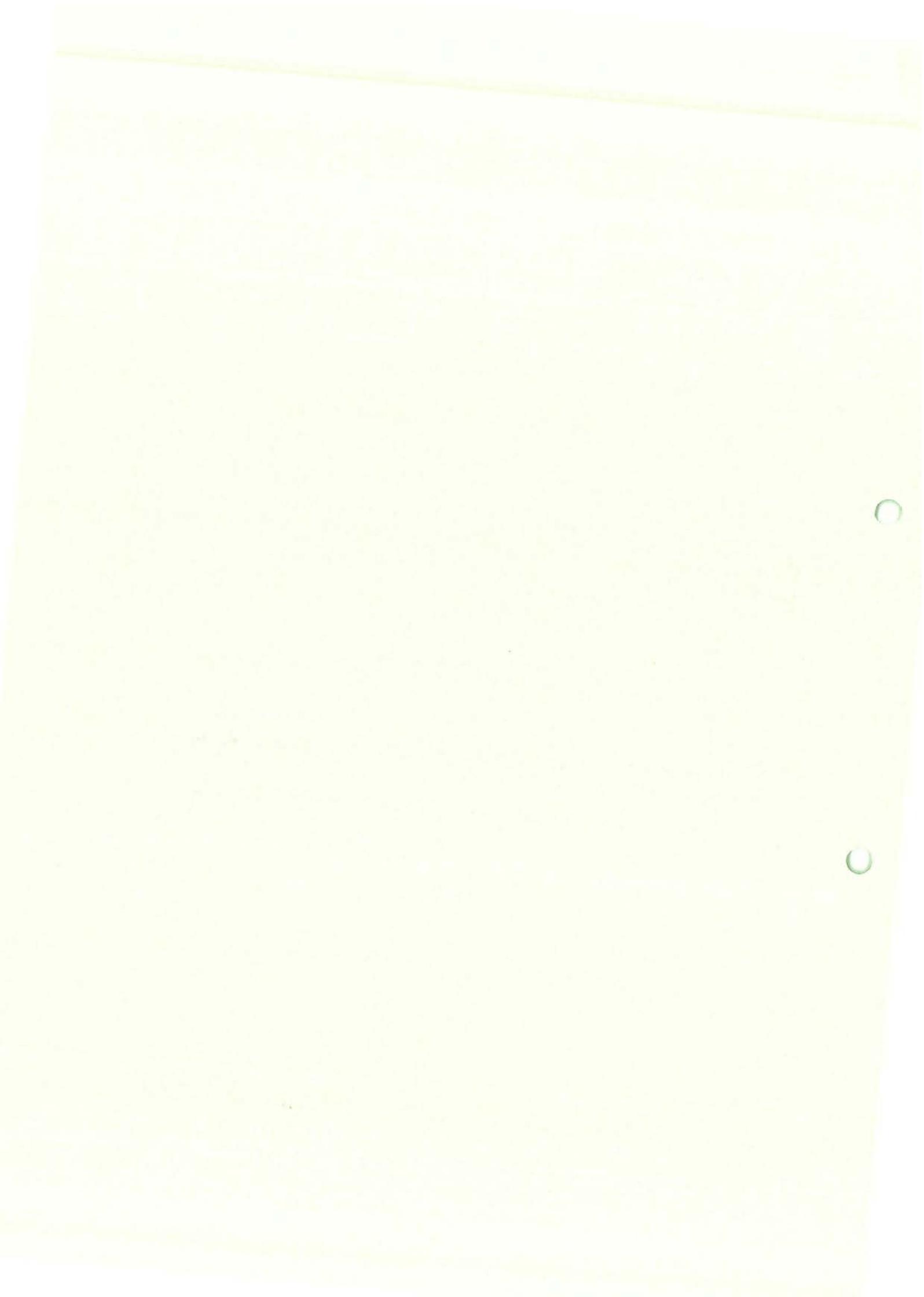


## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Rechtsgrundlage**
2. **Veranlassung**
  - 2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
  - 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. **Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**
  - 3.1. Lage in der Gemeinde, Geländebeziehungen, Oberflächenentwässerung
  - 3.2. Bodenbeschaffenheit
  - 3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
  - 3.4. Freiflächen
4. **Generelle Planungsziele**
5. **Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6. **Erschließung der Grundstücke**
  - 6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen
  - 6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen
  - 6.3. Öffentliche und private Grünflächen
7. **Durchführung des Bebauungsplanes**  
- Maßnahmen, Kosten, Finanzierung -



8. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**
  - 8.1. Erschließung
    - 8.1.1. Verkehrserschließung
    - 8.1.2. Ver- und Entsorgung
  - 8.2. Wirtschaftliche Belange
  - 8.3. Belange der Landwirtschaft
  - 8.4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
9. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange - Umweltverträglichkeit**
  - 9.1. Belange des Umweltschutzes
    - 9.1.1. Reinhaltung der Gewässer
    - 9.1.2. Abfallbeseitigung
    - 9.1.3. Lärmschutz
    - 9.1.4. Klima und Boden
  - 9.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
  - 9.3. Naturschutz und Landschaftspflege
10. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**
11. **Abwägung der beteiligten Träger öffentlicher Belange**



## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches 1998 vom 27. August 1997 in Verbindung mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 aufgestellt.

## 2. Veranlassung

### 2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterweddingen vom September 1997 als allgemeines Wohnbaugebiet dargestellt.

Derzeitig wird das Plangebiet als Ackerfläche genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Trotz der bereits erschlossenen und zum großen Teil verkauften Wohngrundstücke besteht in dieser Gemeinde noch ein erheblicher Bedarf an Wohnbauland. Dies ist bedingt durch die Schaffung der vielen Arbeitsplätze in den Industriegebieten im Nordosten der Gemarkung Osterweddingen, da es für die dort Beschäftigten erstrebenswert ist, in der Nähe des Arbeitsortes zu wohnen.

Mit der Realisierung des Wohnparkes "Am Mühlenberg" soll ein Akzent gesetzt werden, der das gesamte Ortsbild abrundet und den historisch gewachsenen Ortskern mit den neugeschaffenen Wohnbauflächen "Am Anger", "Neue Straße" und "Wohnpark Osterweddingen" verbindet.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage.

Der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

### 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird so abgegrenzt, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden.

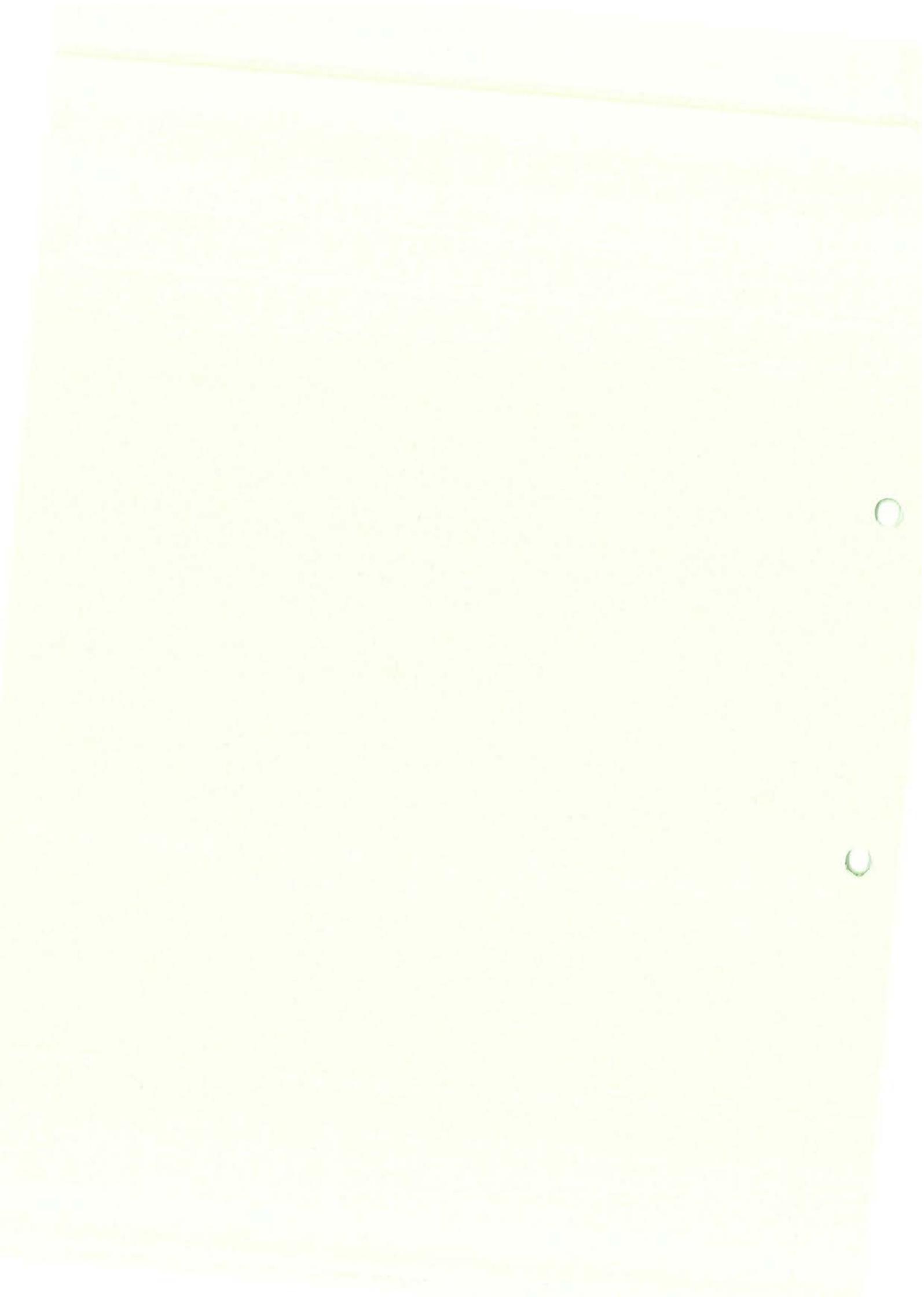
Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken der Flur 4 der Gemeinde Osterweddingen, Gemarkung Osterweddingen:

100; 99; 98/1; 90; 498/97; 499/97; 96/1; 95; 94; 93; 529/77; 530/77; 78; 79; 80; 81, 82; 83; 84; 85; 86; 88 und teilweise 87.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- bestehende Bebauung im Westen
- im Osten die Neue Straße
- im Süden die Mühlenstraße
- im Norden angrenzende Bebauung bis zur Dodendorfer Straße

Schutzwürdige Nutzungen liegen demzufolge im Norden, Süden, Osten und Westen vor.





### *2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaumöglichkeiten auf der Gemarkung Osterweddingen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist eine Festlegung der Bebauung in Struktur, Bebauungsdichte und Hausformen. Hausgruppen in Form von Reihen- oder Doppelhäusern werden ausgeschlossen. Die neuen Baukörper sollen ausschließlich als Einzelhäuser errichtet werden.

## **3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### *3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung*

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortes Osterweddingen zwischen dem Mühlenweg, der Gärtnerstraße und der Bebauung an der Dodendorfer Straße.

Die Höhenverhältnisse des Plangebietes sind der Flurstückskarte zu entnehmen. Der niedrigste Punkt liegt im Südwesten mit 70,08 müHN und der höchste Punkt südlich der Gärtnerstraße im Zentrum des Plangebietes mit 74,83 müHN. Das Gelände fällt zwischen Gärtnerstraße und Mühlenweg in Süd-West-Richtung und zwischen Gärtnerstraße und nördliche Grenze des Plangebietes in Nord-West-Richtung ab, wobei das Gefälle zwischen Gärtnerstraße und Mühlenweg eine größere Neigung aufweist.

Das Oberflächenwasser versickert derzeit auf dem Gelände.

