



# Bebauungsplan Nr. 5 / 1. Änderung Wohnpark "Am Mühlberg" - 2. BA in der Gemeinde Sülzetal / OT Osterweddingen



Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

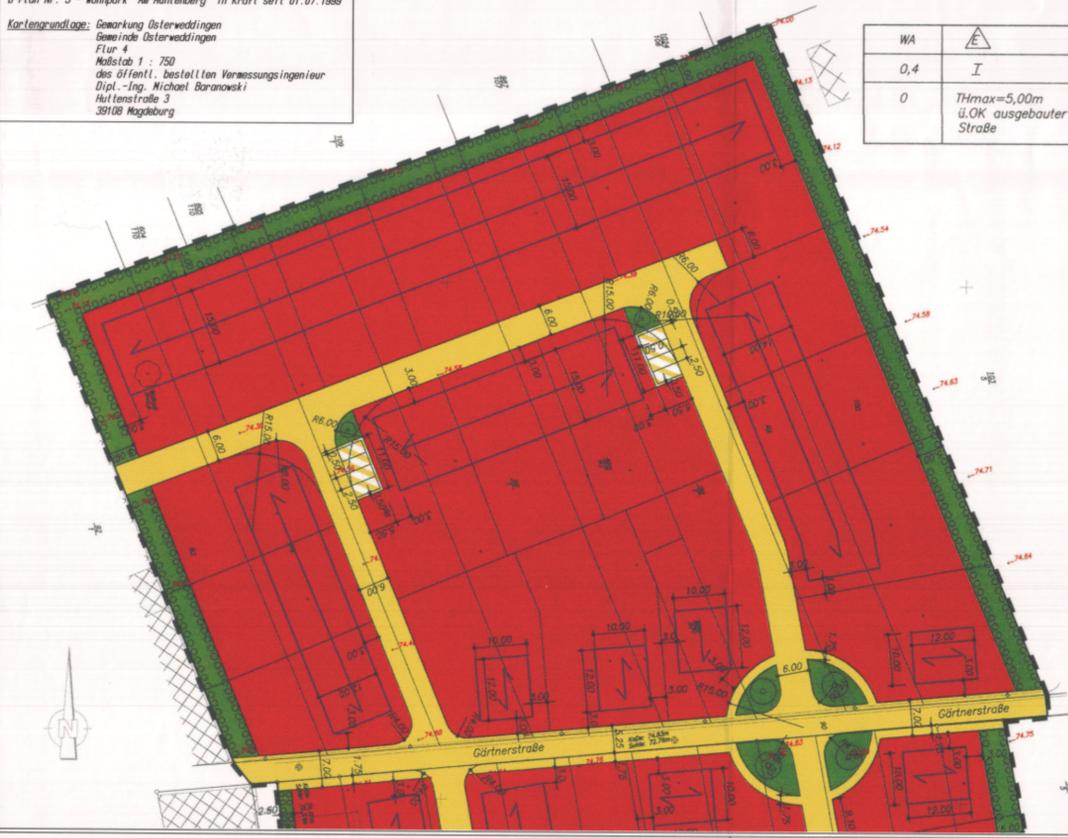
## B-Plan "Am Mühlberg" - 2. BA (NEU)

Kartengrundlage: Gewerkg. Osterweddingen  
Gemeinde Osterweddingen  
Flur 4  
Maßstab 1 : 750  
des öffentl. bestellten Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Michael Baranowski  
Mültenstraße 3  
39108 Magdeburg  
Quellvermerk: Geodatisdate / 10/2010 © LVerGeo LSA  
www.lvergeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-25680/2010



## Teilauszug B-Plan "Am Mühlberg" - 2. BA (ALT)

B-Plan Nr. 5 - Wohnpark "Am Mühlberg" in Kraft seit 01.07.1989  
Kartengrundlage: Gewerkg. Osterweddingen  
Gemeinde Osterweddingen  
Flur 4  
Maßstab 1 : 750  
des öffentl. bestellten Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Michael Baranowski  
Mültenstraße 3  
39108 Magdeburg



## Teil A - Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)  
GRZ = 0,4 Grundflächenzahl - in Dezimalzahl  
I Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze  
TH = 5,0 m max. Traufhöhe über OK ausgebaute Straße