### *3.2. Bodenbeschaffenheit*

Folgendes Profil ist im Gebiet des Wohnparkes "Am Mühlenberg" zu erwarten:

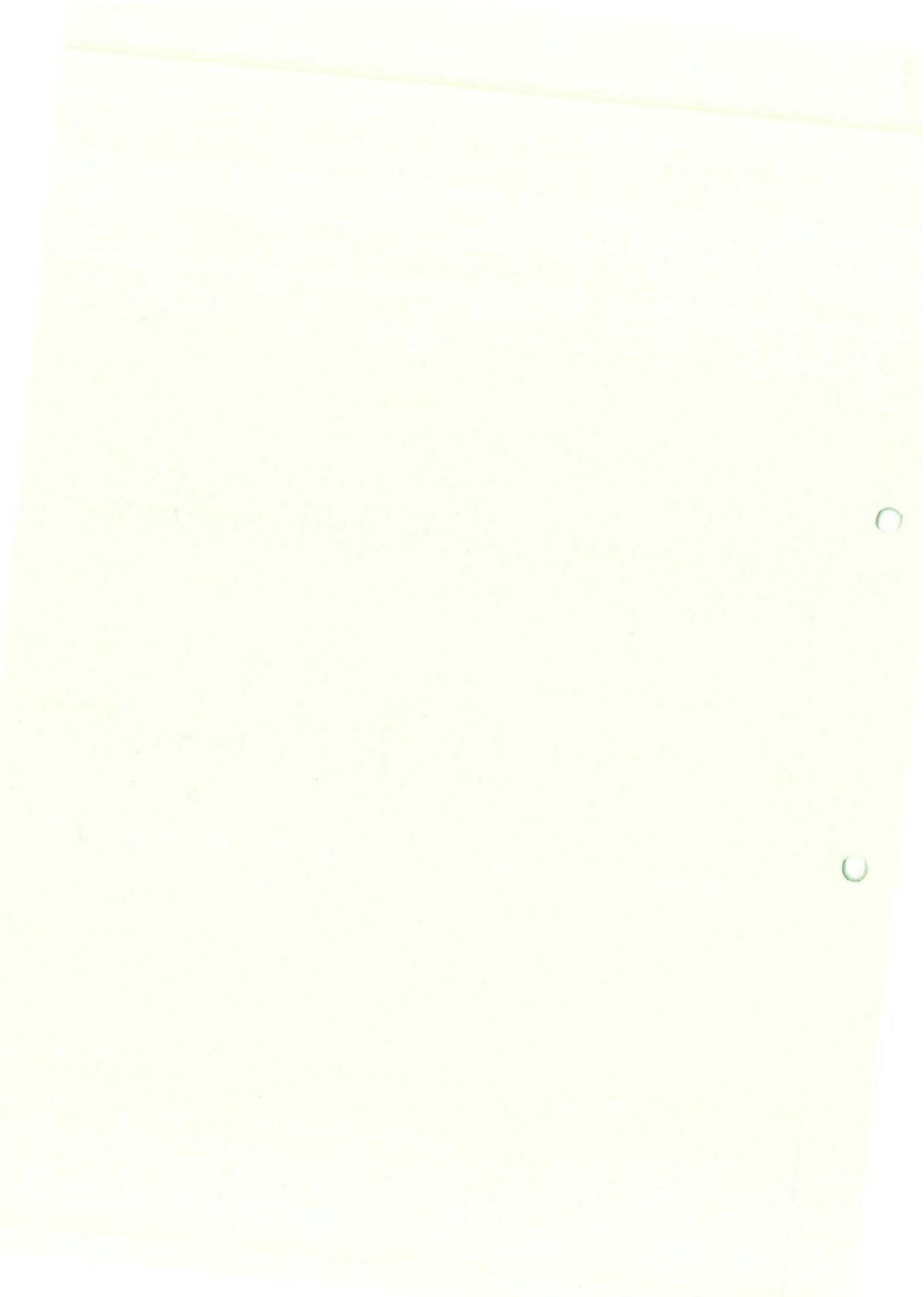
Schichtmächtigkeiten:	0,5 - 1,0 m Mutterboden
	1,0 - 2,0 m Löß/Lößlehm
	1,0 - 2,0 m Sand und Kies
	> 5,0 m Geschiebemergel

Grundwasserverhältnisse:

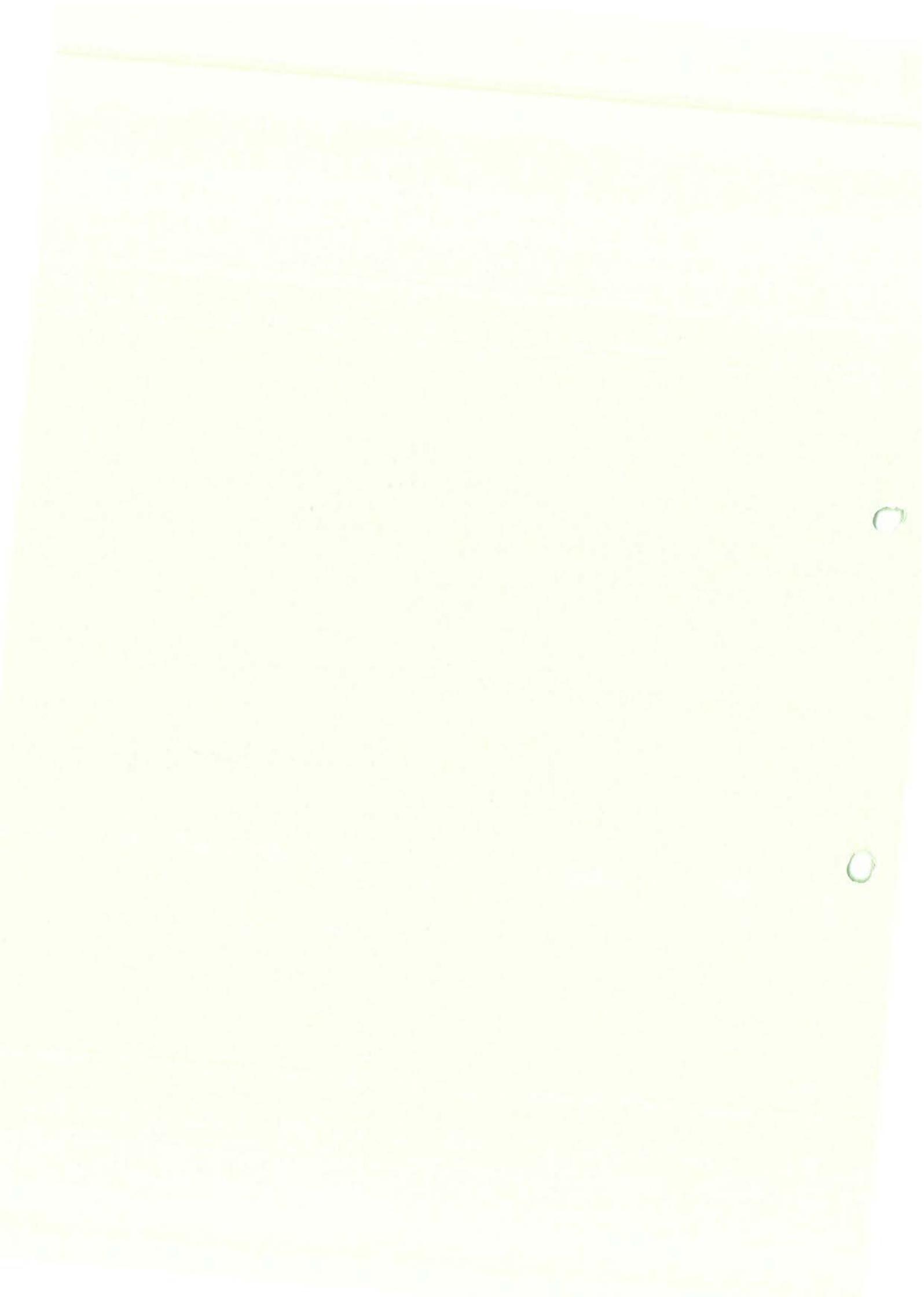
- saisonabhängige Wasserführung über dem Geschiebemergel ist möglich (Oberflächenwasser), tiefer 3,00 m unter Gelände
- Oberfläche des Grundwassers: im gespannten Zustand unterhalb des Geschiebemergels
- generelle Fließrichtung: von Nord nach Süd
- Kontaminationsgefährdung des Grundwassers ist gering; beim Oberflächenwasser jedoch stark
- Regenwasserversickerung: möglich
- über dem Geschiebemergel kann es zu Staunässe kommen, was insbesondere von Bedeutung ist, wenn die Kellersohle diesen Horizont erreichen sollte

### *3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,04 ha groß. Von den 22 Flurstücken ist eins in Eigentum der Gemeinde und 21 Flurstücke sind in Privateigentum, deren Eigentümer bereits ihr Einverständnis zum Verkauf erklärten.







### 3.4. Freiflächen

Schützenswerte Vegetation ist im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Walnußbaum mit einem Stammdurchmesser von 0,60 m und eine Weide mit einem Stammdurchmesser von 0,30 m stehen im Plangebiet. Diese beiden Bäume können jedoch nicht erhalten werden, da sie jeweils in einem Baufenster stehen und somit gefällt werden müssen.

## 4. Generelle Planungsziele

Das Plangebiet grenzt einerseits unmittelbar an den Wohnpark "Neue Straße" und andererseits an Altbebauung und an die Wohnbaufläche des Investors Klaus Vogel. Dadurch entsteht eine geschlossene Wohnbebauung westlich der Neuen Straße bis zur Altbebauung in der Gärtnerstraße.

Die geplante Wohnbebauung bildet gewissermaßen einen Bauabschnitt in der geplanten städtebaulichen Entwicklung.

Im geplanten Grünbereich werden einheimische standortgerechte Gehölze als Begrenzung für den Wohnpark und anteilig als Ausgleich für die Versiegelung gepflanzt.

Die Erschließung erfolgt einerseits über die Mühlenstraße und andererseits ist eine Zufahrt über die Gärtnerstraße möglich. Innerhalb des Wohngebietes werden die Grundstücke über Anliegerstraßen erschlossen.

## 5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll so eine Nutzung erreicht werden, die den Zielvorstellungen entspricht.

Nachfolgend wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 5.1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von neuem Wohnbauland für den Wohnungsbedarf in Osterweddingen und zur Ansiedlung neuer Einwohner, die durch die Schaffung der vielen Arbeitsplätze in den Industriegebieten benötigt werden.

Der § 4 der BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet:

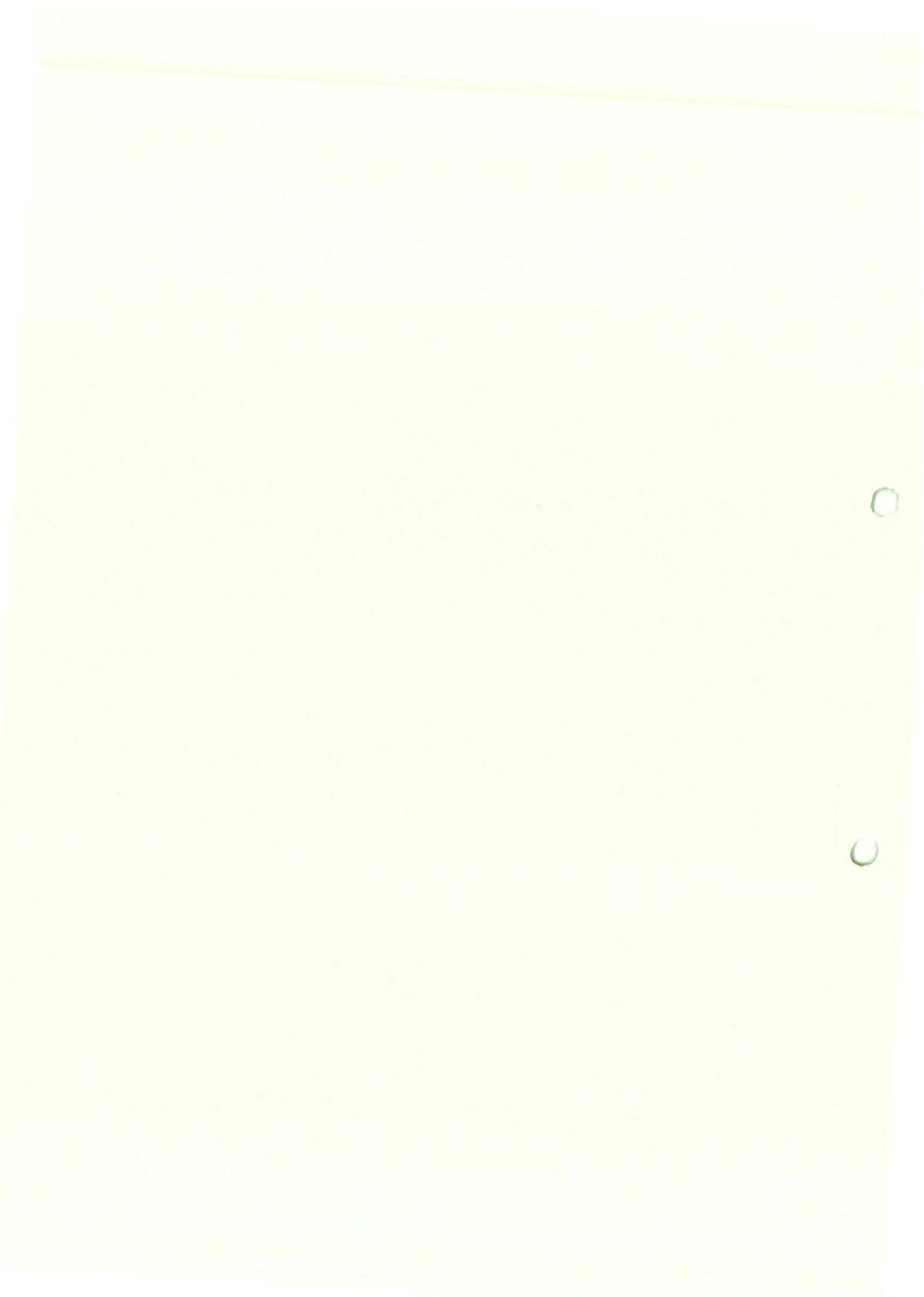
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, um diese Nutzungen auszuschließen.

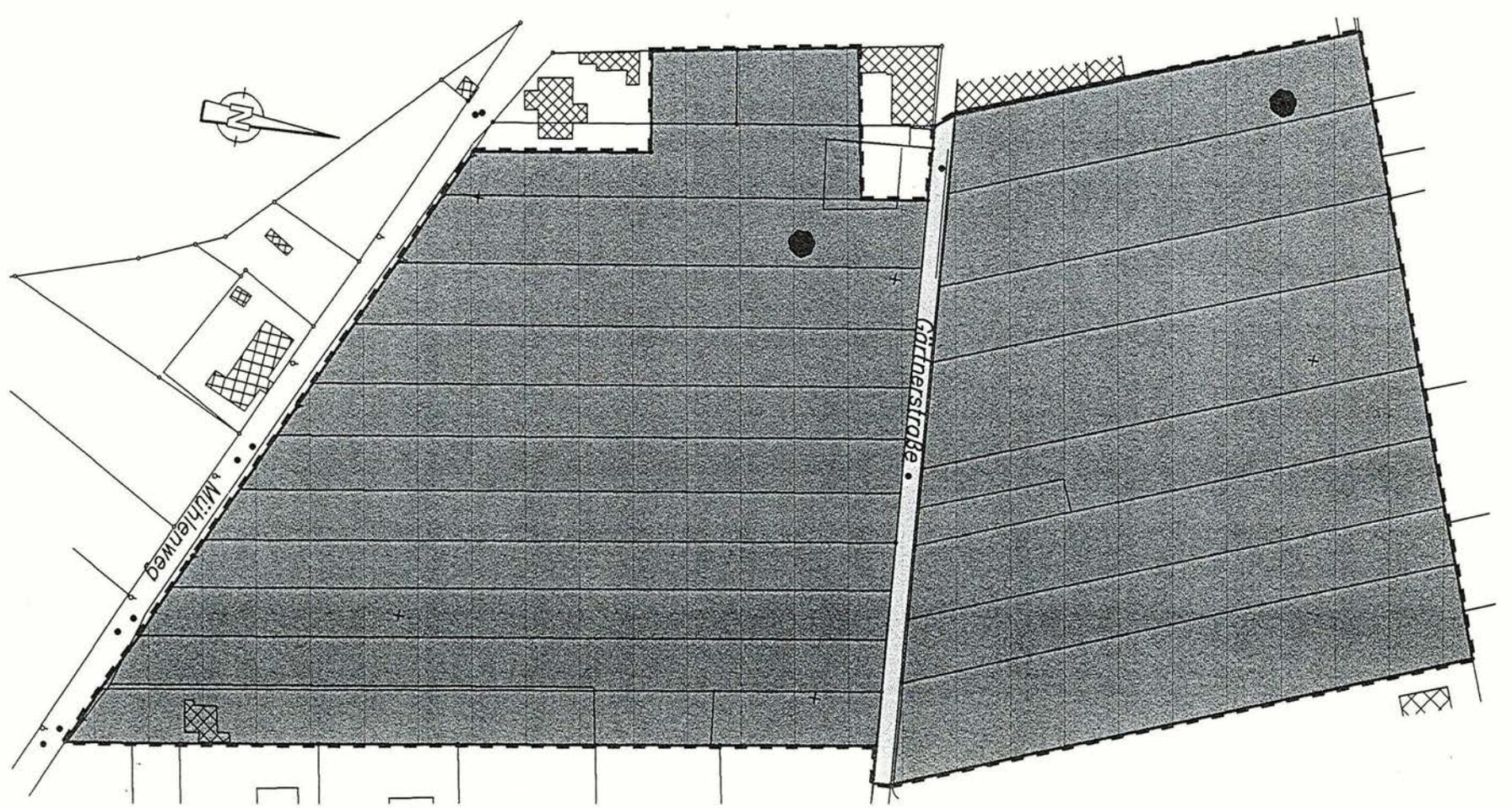
### 5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen und Dachformen sind die bereits vorhandenen Strukturen, d.h. überwiegend eingeschossige Bebauung mit Sattel- oder Krüppelwalmdach. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wurde für das Plangebiet daher als Gebäudehöhe 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Das Dachgeschoß soll so gestaltet sein, daß auf jeden Fall Dachschrägen entstehen.



Vervielfältigungen, Weitergabe an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung dieses Konstruktionsdokumentes sind ohne Genehmigung nicht gestattet. Zuwiderhandlung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.



-  Gehölzpflanzung
-  Ackerfläche
-  Straße / versiegelte Fläche
-  Geltungsbereich

**Bebauungsplan Nr. 5**  
Gemeinde Osterweddingen  
Wohnpark "Am Mühlenberg"  
Bestandsaufnahme  
Flur 4  
Gemarkung Osterweddingen

Maßstab 1 : 1500



Bedarf besteht überwiegend an freistehenden Einfamilienhäusern. Dem wird mit der Festsetzung einer offenen Bauweise Rechnung getragen, d.h. einer Bebauung mit Grenzabstand. Die Traufhöhe wurde mit 5,00 m über Oberkante anliegender fertig ausgebauter Straße festgesetzt, um abzusichern, daß nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß gebaut wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität weit gefaßt worden. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind überwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Bei der Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken zu pflanzen.

## 6. Erschließung der Grundstücke

### 6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Mühlenweg bzw. über die Neue Straße/Gärtnerstraße. Das Plangebiet selbst wird durch eine 6,00 m breite Straße, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, erschlossen. Für die Fußgänger wird durch farbig abgesetztes Pflaster der Gehwegbereich gekennzeichnet. Die Gärtnerstraße wird so ausgebaut, daß die Fahrbahn 5,25 m und der Fußweg 1,75 m breit sind. Fahrbahn und Fußweg werden durch einen Hochbord getrennt. Der östliche Kreuzungsbereich wird durch vier Grünflächen mit je einem Baum mit bodendeckenden Unterpflanzungen ergänzt. Um diese Grünflächen werden die Gehwege geführt. Von der Art der Anlage stellt dieses einen markanten Punkt des Plangebietes dar.

Die Baustellenzufahrt für das gesamte Wohngebiet erfolgt grundsätzlich nur über den Mühlenweg, der bis zur Einmündung in das Wohngebiet ausgebaut wird. Hierfür wurde die Zufahrt ausreichend bemessen. Die Verkehrsführung in der Bauphase ist über die innere Erschließungsstraße vorgesehen. Diesem Baustellenverkehr wurde dahingehend Rechnung getragen, daß die Kurvenradien durch zusätzliche Aufschotterungen in der 1. Ausbaustufe vergrößert werden, um auch dem Schwerlastverkehr eine ungehinderte Befahrung zu ermöglichen.

Die bereits fertiggestellte Befestigung der Gärtnerstraße ist nicht für den Baustellenverkehr ausgelegt. Es ist auch keine Veränderung des Straßenaufbaus vorgesehen. Neben diesem Gesichtspunkt ist ein Abbiegen in die innere Erschließungsstraße nicht möglich, da der Kurvenradius an den Kreuzungspunkten nur 4,00 m beträgt. Auch die Müllfahrzeuge müssen an den Abholtagen die Zufahrt vom Mühlenweg benutzen und können dann nur auf der inneren Erschließungsstraße fahren.

Das Wohngebiet wird in einer verkehrsberuhigten Zone erschlossen, die jedoch dann in eine "Zone 30" gewandelt wird.

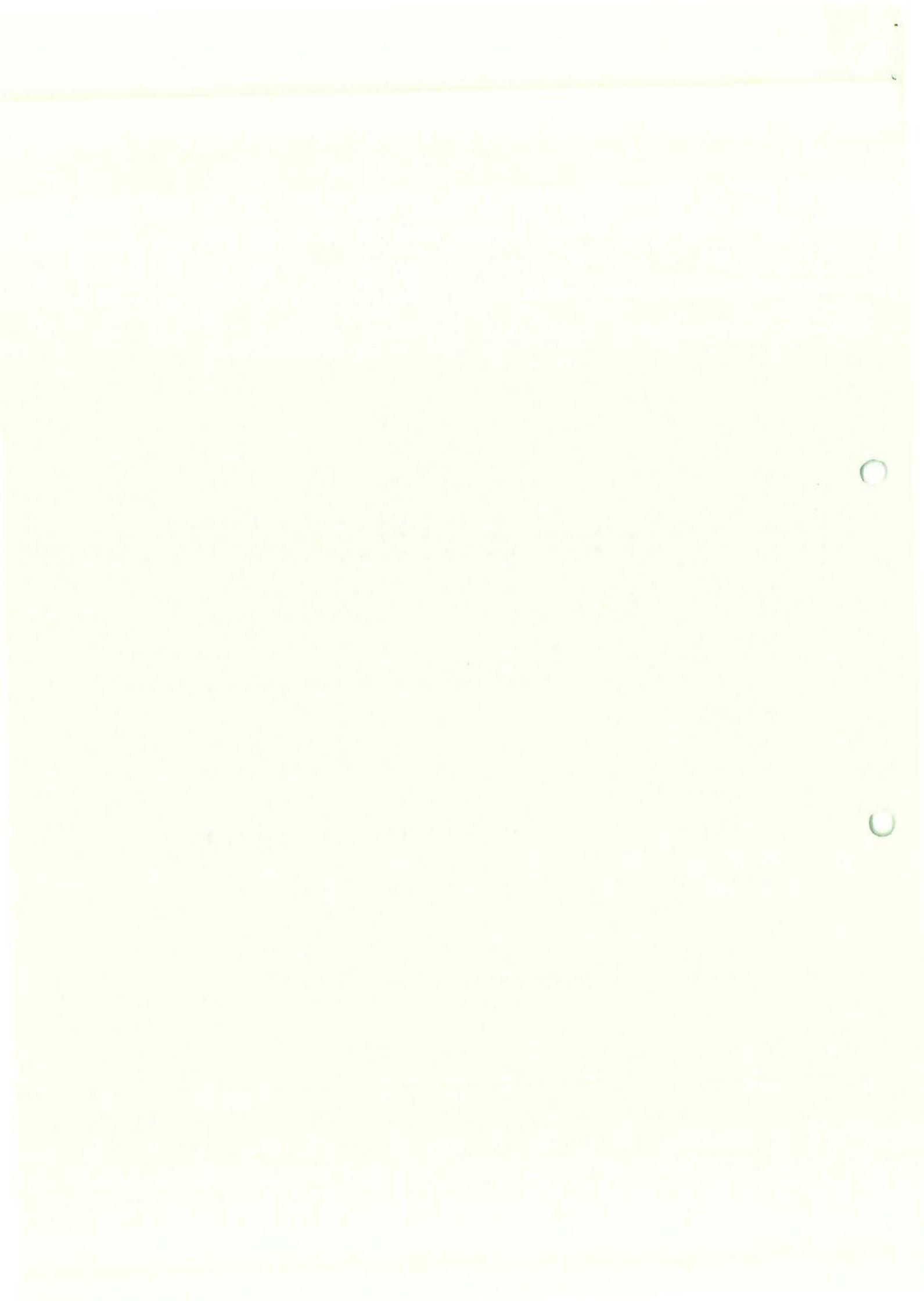
Öffentliche Stellplätze sind jeweils im Süden und Norden des Wohngebietes vorgesehen. Neben der Abstellmöglichkeiten für Pkw sollen sie auch in Ausnahmefällen als Ausweichmöglichkeit bei der Begegnung von zwei Lkw dienen.