3. Baugrenze, Baulinie, Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
o Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
o überbaubare Grundstücksfläche  
o nicht überbaubare Grundstücksfläche

o nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o bleibt für Nutzungsgebiet 1 bestehen. Für Nutzungsgebiet 2 sind jedoch neben Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig.  
o nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig  
o je Hausgruppen sind max. 3 Gebäude zulässig (§ 22 Abs. 2, Satz 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
o Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)  
o Gehwegflächen  
o öffentliche Parkflächen  
o Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
o öffentliche Grünfläche (siehe Textteil)  
o private Grünfläche (siehe Textteil)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
o Anpflanzung Bäume (siehe Textteil)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
o Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 5 / 1. Änderung  
o vorgeschriebene Firstrichtung  
o mit Gehrechten, zugunsten Eigentümer / Benutzer  
benannten Grundstücke, zu belastende Flächen  
(siehe Textteil)  
o Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baul. Nutzung  
(§ 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO)

8. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter  
o geplante Grundstücksgrenzen  
o bestehende Flurstücksgrenzen  
o bestehende Flurstücksnr.  
o Bezeichnung Reihengrundstück  
o Bezeichnung Einfamilienhausgrundstück

Füllschema Nutzungsschablonen  
o Nutzungsgebiet  
o Art der baulichen Nutzung  
o Höhe best. Anlagen (oberer Bezugspunkt)  
o Bauweise  
o zulässige Hausformen

o Grundflächenzahl (Dezimalzahl)  
o unterer Bezugspunkt  
o Zahl der Vollgeschosse als Maßstab

o Graue unterlegte Planzeichen sowie deren Entsprechung auf dem Plan sind durch vorliegende Änderung hinzu gekommen.

## Teil C - Verfahrensübersicht

Präambel  
Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts, BGBl. I S. 2585

1. Aufstellungsbeschluss und -bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zum Wohnpark "Am Mühlberg" - 2. BA, im Ortsteil Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 15.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss und -bekanntmachung gem. §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB  
Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 zum Wohnpark "Am Mühlberg" - 2. BA gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB begünstigt u. zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 15.07.2011 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

3. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB  
Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.07.2011 bis 25.08.2011 die Gelegenheit zu einer begründeten Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 - 2. BA und der dazu gehörigen Begründung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 25.07.2011 bis 25.08.2011 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

4. Abwägungsbeschluss  
Die Gemeinde Sülzetal hat im Abwägungsverfahren das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum B-Plan und der dazu gehörigen Begründung im Abwägungsbeschluss vom 01.09.2011 entschieden.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss  
Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 - 2. BA bestehend aus der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 01.09.2011 von der Gemeindevertretung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung begünstigt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

6. Planunterlagen  
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) ist bestätigt.

Magdeburg, den 13.09.2011  
Dipl.-Ing. Baranowski  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

7. Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten)  
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 - 2. BA / 1. Änderung als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind vom 13.09.2011 bis 27.09.2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von den Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erläschens von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 16.09.2011 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 16.09.2011  
Wasserthol  
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen - gemäß § 87 BauO LSA  
§1 Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Osterweddingen.  
§2 Es sind im Plangebiet nur Gebäude mit einer Dachneigung >35° als gleichschenklige Sattel- oder Krüppelwalddächer zulässig. Walddächer werden nicht zugelassen. Die Eindeckung der Dächer erfolgt ausschließlich mit Dachsteinen oder -ziegeln.  
§3 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.  
§4 Die Hauptfirstrichtung wurde im B-Plan festgelegt und muß dieser entsprechen. Geringfügige Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.  
§5 Für Einfriedungen im Raum zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und der Straßenbegrenzungslinie sind nur Holzzäune oder natürliche Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,00m zulässig.  
§6 Die im Vorgarten abgestellten Mülltonnen und -boxen sind durch Bepflanzungen vor Einblicken zu schützen.  
§7 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.  
§8 Verstöße gegen die §§ 1-7 der örtlichen Bauvorschrift werden als Ordnungswidrigkeit behandelt. Die Ordnungswidrigkeit ist gem. §85 BauO LSA zu ahnden. Die Herstellung entsprechend dieser Vorschrift kann gefordert werden.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
(1) Zulässig sind Wohngebäude.  
(2) Ausnahmen im Sinne des §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.  
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 und §17 BauNVO)  
(1) Die Traufhöhe wird max. 5,00 m über OK der anliegenden fertiggebauten Straßen festgelegt.  
(2) Die OK Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über OK der anliegenden Straße liegen.  
3. Bauweise (gem. §22 BauNVO)  
(1) Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt. Im Nutzungsgebiet 1 sind nur Einzelhäuser / Einfamilienhäuser zulässig. Im Nutzungsgebiet 2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Je Hausgruppen sind max. 3 Gebäude zulässig.  
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (gem. §9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)  
(1) Im B-Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.  
(2) Ausnahmsweise dürfen im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 7 Landesbauordnung Sachsen-Anhalt nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.  
(3) Die straßenseitige Gebäudefassade ist stets parallel zu Baugrenze zu richten.  
(4) Der kleinste Abstand des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 3,00m.  
(5) Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen jedoch einen allseitigen Mindestabstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen von 3,00 m einhalten.  
(6) Garagen dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden. Zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt muß ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.  
(7) PKW-Stellplätze dürfen außerhalb des Baufensters und ohne Abstand zur Straße errichtet werden.  
(8) Das Sichtdreieck ist von jeder oberhalb 0,80 m über OK Straße sichtbarbehindernde Nutzung freizuhalten.  
(9) Die Flächen G1 und G2 sind mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer / Benutzer des Grundstücks RH12 zu belasten. Die Flächen G2 und G3 sind mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer / Benutzer der Grundstücke RH15, RH18 und RH21 zu belasten. Die Fläche G5 ist mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer / Benutzer des Grundstücks RH33 zu belasten. Die Fläche G4 ist mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer / Benutzer der Grundstücke RH24 und RH27 zu belasten. Die Fläche G6 ist mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer / Benutzer der Grundstücke RH4, RH9 sowie R30 und R36 zu belasten. Die Flächen G1 bis G6 sind nicht als ständiger Zugang zum Grundstück zu verwenden.

5. Oberflächenentwässerung  
(1) Das von den Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und ist auf eigenem Grund und Boden versichern zu lassen.

6. Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(1) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.

7. Natur und Landschaftsschutz  
(1) Die Bepflanzung der im Plan dargestellten Gehölzstreifen auf privaten Grünflächen erfolgt mit einheimischen standortgerechten und der potentiell natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölzen, die vom Erschließungsträger gepflanzt werden.  
(2) Für die Bepflanzung ist ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,00 m einzuhalten.  
(3) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und zu gestalten. Dabei sind ebenfalls überwiegend einheimische Gehölze zu pflanzen.  
(4) Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie max. 3 Nadelbäume zu pflanzen.  
(5) Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bauende durchzuführen.  
(6) Die gepflanzten Gehölzstreifen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und wenn erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.

Pflanzliste  
Hochstämme: Stiel-Eiche / Quercus robur  
Berg-Ahorn / Acer pseudoplatanus  
Spitz-Ahorn / Acer platanoides  
Winterlinde / Tilia cordata  
Gemeine Esche / Fraxinus excelsior  
Vogelkirsche / Prunus avium  
Hainbuche / Carpinus betulus  
Sträucher: Hasel / Corylus avellana  
Wildrosen-Arten  
Gemeiner Schneeball / Viburnum opulus  
Roter Hartriegel / Cornus sanguinea  
europ. Pfaffenhütchen / Euonymus europaeus  
Schneebere / Symphoricarpos albus  
Heckenkirsche / Lonicera xylosteum  
Liguster / Ligustrum vulgare

8. öffentlicher Straßenraum  
(1) Mit Übergabe der Erschließungsanlagen an die Gemeinde werden auch die Straßen an diese übergeben. Die Gemeinde wird dann in einem gesonderten Verfahren die Erschließungsstraßen als öffentl. Straßenraum widmen.

## Übersichtskarte



**Bebauungsplan Nr. 5 / 1. Änderung Wohnpark "Am Mühlberg" 2. BA**  
in der Gemeinde Sülzetal / OT Osterweddingen

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik  
39124 Magdeburg, Lübecker Str.105 Tel: (0391)662779-0 Fax:2544811

IKM  
INGENIEURKONTOR  
MAGDEBURG

gezeichnet	bearbeitet	Auftraggeber	Phase
P. Reichel	P. Reichel	Gemeinde Sülzetal - OT Osterweddingen	1 2 3
Kontrolliert			4 5
Datum	Bauvorhaben		Projekt-Nr.
30.08.2011	Bebauungsplan Nr. 5 / 1. Änderung Wohnpark "Am Mühlberg" - 2. BA		012-10
Datensatz			Blatt-Nr.
1 : 750	Bezeichnung	Bebauungsplan	1