Die Widmung als öffentliche Straße wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt.

### 6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist eine möglichst hohe Versickerungsquote im Plangebiet erforderlich. Regenwasser und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird nicht dem Regenwasserkanal zugeführt, sondern verbleibt auf den Grundstücken. Das Regenwasser der Straßen wird in einen Rückstaukanal und dann in den Regenwasserkanal im Mühlenweg geleitet.

Das anfallende Schmutzwasser von den Grundstücken nördlich der Gärtnerstraße wird in den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Gärtnerstraße geleitet. Das Schmutzwasser der Grundstücke südlich der Gärtnerstraße wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Mühlenweg abgeleitet.



Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Straßenraum verlegt.

### 6.3. Öffentliche und private Grünflächen

Entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes wird auf den privaten Grundstücken eine 5,00 m breite Gehölzpflanzung angelegt, die ausschließlich aus einheimischen, der natürlichen potentiellen Vegetation entsprechenden Gehölzen besteht. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt.

Neben den genannten Grünflächen erfolgt auch eine Bepflanzung der vier Grüninseln im o.g. Kreuzungsbereich.

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahmen, Kosten, Finanzierung -

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert eine Neuparzellierung des Plangebietes und den Verkauf der neu entstandenen Grundstücke (Wohngrundstücke) an die zukünftigen Nutzer.

Zur Planverwirklichung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- der Bau der geplanten Straßen, der Straßenbeleuchtung und des Straßenbegleitgrüns
- der Bau der notwendigen Kanäle für Schmutz- und Regenwasser
- der Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Straßen
- der Anschluß an das E-Netz
- die Versorgung mit Erdgas
- der Anschluß an das Fernmeldenetz

Davon werden folgende Erschließungsmaßnahmen durch die Versorgungsträger im Rahmen ihrer Versorgungsaufgaben durchgeführt:

Energieversorgung Magdeburg  
Bereich Süd

Bau des Niederspannungsnetzes

Deutsche Telekom

Fernsprechanchlüsse

Versorgungsträger HACTRA

Erdgasversorgung

Die Versorgungsträger erheben im Rahmen ihrer Kostenordnung Anschlußbeiträge und Gebühren.

Zur Realisierung der Baumaßnahme kommen auf die Gemeinde folgende Kosten zu:

#### 1. Straßenbau 1.BA

Anliegerstraßen bis 6,00 m Breite herstellen  
frostsicherer Aufbau aus Schotter zur Befahrung  
während der Bauphase

GP: 219.420,00 DM

#### 2. Straßenbau 2.BA

Anliegerwege mit Betonsteinpflaster herstellen  
Einfassung mit Tiefbordsteinen  
Einsetzen der Straßenabläufe  
Gehweg Gärtnerstraße herstellen  
Hochbord setzen, Tiefbordeinfassung zur Grund-  
stücksgrenze



Parkstellflächen aus Betonsteinpflaster einschl.  
Einfassung aus Tiefbordsteinen  
Straßenbegleitgrün GP: 382.300,00 DM

### 3. Schmutz- und Regenwasserkanal

Schmutzwasserkanal aus Kunststoffrohren DN 200  
einschl. 12 Kontrollschächte  
Schmutzwasserhausanschlüsse einschl. Haus-  
anschlußschächten  
Regenwasserkanal aus Betonrohren DN 800  
einschl. 2 Kontrollschächte  
Regenwasserkanal aus Kunststoffrohren DN 150  
einschl. 1 Kontrollschacht GP: 405.070,00 DM

### 4. Trinkwasserleitung

Trinkwasserleitung aus PE-HD DN 100  
Anschlüsse an vorhandene Leitung  
Hausanschlüsse aus PE-HD DN 25 einschl.  
Schieber und Hydranten GP: 167.290,00 DM

### 5. Kabelgräben und Fundamente Beleuchtung

Kabelgräben für Straßenbeleuchtung einschl.  
Fundamente für Beleuchtungsmaste GP: 11.090,00 DM

### 6. Straßenbeleuchtung

Beleuchtungsmaste einschl.  
Aufsatzleuchten liefern und aufstellen  
Kabel verlegen GP: 37.890,00 DM

### 7. Randflächenbegrünung

Bepflanzung des Gehölzstreifens auf den  
Wohngrundstücken mit Sträuchern und Heistern GP: 85.840,00 DM

### 8. Ersatzpflanzung mit Feldgehölzen

Lieferung und Pflanzung von Feldgehölzen  
(Sträucher und Bäume) GP: 119.680,00 DM

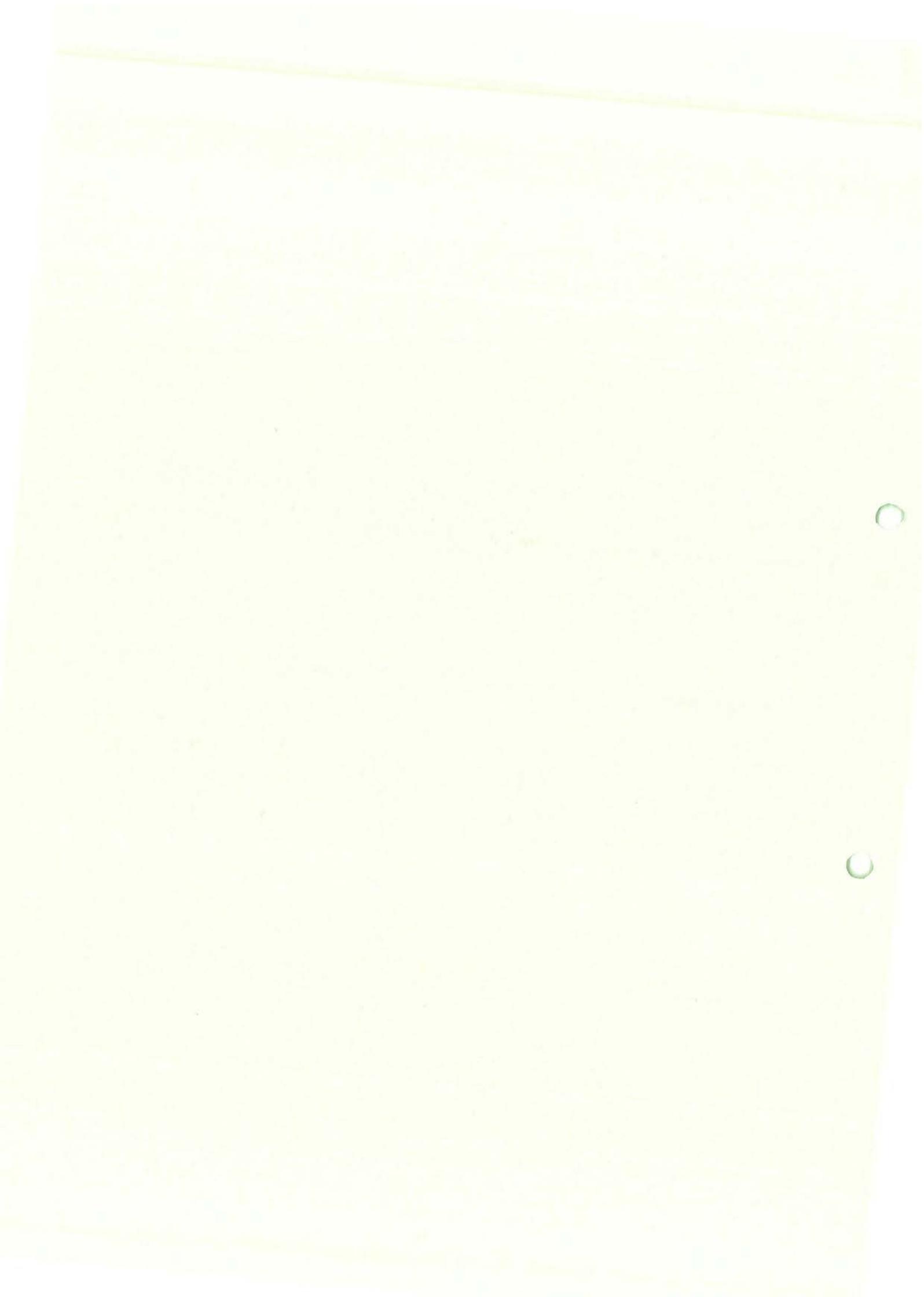
**Gesamtsumme: 1.428.580,00 DM**

Die Kostenschätzung erfolgte auf der Grundlage aktueller Baupreise.  
Alle Bruttosummen sind inklusive Baustelleneinrichtung und unvorhergesehene Leistungen.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **8.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den



Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
  - den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
  - die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
  - eine geordnete Oberflächenentwässerung
  - einen ausreichenden Feuerschutz und
  - Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung.
- Dies ist gewährleistet.

### *8.1.1. Verkehrserschließung*

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Anliegerwege ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Erforderliche Stellplätze und Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Garagen und Stellplätze können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Der Stauraum zwischen der Grundstückseinfahrt bis zur Garage bzw. zum Stellplatz muß mindestens 5,00 m betragen. Alle privaten und öffentlichen Stell- und Parkplätze sind so anzulegen, daß eine Durchgrünung möglich ist.