**Planungsbüro für Straßenbau-  
Tiefbau und Abwassertechnik**  
Lübecker Str. 105

39124 Magdeburg  
Tel.: 0391 / 66 27 79 – 0  
Fax: 0391 / 25 44 811

## Begründung

**Bauherr:** Osterweddingener Erschließungs GbR  
Mühlenweg 10  
39171 Sülzetal / Osterweddingen

**Bauvorhaben:** 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 – 2. BA  
Wohnpark „Am Mühlberg“  
in der Gemeinde Sülzetal / Ortsteil Osterweddingen  
  
Einfache Änderung gem. § 13 BauGB

**Planungsphasen:** 1 bis 5

**Projektnummer:** 012-10

**Datum:** 08.09.2011

**Bearbeiter:**   
Patrick Reiche  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

## ***Gliederung / Inhaltsverzeichnis***

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1.	Allgemeine Ziele, Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderungen des <i>B-Planes Nr. 5 / 1. Änderung</i> in der Gemeinde Sülzetal / OT Osterweddingen	4
1.2.	Lage in der Gemeinde	4
	Abb. 1 Auszug aus Luftbild der Gemeinde Sülzetal - ohne Maßstab	4
1.3.	Abgrenzung des Änderungsbereiches (Gemarkung, Flur, Flurstücke)	5
	Abb. 2 Auszug aus ALK - Daten der Gemeinde Sülzetal - ohne Maßstab	5
<b>2.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
2.1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2.	Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse	6
2.3.	Größe des Geltungsbereiches	6
2.4.	Kampfmittelbeseitigung	6
2.5.	Denkmalschutz	7
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES B-PLANES</b>	<b>7</b>
3.1.	Art und Maß der Baulichen Nutzung	7
3.2.	Freiflächen	8
3.3.	Verkehrsanlagen	8
	Abb. 3 Aufteilung des Straßenraumes - ohne Maßstab	8
3.4.	Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdischen Leitungen	9
3.5.	Gasleitungen und Rohstoffleitungen sowie unterirdische Versorgungsleitungen	9
3.6.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
3.7.	Umgang mit Boden	10
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
4.1.	Maßnahmen	10
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>11</b>
5.1.	Erschließung	11
5.2.	Wirtschaft	12
5.3.	Landwirtschaft	12

5.4.	Erhaltung der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	12
6.	<b>AUSWIRKUNG DES B-PLANES AUF UMWELTBELANGE</b>	<b>12</b>
7.	<b>AUSWIRKUNG DER B-PLÄNE AUF PRIVATE BELANGE</b>	<b>12</b>
8.	<b>ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTL. BELANGE</b>	<b>12</b>

**Anlage 1:** Auszug aus der Begründung des B-Planes Nr. 5 von 1999, Pkt. 9 „Auswirkungen des B-Planes auf die Umweltbelange“ (*weiterhin gültig das von der vorliegenden Änderung unberührt*)

**Anlage 2:** Vollmacht der Gemeinde Sülzetal zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Allgemeine Ziele, Zwecke sowie Notwendigkeit der 1. Änderungen des B-Planes Nr. 5 - 2. BA (Nord) im Ortsteil Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal

Auch nach Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohnbaugebiete verzeichnet die Gemeinde Sülzetal weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauland für die Errichtung von Eigenheimen. Anfragen sowohl aus den Reihen der ortansässigen Bevölkerung als auch aus der nahe gelegenen Landeshauptstadt „Magdeburg“ begründen die Notwendigkeit für die Bereitstellung von *geeignetem* Wohnbauland.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beabsichtigt die Gemeinde, anstelle einer Neuausweisung von Wohnbauland die „Reaktivierung“ bereits bestehender, jedoch schlecht vermarktbarer Wohnbauflächen durchzuführen. Dazu ist es erforderlich, dass 1999 gefasste „städtebauliche Konzepte“ als auch die damaligen „planerische Zielvorgabe“ neu zu überdenken und den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Damit reagiert die Gemeinde Sülzetal unmittelbar auf den sich abzeichnenden Immobilitätstrend sowie die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und erhöht die Vermarktbarkeit der Grundstücke „Am Mühlberg“ - 2. BA (Nord) erheblich.

In Zusammenarbeit mit einer ortansässigen Erschließungsgesellschaft beabsichtigt die Gemeinde Sülzetal nun die teilweise Überarbeitung des 1999 ausgestellten Bebauungsplanes Nr. 5 – 2. BA, Wohnpark „Am Mühlberg“ durchzuführen.