### *8.1.2. Ver- und Entsorgung*

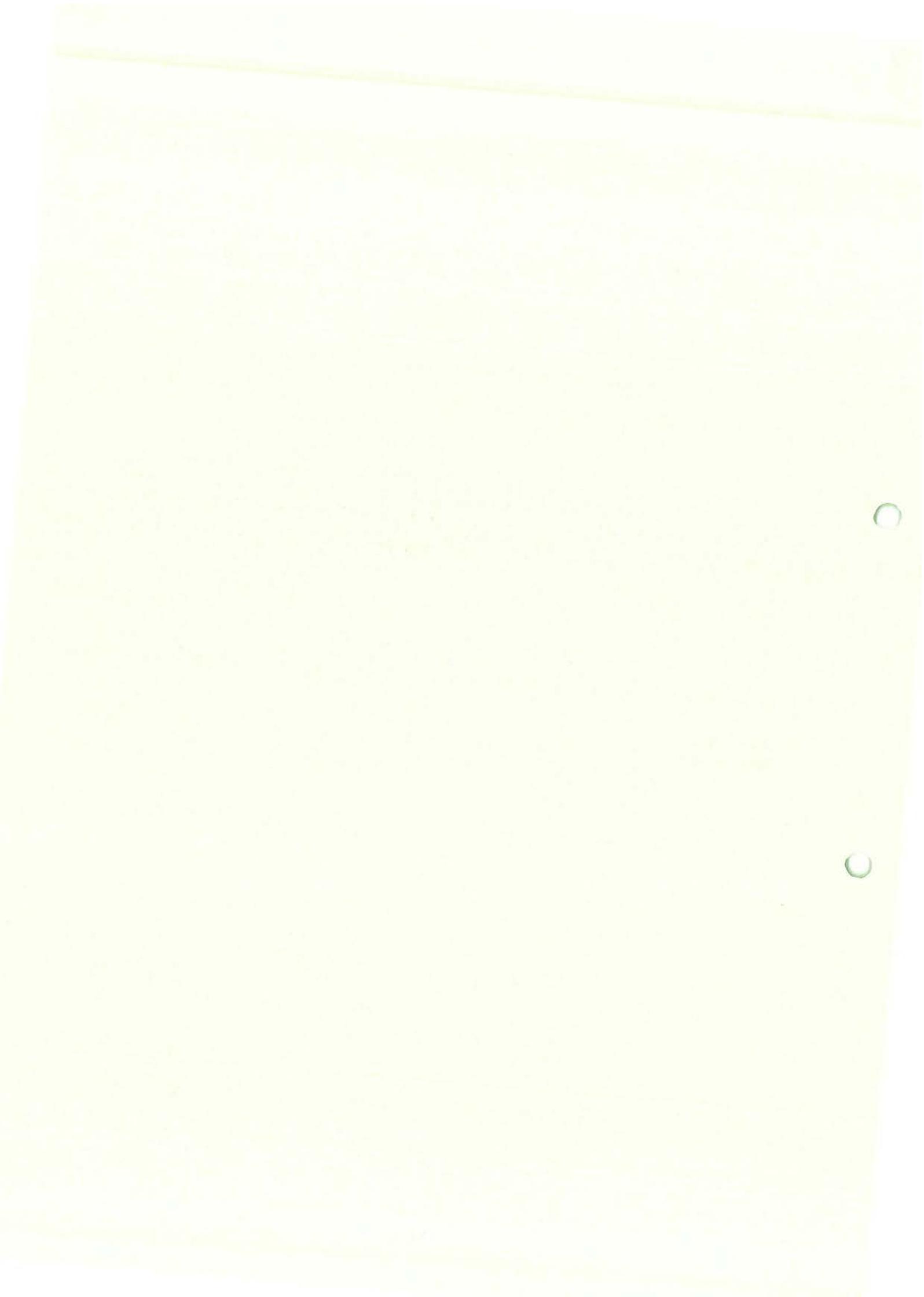
Auf die öffentlichen Belange bei der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurde bereits im Abschnitt 6.2. eingegangen.

Wichtig wäre noch zu bemerken, daß bei einer langfristig vorbereiteten Koordinierung der einzelnen Träger öffentlicher Belange in der Bauphase ein bedeutender Teil an Kosten eingespart werden kann. In der Praxis erweist sich diese Koordinierung jedoch oftmals als recht schwierig.

Träger der Wasserversorgung ist der WVB - Wasserzweckverband Bördekreis. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungen bzw. durch Verlegen neuer Leitungen versorgt werden. Im Rahmen der Trinkwasserversorgung wird auch die notwendige Löschwassermenge zur Verfügung gestellt. Dazu müssen entsprechende Hydranten in ausreichender Anzahl vorgesehen werden. Bei der geplanten Bebauung muß mit einem Grundschutz von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gerechnet werden. Zusätzlich steht zur Brandbekämpfung der ca. 300 m entfernte Dorfteich zur Verfügung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG, Betrieb Süd - Betriebsdirektion Oschersleben. Die Versorgung mit Elektroenergie wird abgesichert. Träger der Versorgung mit Erdgas ist die HASTRA Gardelegen. Eine Versorgung mit Erdgas ist generell möglich.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich der Niederlassung Magdeburg angezeigt werden.



## *8.2. Wirtschaftliche Belange*

Wirtschaftliche Belange werden durch die Durchführung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## *8.3. Belange der Landwirtschaft*

Durch die geplante Wohnbebauung werden der Landwirtschaft ca. 4,04 ha Nutzfläche entzogen. Da in der Gemeinde Osterweddingen keine weiteren Flächen im Innenbereich vorhanden sind, außer landwirtschaftliche Nutzflächen, ist die Gemeinde gezwungen, zur Deckung des Wohnungsbedarfs landwirtschaftliche Flächen umzuwidmen. Außerdem ist die Bebauung dieser Fläche für die Abrundung des Ortsbildes vorteilhaft, so wie unter Punkt 2.1. bereits begründet.

Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Betriebe von ihren Ackerflächen abgeschnitten. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen nicht.

## *8.4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile*

Durch den Bebauungsplan wird die Erhaltung und Entwicklung der Gemeinde Osterweddingen gefördert (§ 1 Abs.5 Nr.4 BauGB). Durch die geplante Gestaltung und Anlage der Gehölzpflanzungen in diesem Gebiet wird sich der Wohnpark harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Durch die Schaffung von Wohnflächen wird die Bevölkerung am Ort gehalten und für die Beschäftigten des Industriegebietes werden Wohnmöglichkeiten geschaffen, so daß diesen ein Wohnen am Arbeitsort ermöglicht wird.

## **9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange - Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Klimas und des Bodens (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

### *9.1. Belange des Umweltschutzes*

Die Belange des Umweltschutzes umfassen:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung und
- den Lärmschutz
- das Klima und der Boden

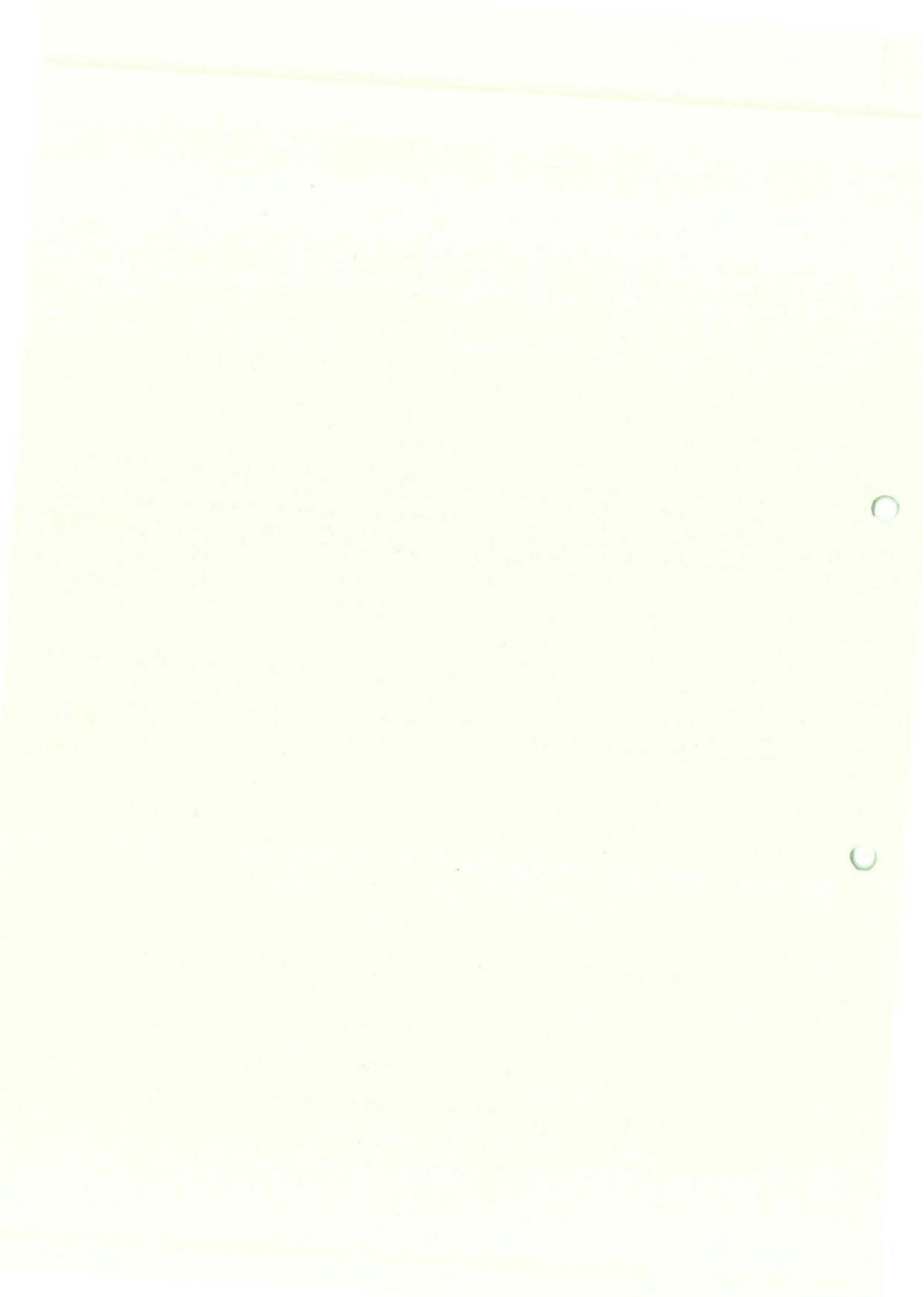
#### *9.1.1. Reinhaltung der Gewässer*

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut Oberflächengewässer sind die Gewässergüte und die Wasserführung. Da es im Plangebiet keine Fließgewässer gibt, entfällt dieses Bewertungskriterium.

Innerhalb des Plangebietes ist die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers zu beachten.

Die geplante Fläche ist weder "Vorranggebiet für Wassergewinnung" noch Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung".

Das Grundwasser ist relativ ungeschützt. Durch die bauliche Nutzung als Wohngebiet ist jedoch eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen.



Um die Reinhaltung des Grundwassers zu garantieren, muß das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß abgeführt und gereinigt werden. Das erfolgt durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde.

Ebenfalls ist nicht von einer Gefährdung des Oberflächenwassers bei einer Wohnbebauung auszugehen.

Es ist darauf zu achten, daß die Oberflächenversiegelung auf das minimalste Maß beschränkt bleibt, so daß ein möglichst großer Anteil der Grundstücksfläche für die Sammlung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser erhalten bleibt.

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in entsprechenden Behältern gesammelt und nach Bedarf dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der Straßen wird in die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

### *9.1.2. Abfallbeseitigung*

Eine geordnete Beseitigung der anfallenden Abfälle im Plangebiet ist im Interesse des Umweltschutzes erforderlich. Das ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Bördekreises gewährleistet. Am Tag der Müllabfuhr müssen die Bürger, die an den Stichstraßen wohnen, ihre Abfallbehälter an die durchgehende Erschließungsstraße bringen, da ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht möglich ist. Die Stellplätze für die Abfallbehälter werden durch andersfarbiges Pflaster gekennzeichnet. An den anderen Tagen können diese Flächen für den öffentlichen Verkehr genutzt werden.

Mit Sonderabfällen im Sinne des § 3 Abs.3 AbfG ist nicht zu rechnen.

### *9.1.3. Lärmschutz*

Allgemeine Wohngebiete sind relativ lärmempfindliche Bereiche. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm sollten vermieden werden. Da der geplante Wohnpark in bereits vorhandene Wohnbebauung und in einen verkehrsberuhigten Bereich eingebunden wird, ist eine Lärmbelästigung durch Straßenverkehr ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig, so daß durch Gewerbe entstehende Immissionen nicht entstehen und somit nicht störend wirken können.

### *9.1.4. Klima und Boden*

Ein nicht überbautes Gebiet hat einen positiven Einfluß auf das Klima, da sich hier Frischluftentstehungsgebiete befinden. Je geringer Grün- und Gehölzstrukturen ausgebildet sind, desto geringer fallen auch diese Frischluftentstehungsbereiche mit der Produktion von Kaltluft aus. Der hydrologische Kreislauf, der für eine ausgeglichene Luftfeuchte sorgt, ist nicht gestört, da derzeit der Boden im Plangebiet weitgehend unversiegelt ist. Die Versiegelung beschränkt sich ausschließlich auf die Straßenfläche (Gärtnerstraße).