Der Wohnpark „Am Mühlberg“ befindet sich südöstlich im Dorfkern des Ortsteil Osterweddingen in der Gemeinde Sülzetal. Er wird von Westen nach Osten von der „Gärtnerstraße“ durchzogen. Sie bildet die Grenzen zwischen dem bereits vermarkteten südlichen und dem unerschlossenen jetzt geänderten, nördlichen Bauabschnitt.

Das unmittelbare Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Mühlberg“ ist die Zulassung von Doppelhäusern / Hausgruppen und damit verbundene die Neuparzellierung der vermarktbaren Flächen nördlich der Gärtnerstraße. Des Weiteren wird es dabei erforderlich, die Baufenster bzw. Baugrenzen zu überarbeiten und die öffentlichen PKW-Stellflächen der neuen Grundstücksparzellierung anzupassen. Zur Erschließung der rückwärtigen Gärten der Reihenmittelhäuser wird es zudem notwendig Gehrechte für die Benutzer / Eigentümer dieser Grundstücke auf den benachbarten Grundstücken festzusetzen. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert gültig. Durch die Neuparzellierung erhöht sich die Anzahl der vermarktbaren Grundstücke im Plangebiet von ehemals 20 Stück auf nunmehr 41 Stück.

### 1.2. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Osterweddingen in der Gemeinde Sülzetal nördlich der „Gärtnerstraße“ und westlich des „Eschenring“. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von der rückwärtigen Bebauung der „Dodendorfer Straße“ begrenzt.



ohne Maßstab / genordet

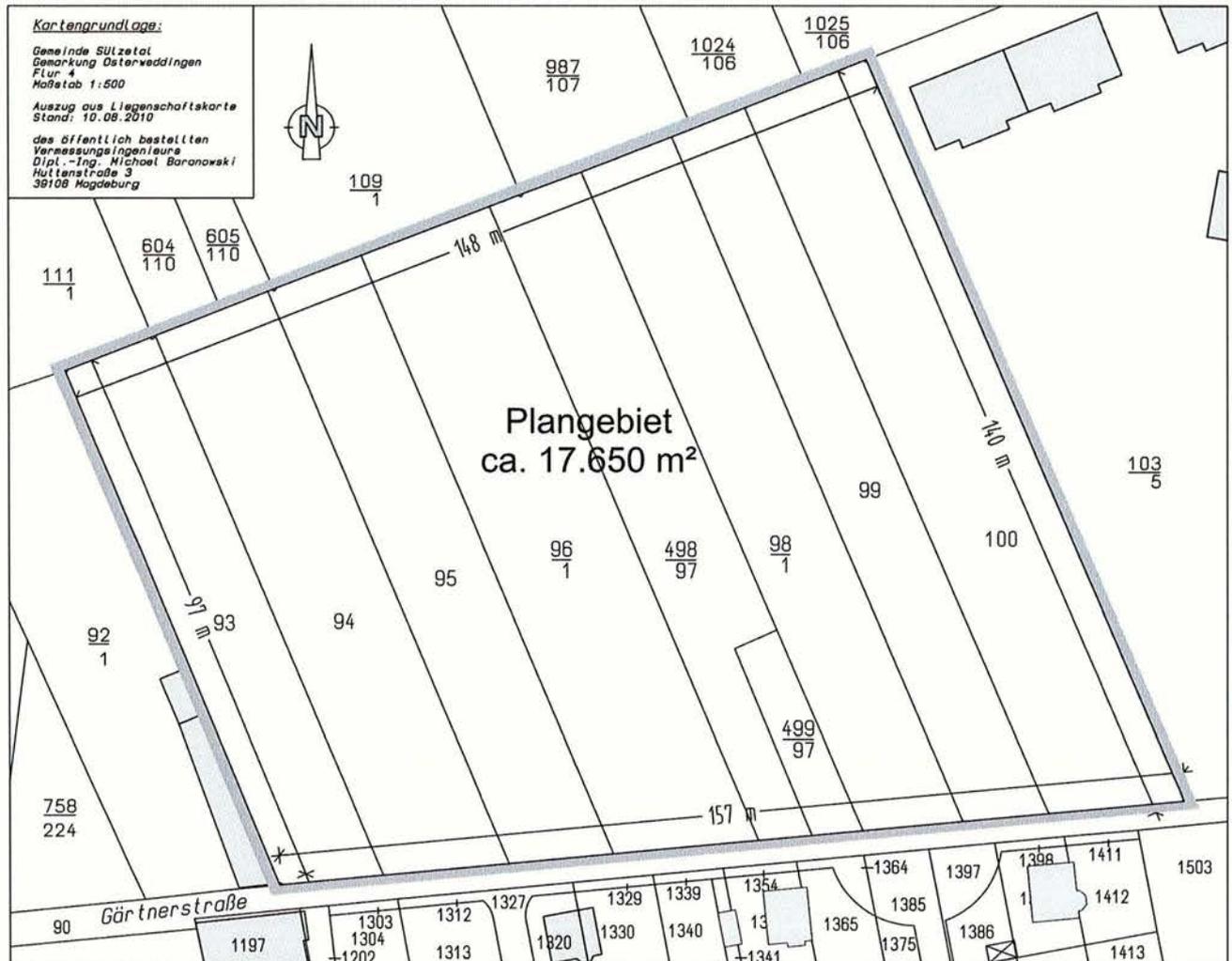
Quellenvermerk: Geobasisdaten / 10/2010 c LVermGeo LSA, www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Auszug aus Luftbild der Gemeinde Sülzetal