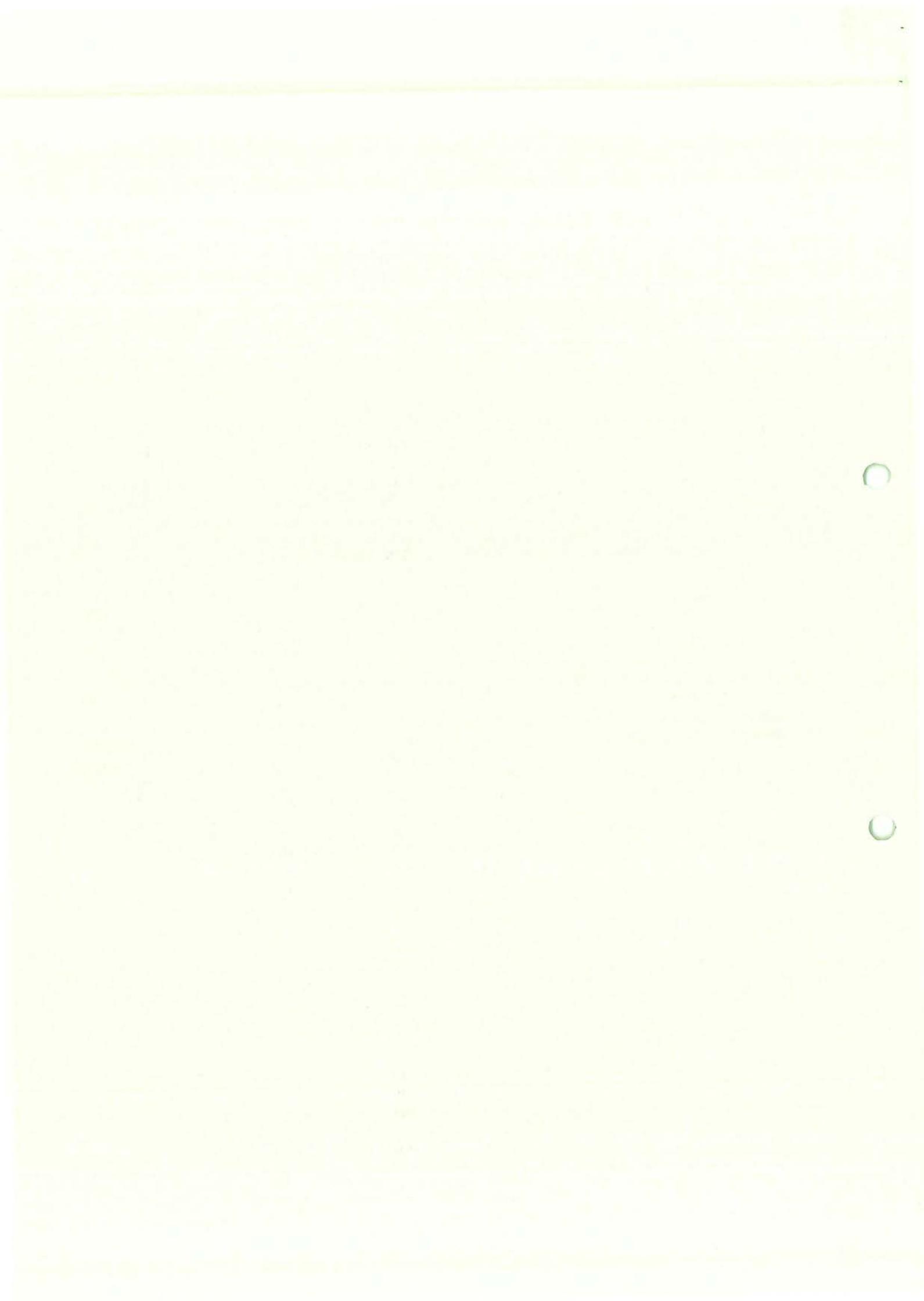
Beeinträchtigungen durch Emissionen sind weitestgehend ausgeschlossen, da sich weder Hauptverkehrsstraßen noch andere emissionsverbreitende Faktoren in beeinflussender Nähe befinden.

Nach § 2 Nr.7 und 8 NatSchG LSA sind Luftverunreinigungen gering zu halten und Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden.

Auf das Klima bzw. die Luftqualität werden sich folgende Punkte negativ auswirken:

- Erhöhung der Bodenversiegelung
- Errichtung von Luftaustauschhindernissen, dadurch auch Unterbrechung von möglichen Luftaustauschbahnen
- baubedingte Emissionen von Gasen, Staub und Gerüchen.

Der hydrologische Kreislauf wird auf weiten Flächen des Plangebietes gestört. Dadurch wird eine geringere Luftfeuchtigkeit zu erwarten sein. Die Überbauung wird eine Erwärmung der Umgebung zur Folge haben. Innerhalb des überbauten Bereiches müssen Gebiete mit einer



Klimaausgleichsfunktion geschaffen werden. So werden ca. 50 % des Plangebietes bepflanzt (z.B. Hausgärten, Pflanzung des Gehölzstreifens um das gesamte Plangebiet, Schaffung einer Grüninsel im Straßenraum).

Durch die Verwendung von Oberflächenmaterialien, die dem hydrologischen Kreislauf intakt halten, ist eine Verdunstung des Wassers möglich. Die Folge ist ein gesundes Feuchtklima. Sofern etwa 50 % der gesamten Planfläche begrünt werden, ist ein positiver Effekt auf das Klima zu erwarten, was sich auch vorteilhaft auf die Vegetation auswirken wird. Vorteile einer durchgrüneten Bebauung ist ein günstiger Temperaturverlauf, eine bessere Verdunstung sowie eine gute Durchlüftung. Ein Luftaustausch bewirkt den Austausch verschmutzter Luft mit der einströmenden Frischluft.

Die überbauten, befestigten und versiegelten Flächen haben keine Bedeutung für den Naturschutz.

Die Gehölze werden sich positiv auf die Luftqualität und das Klima in diesem Gebiet auswirken. Fassadenbegrünungen an den Einfamilienhäusern und an Garagen und Carports fördern ebenfalls die positive Wirkung auf Klima und Luft.

Der Boden des Plangebietes, der landwirtschaftlich genutzt wurde, ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Das Plangebiet ist auf Grund der Ackerflächen relativ strukturarm. Das gewachsene Bodenprofil wird dabei durch die Bodenbearbeitung, einem sogenannten Pflughorizont, gestört. Das Bodenprofil im Bereich der Böschung entlang des Mühlenweges ist weitestgehend erhalten geblieben. Die Intensivlandwirtschaft hat zur Folge, daß nur die Feldfrüchte und die beiden Bäume (Walnuß und Weide) im Landschaftsbild sichtbar sind. Strukturierende Heckenpflanzungen fehlen. Deshalb hat das Plangebiet bezüglich des Landschaftsbildes nur eine sehr geringe Bedeutung.

## *9.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen*

Aus dem sich ergebenden Eingriff und der damit verbundenen erheblich beeinträchtigten verlorengehenden Funktionen und Werte soll im folgenden erläutert werden, ob und wie Eingriffe vermieden werden können und wie unvermeidbare Eingriffe kompensiert werden müssen. Grundsätzlich gilt, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt beeinträchtigt werden dürfen (§ 9 NatSchG LSA).

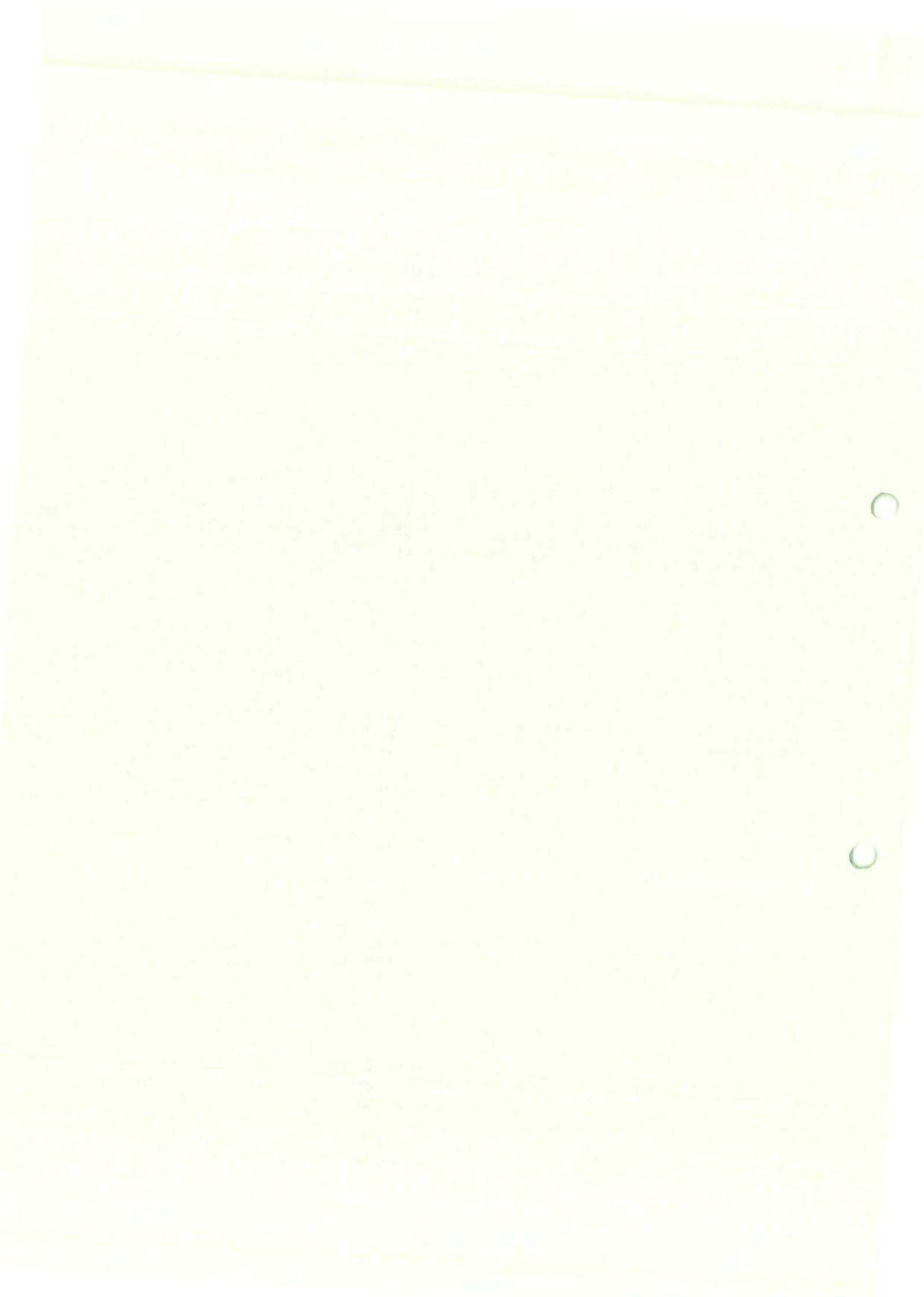
Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffs an sich auch auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise ausgeführt werden kann, von der aus keine oder nur eine geringe Beeinträchtigung ausgeht. Darüber hinaus gilt, daß Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nicht für Bauvorhaben in Anspruch genommen werden dürfen.

Mit der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet werden die zulässigen Grundflächen erfahrungsgemäß nicht im vollen Umfang mit baulichen Anlagen überdeckt. Die tatsächlich versiegelten Flächen werden deshalb nach Realisierung der zulässigen Bebauung deutlich geringer sein als es zulässig ist.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Boden werden durch den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Mühlenberg" nicht in Anspruch genommen. Die Erdmassenbewegungen sollten während des Bauvorhabens auf das mögliche Mindestmaß beschränkt werden. Ein Gleichgewicht zwischen dem Bodenabtrag und dem Bodenauftrag sollte angestrebt werden, d.h. daß der abgeschobene Mutterboden möglichst wieder im Plangebiet eingebaut und nicht abgefahren wird.

Der Oberboden und der Aushub sind während der Bauzeit getrennt zu lagern, damit bei Abschluß der Bauarbeiten das ursprüngliche Bodenprofil wieder rekonstruiert werden kann. Standortfremde Bodenzusätze sollten nicht in das Bodenprofil eingebaut werden.