Aktenzeichen A18/1-25680/2010

### 1.3. Abgrenzung des Änderungsbereiches (Gemarkung, Flur, Flurstücke)

Das Plangebiet wurde so gewählt, dass die Ziele und der Zweck der geplanten Nutzung erreicht werden. Die Änderungsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst ca. 17.650 m<sup>2</sup>. Sie misst straßenseitig ca. 157 m.



ohne Maßstab / genordet

Quellenvermerk: Geobasisdaten / 10/2010 c LVermGeo LSA, www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Auszug aus ALK - Daten der Gemeinde Sülzetal  
Aktenzeichen A18/1-25680/2010

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flur 4 der Gemarkung Osterweddingen auf folgende Flurstücke:

**93      94      95      96/1      498/97      499/97      98/1      99      100**

Angrenzende Nutzungen des Plangebietes sind:

- im Süden „Gärtnerstraße“ Grenze zum bereits erschlossenen Wohnparks „Am Mühlberg“ - Süd
- im Osten Wohnpark „Am Eschenring“
- im Norden und Westen begrenzen die Gärten der Dodendorfer Straße und Gärtnerstraße das Plangebietes

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

### 2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Sülzetal verfügt für den Ortsteil Osterweddingen über einen im März 1998 genehmigten Flächennutzungsplan, in dem die Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Derzeit ist das Plangebiet noch unbebaut und wird nur im geringen Maß landwirtschaftlich genutzt. Mit der jetzt erfolgenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

werden die Grundstücksgrößen überarbeitet und den heutigen Bedürfnissen angepasst. In Folge dessen werden der Straßenraum (öffentliche PKW-Stellplätze) und die Baugrenzen der neuen Parzellierung angepasst.

Da sich das Plangebiet südöstlich im Dorfkern des OT Osterweddingen befindet und bereits seit 1999 Baurecht gemäß § 4 BauNVO besteht, werden durch die jetzt erfolgenden Anpassungen die „Eigenart der näheren Umgebung“ nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus haben die neuen Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Umwelt i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung, so dass der vorliegende Bauleitplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

**2.2. Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse**

Für den nördlichen Bauabschnitt des Wohnparks „Am Mühlenberg“ wurde keine gesonderte geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Da das Wohngebiet „An der neuen Straße“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt, wurden die Aussagen und Schlussfolgerungen des Geotechnischen Berichtes Nr. 2876 vom 21.02.1995 des Wohngebietes „An der neuen Straße“ auf den Wohnpark „Am Mühlenberg“ übertragen. Der geotechnische Bericht Nr. 2876 des Ingenieurbüros Burmann und Mandel, Gasstraße 18 in 22761 Hamburg wurde dem Projekt beigelegt.

**Folgendes Bodenprofil ist im Gebiet des Wohnparks „Am Mühlenberg“ – 2. BA zu erwarten:**

Unterhalb einer im Mittel 0,7 m dicken Mutterbodenschicht steht durchgängig Löß in steifer Konsistenz und durchschnittlichen Schichtdicken von 1,7 m unter OK Gelände an. Darunter folgt eine durchgehende Schicht Geschiebemergel mit eingelagerten ca. 1,0 m – 2,0 m dicken Sandschichten.

**Grundwasserverhältnisse:**

Die tiefliegenden Sande und Sandeinlagerungen im Geschiebemergel sind wasserführend, das Grundwasser ist zum Teil gespannt. Der Grundwasserstand liegt etwa bei 6,0m – 8,0m unter OK Gelände. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist in niederschlagsreichen Zeiten mit Stauwasserbildung zu rechnen. Es kann zeitweilig bis an die Geländeoberflächen steigen.