Nach § 202 des Baugesetzbuches ist der Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Anpflanzungen dienen dazu, das Bodenprofil zu erhalten und wirken ferner einer Bodenerosion entgegen.



Der ausgehobene Mutterboden aus den Baugruben der Einfamilienhäuser verbleibt auf den Grundstücken und ist dort wieder einzubauen.

Der Oberboden aus den Straßen wird zur Andeckung von Randstreifen zwischen den Grundstücken und Straße und zur Gestaltung der Grünflächen im Kreuzungsbereich und an den Parkplätzen verwendet. Der restliche Oberboden wird zur Geländeprofilierung auf die Baugrundstücke verbracht.

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), also die Fläche, die versiegelt wird, wird mit 0,4 (§17 BauNVO, allgemeine Wohngebiete) relativ gering gehalten. Die Flächen für Stellplätze, Fuß- und Radwege, Auffahrten usw. sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Eingriff in den hydrologischen Kreislauf darstellen. Dazu kann man die in Fachkatalogen angebotenen Flächenbefestigungsmaterialien einbauen. Wege können auch als wassergebundene Decke ausgebildet werden. Somit kann einer absoluten Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Die Grundwasserneubildungsrate wird damit nur geringfügig beeinträchtigt. Die Pufferfunktion des Bodens und die Grundwasserneubildung bleiben erhalten. In der Grundflächenzahl ist aufgrund des § 19 BauNVO bereits eine Fläche enthalten, die nicht versiegelt werden darf. Das sind 60 % der Fläche der Baugrundstücke. Dieser Bereich muß völlig unversiegelt bleiben.

### *9.3. Naturschutz und Landschaftspflege*

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, müssen soweit wie möglich vermieden werden. Für Beeinträchtigungen, die nicht verhindert werden können, müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Fauna und Flora werden entscheidend geprägt durch die im Plangebiet betriebene Landwirtschaft. Durch die intensive Bewirtschaftung der Flächen war eine dauerhafte Ansiedlung von Tier- und Pflanzenarten nicht möglich. Deshalb sind besondere negative Auswirkungen, über die allgemeine Versiegelung des Bodens hinaus, nicht zu erkennen. Die im Planbereich vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen. Fast das gesamte Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung in bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften, da es fast frei von landschaftsgerechten Arten ist.

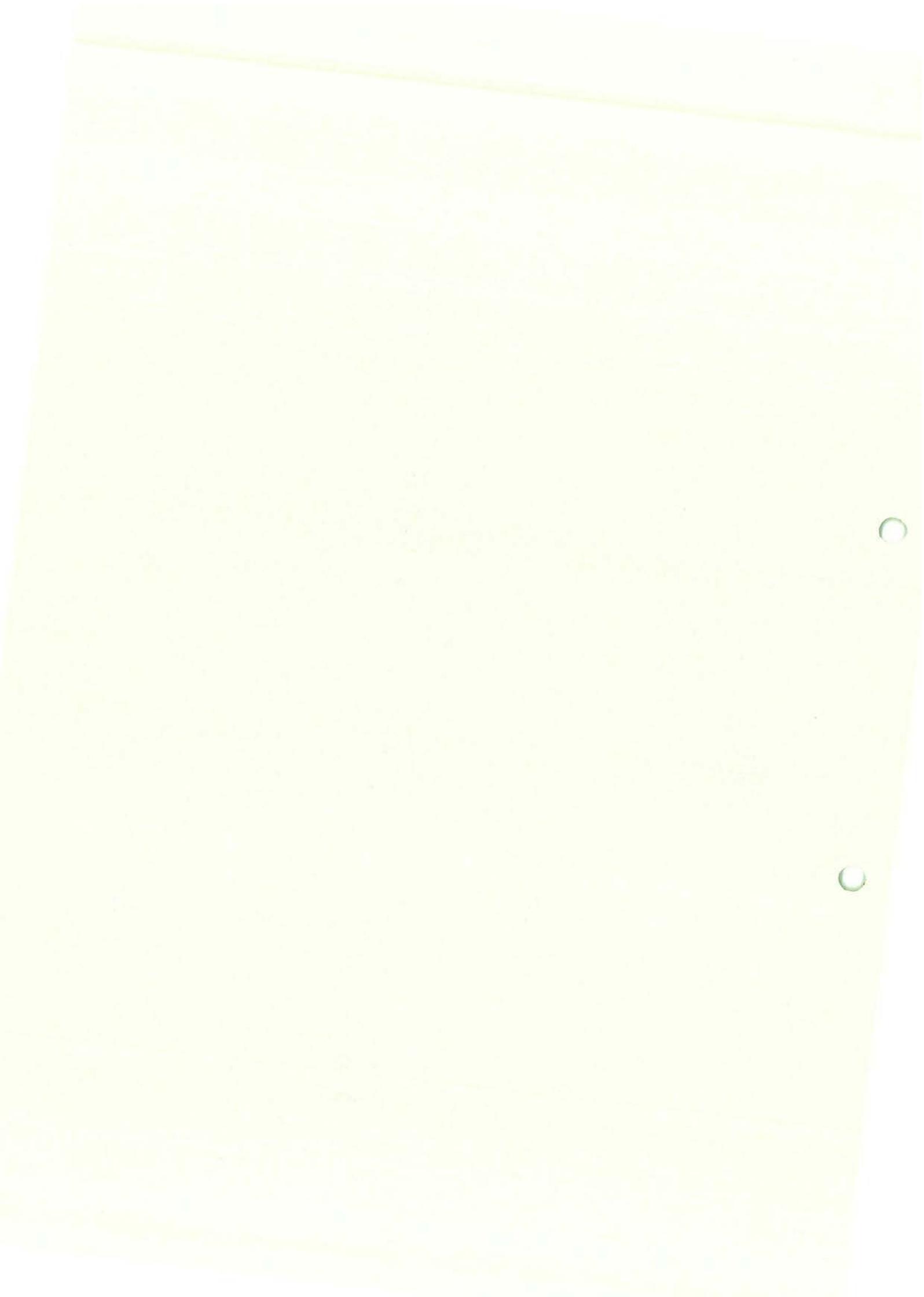
Durch den Bebauungsplan und die damit verbundenen textlichen Festsetzungen ist vorgeschrieben, daß im Plangebiet eine große Anzahl standortgerechter Gehölze gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen jeglicher Art ist auf ein Minimum zu begrenzen. Es sollen nicht mehr als 3 Stück je Grundstück gepflanzt werden.

Negative Auswirkungen auf die Luft werden sich nicht ergeben, da jegliches die Luft belastendes Gewerbe in diesem Gebiet ausgeschlossen ist.

### *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Gemäß § 11 Abs.2 des NatSchG LSA gilt ein Eingriff als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausgleich wird erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen können zum einen die Flächen des Plangebietes selber sein oder auch benachbarte oder geringfügig entfernte Flächen.



Nach § 1a Abs.3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die im Punkt 9.2 aufgeführten Maßnahmen garantieren eine Reduzierung der Wirkung des Eingriffes auf den Boden. Ein möglichst geringer Abflußbeiwert durch eine entsprechende Belagsmaterialwahl garantiert eine reduzierte Oberflächenversiegelung.

Die bislang landwirtschaftliche Nutzfläche aus Mutterboden über Löß, Sand und Geschiebemergel erhält rings um das Plangebiet als Abschluß eine Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen, wodurch eine Aufwertung erreicht wird. Eine solche Bepflanzung wird einen positiven Effekt auf das Bodenleben haben.

Diese Ausgleichsflächen sind Teile der Fläche, auf der der Eingriff erfolgen wird. Für das Erreichen des Kompensationserfolges ist eine schnellstmögliche Bepflanzung anzustreben, entweder noch vor Baubeginn oder spätestens bis zur Fertigstellung der Einfamilienhäuser. Eine Dauerbedeckung mit Gehölzen hat eine gute Humusbildung zur Folge und eine ausgeprägte Bodenfauna. Das Bodenprofil bleibt in diesen Bereichen vollkommen intakt.

Bei der geplanten Bebauungsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die über einen längeren Zeitraum, d.h. in der Zeit nach Abschluß der Ernte und der Wiederbestellung nicht mit Pflanzen bedeckt ist. Die Sauerstoffproduktion (durch Photosynthese) und die klimabestimmende Wirkung sind aus diesem Grunde äußerst gering. Für das Plangebiet ist eine intensive Durchgrünung (Rasen, Sträucher, Bäume, Gehölzgürtel) vorzunehmen, so daß eine Klimaverbesserung erzielt werden kann. Durch entsprechende Maßnahmen wird eine flächenhafte Erwärmung gemindert.

Die geplante Wohnbaufläche bildet keinen neuen Ortsrand sondern stellt in gewisser Weise eine "Lückenbebauung" im Dorfgebiet dar. Die Wohnbebauung wird den alten Ortskern mit den neuentstandenen Wohngebieten verbinden.

Neben den nicht bebauten und gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen werden auch grünordnerische Maßnahmen im Straßenraum festgelegt. Zum einen wird die östliche Straßenkreuzung zwischen Gärtnerstraße und neuen Erschließungsstraße so gestaltet, daß vier Grünflächen entstehen werden, auf denen jeweils ein großkroniger Laubbaum mit bodendeckenden Sträuchern gepflanzt wird. Auf Park- und Stellflächen sollen zusätzlich Bäume und Sträucher zu einer Durchgrünung der Bauflächen führen.

Zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen wurde das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück angewendet.

Das Plangebiet ist 4,04 ha groß. Bisher wurde dieses als Ackerfläche genutzt. Für den Acker wurde eine Werteinheit von 0,9 festgelegt, weil dieser Ackerstandort von allen Seiten von der freien Landschaft durch Bebauung isoliert ist, der natürliche Schichtenaufbau des Bodens durch Tiefenumbruch zerstört wurde, durch intensivste Nutzung mit entsprechendem Düngeneinsatz das Bodenleben zerstört wurde und kein besonderes Entwicklungspotential (z.B. Feuchtgrünlandentwicklung o.ä.) erkennbar ist.