**2.3. Größe des Geltungsbereiches**

Die Änderungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 5 / 1. Änderung (nördlich der Gärtnerstraße) besitzen eine Gesamtgröße von ca. 17.650 m².

Nutzungsart - NEU	Fläche in m²	relativer Flächenanteil
Vermarktbarere Flächen (41 Grundstücke Ø ca. 300m²)	<b>15.673</b>	<b>88,37%</b>
Öffentliche Flächen (Straßenraum)	<b>2.053</b>	<b>11,63 %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.650</b>	<b>100 %</b>

**2.4. Kampfmittelbeseitigung**

Die betreffende Fläche wurde durch das Ordnungsamt SG Ordnungsbehördliche Aufgaben des Landkreises Börde geprüft. Im Abgleich mit der Belastungskarte liegen keine Kenntnisse über eine Kampfmittelbelastung der o.g. Fläche vor, sodass bei Baumaßnahmen **mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen ist**. Da sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben kampfmittelbelastete Flächen befinden, sind die Bauarbeiten mit besonderer Umsicht und Sorgfalt durchzuführen.

Zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ist die beauftragte Baufirma auf die KampfM-GAVO insbesondere §§ 2 und 3 hinzuweisen. Bei der Entdeckung oder Vermuten von Kampfmittel ist diese Verordnung anzuwenden und das zuständige Ordnungsamt des Landkreises Börde darüber in Kenntnis zu setzen.

**Tel:** 03904 / 7240 4238 o. 03904 / 42315 **Fax:** 03904 / 498935  
**innerhalb der reg. Arbeitszeit** 03904 / 7240 4239 o. 03904 / 42316

## 2.5. Denkmalschutz

Die im Rahmen der Behördenbeteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 (1998) eingegangenen Stellungnahmen des Landkreis Bördekreis, Dezernat III, Untere Denkmalschutzbehörde vom 03.11.1998 und des Regierungspräsidiums Magdeburg als „Träger öffentlichen Belange Denkmalschutz“ vom 18.12.1998 stellen klar, dass keine Bedenken gegen die damalige Planung bestanden. Da die jetzt erfolgende Änderung im Plangebiet des 1998 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5 liegen gehen wir davon aus, dass die damals abgegebene Stellungnahme gilt und auch weiterhin keine Archäologischen Belange durch die Überplanung betroffen sind.

**Hinweis:** Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA im Fall unerwarteter freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## 3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine Nutzung erreicht werden, die den Zielvorstellungen entspricht. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 3.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung vermarktbarer, attraktiver Wohnbauflächen für den Wohnbedarf in Osterweddingen. Um diese verbesserte Vermarktbarkeit zu erreichen, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Geänderte Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (1. Änderung):

Hauptursächlich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die **Zulassung von Doppel- und Hausgruppen** im Plangebiet und damit verbunden die Verringerung der Grundstücksgrößen durch Neuparzellierung. **Je Hausgruppe sind maximal 3 Gebäude zugelassen.** Des Weiteren wird mit der vorliegenden Überarbeitung als Folge der Neuparzellierung der **Straßenraum (öffentliche PKW-Stellflächen) angepasst** und die **Baufenster bzw. Baugrenzen entsprechend geändert** und neu angeordnet. Zur Erschließung der rückwärtigen Gärten der Reihenmittelhäuser wird es des Weiteren notwendig, Gehrechte für die Benutzer / Eigentümer dieser Grundstücke auf den benachbarten Grundstücken festzusetzen.

Da neben der o.g. Bebauung im südlichen Teil des Plangebiets auch zwei Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) vorgesehen sind, wurden in der 1. Änderung des B-Planes zwei separate Nutzungsgebiete festgesetzt. Abgesehen von der Bauart sind die Festsetzungen der beiden Nutzungsgebiete identisch.

Zur besseren Übersichtlichkeit und zur Vermeidung vieler einzelner B-Pläne wurden die weiterhin gültigen Festsetzungen kurzerhand in den geänderten Plan übernommen und nachfolgend beschrieben.