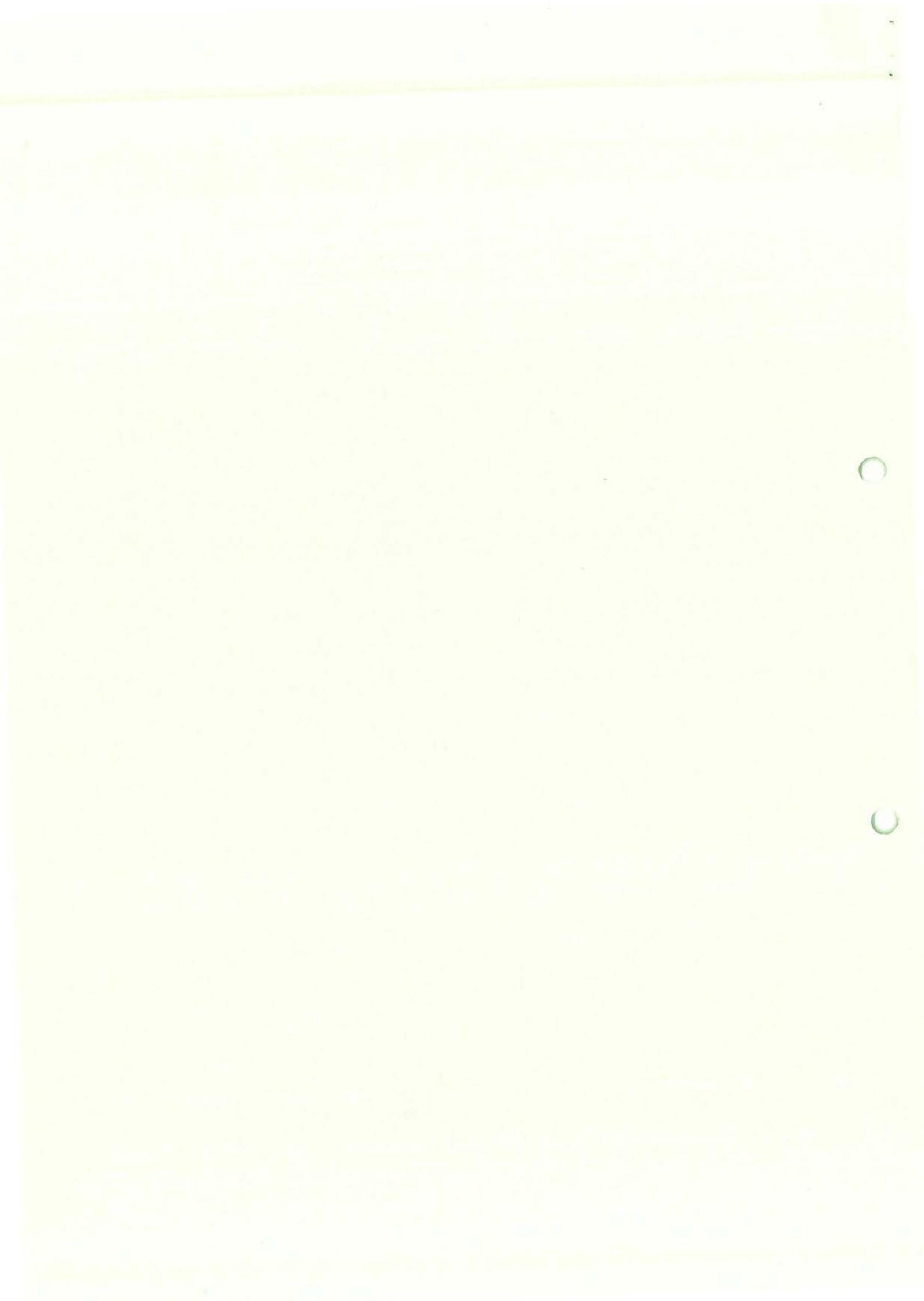
Größe des Plangebietes 4,04 ha

abzügl. ausgebaute Gärtnerstraße 852,50 m<sup>2</sup>

Eingriffsfläche 3,96 ha

Die Ackerfläche wird mit einer Werteinheit von 0,9 WE/ha bemessen. Diese Bewertung ergibt sich aus der überwiegend vorhandenen Bodenart, die bereits beschrieben wurde und aus der zum großen Teil direkt angrenzenden Wohnbebauung.

$3,96 \text{ ha} \times 0,9 \text{ WE/ha} = 3,56 \text{ WE} = \text{Eingriffsflächenwert}$



Neuanlage Feldgehölzhecke als äußere Begrenzung für das Plangebiet	0,39 ha x 1,3 WE/ha	= 0,51 WE
Verkehrsgrün	0,04 ha x 1,5 WE/ha	= 0,06 WE
Neuanlage Gärten	2,38 ha x 0,8 WE/ha	= 1,90 WE
		<u>2,47 WE</u>

Eingriffsflächenwert	3,56 WE
abzügl. Verbesserung Naturhaushalt	<u>- 2,47 WE</u>

Kompensationsrestwert	<u>1,09 WE</u>
-----------------------	----------------

**Der Kompensationsrestwert beträgt 1,09 WE.**

Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen:

Der Acker wird mit 0,9 WE/ha bewertet.

Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen sollen im Gemeindegebiet Osterweddingen Feldgehölze angepflanzt werden. Neugepflanzte Feldgehölze werden mit 1,3 WE/ha bewertet. Daraus resultiert ein Aufwertungsfaktor von 0,4 WE/ha (1,3 WE/ha - 0,9 WE/ha).

$$1,09 \text{ WE} : 0,4 \text{ WE/ha} = 2,72 \text{ ha}$$

Auf einer Fläche von 2,72 ha müssen zum Ausgleich der Versiegelung außerhalb des Plangebietes Feldgehölze gepflanzt werden. Nach Angaben des Landschaftsplanes, der durch die Ingenieurgesellschaft mbH PLASA erarbeitet wurde, sind im Gemeindegebiet Osterweddingen folgende Bäume und Sträucher standorttypisch:

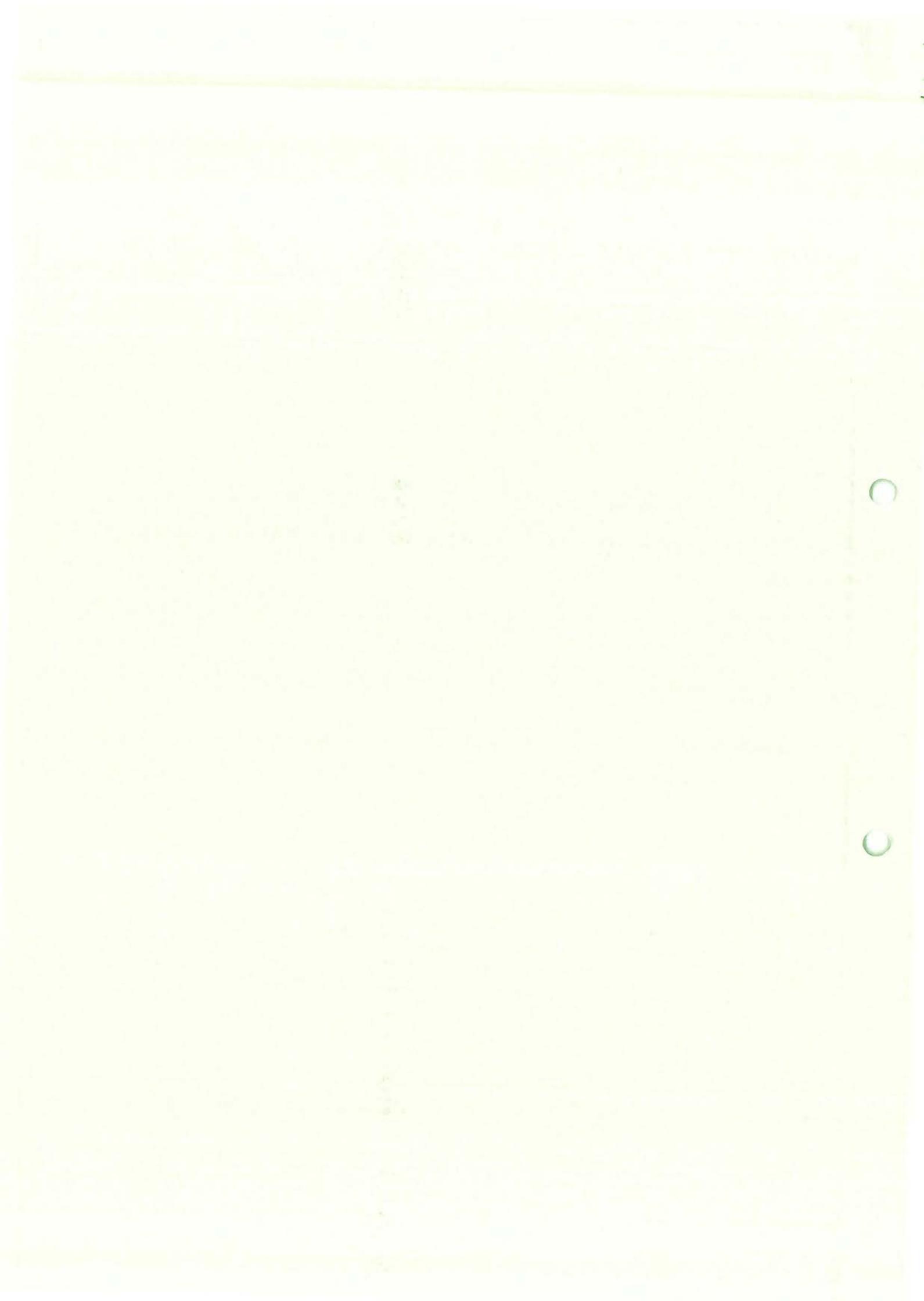
Baumarten:

- \* Stiel-Eiche
- \* Ahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*, *A. campestre*)
- \* Birke (*Betula pendula*)
- \* Pappeln (*Populus spec.*)
- \* Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- \* Feldulme (*Ulmus laevis*)
- \* Robinia (*Robinia pseudoacacia*)

Straucharten:

- \* Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- \* Hasel (*Corylus avellana*)
- \* Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- \* Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- \* Rosen (*Rosa canina*, *Rosa spec.*)
- \* Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)
- \* Kirschlorbeer (*Prunus cerasifera*)
- \* verschiedene Weiden (*Salix viminalis*)

Als Randabschluß um das gesamte Wohngebiet wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen ganzflächig mit standortgerechten Sträuchern gepflanzt. Zur optischen Auflockerung ist alle 15 bis 20 m ein Hochstamm einzufügen. Je Strauch ist eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> vorzuhalten. Für die einzufügenden Bäume ist eine Pflanzfläche von 4 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Die Straucharten sind aus der o.a. Liste auszuwählen. Ebenso ist mit den Bäumen zu verfahren. Im Südosten des Gemeindegebietes zwischen der Sülze und der Straße zur Badeanstalt sieht



der Landschaftsplan eine Feldgehölzfläche vor. Diese Fläche ist insgesamt ca. 11,70 ha groß. Da der Ausgleich der versiegelten Fläche nicht vollständig auf der Eingriffsfläche vorgenommen werden kann, muß ein Ersatz auf 2,72 ha außerhalb der Eingriffsfläche geschaffen werden. Dazu werden anteilig (2,72 ha) Feldgehölze auf der genannten Fläche gepflanzt. Diese Fläche muß, wenn sie nicht Gemeindeeigentum ist, angekauft werden oder es muß ein Flächenaustausch erfolgen.

### Flächennutzungsbilanz im Gemeindegebiet

Flächennutzung	Fläche [ha] (alt)	Fläche [ha] (neu)	Anteil [%]
Fläche des Dorfgebietes	63,00	63,00	4,52
Wohnbauflächen	31,44	35,48	2,54
Fläche des GE/GI (B-Plan Nr.1)	66,00	66,00	4,73
Fläche des GI (B-Plan Nr.2)	64,90	64,90	4,65
Fläche des GI (B-Plan Nr.4)	58,15	58,15	4,17
Fläche des GE (Sülldorfer Str.)	3,50	3,50	0,25
Fläche der Mischgebiete an der Dodendorfer Str.	7,50	7,50	0,54
Grünflächen	165,32	165,32	11,85
Sondergebiet (Camping)	2,50	2,50	0,18
Fläche für die Landwirtschaft	932,89	928,85	66,57
Fläche gesamt	1395,20	1395,20	100,00

Für die Gemeinde Osterweddingen war schon seit jeher die Landwirtschaft der prägende Wirtschaftszweig. Nach der politischen Wende im Jahre 1989 verschob sich das Verhältnis Industrie und Landwirtschaft zu ungunsten der Landwirtschaft, die aber immer noch vorrangige Bedeutung hat, jedoch nicht mehr so intensiv betrieben wird. Um den wirtschaftlichen Aufschwung der Gemeinde zu fördern, ist neben der Schaffung von Arbeitsplätzen auch die Schaffung von Wohnmöglichkeiten erforderlich. Da die Lückenbebauung in Osterweddingen nur im bestimmten Maße möglich ist, muß landwirtschaftliche Nutzfläche in Wohnbaufläche umgewidmet werden.



## 10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- \* das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
- \* das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt eine erhebliche wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen und Gartengrundstücke in Wohnbaugrundstücke.

## 11. Abwägung der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr.5 Wohnpark "Am Mühlenberg" Gemeinde Osterweddingen steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau stehen im Plangebiet ca. 4,04 ha Ackerfläche zur Verfügung, die erschlossen werden soll. Dies ermöglicht der Bau von 49 freistehenden Einfamilienhäusern. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange während der Bauphase und berührt die Belange der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Ackerboden. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Inanspruchnahme des Ackerbodens für die bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Da aber innerhalb der Ortschaft Osterweddingen keine anderen Flächen zur Bebauung mehr zur Verfügung stehen, ist es zur Deckung des Wohnungsbedarfes erforderlich, landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen. Der landschaftpflegerische Wert der Flächen ist auf Grund der bisherigen Nutzung relativ gering.