Bestehen bleibende Festsetzungen aus Bebauungsplanes Nr. 5 (Auszug Begründung B-Plan Nr. 5 v. 1999)

*Ziel der Planung ist die Bereitstellung von neuem Wohnbauland für den Wohnbedarf in Osterweddingen. Der § 4 der BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit in einem **allgemeinen Wohngebiet**:*

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

***Ausnahmen im Sinne es §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.** Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die diese Nutzung ausschließen.*

*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 festgesetzte Gebäudehöhen und **Dachformen** sind die bereits vorhandenen Strukturen, d.h. überwiegend eingeschossige Bebauung mit **Sattel- oder Krüppelwalmdach**. Im Sinne des Landschaftsbildes wurde für das Plangebiet daher eine **1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss** festgesetzt. Das Dachgeschoss soll so gestaltet werden, dass auf jeden Fall Dachschrägen*

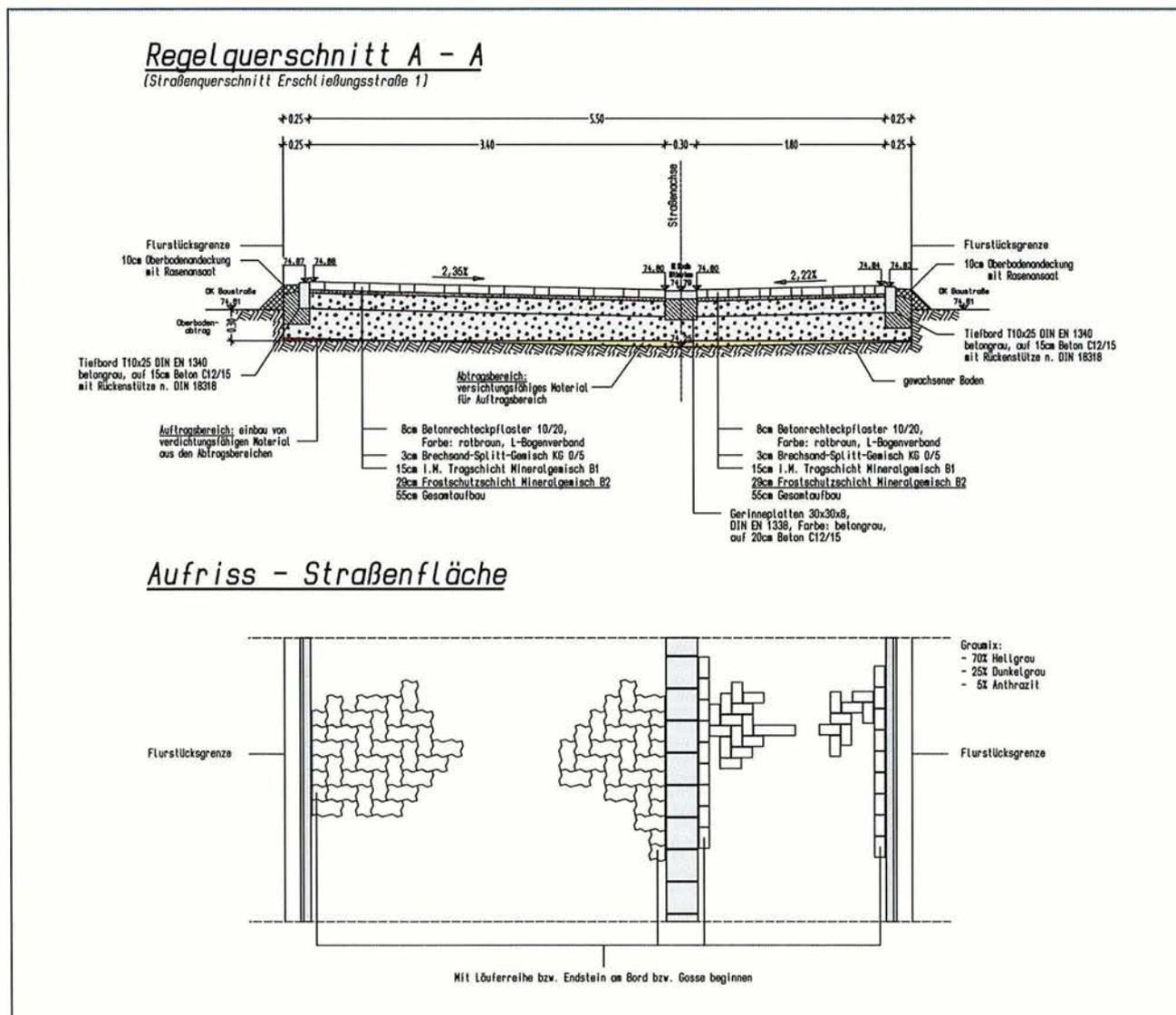
entstehen. Bedarf besteht überwiegend an freistehenden Einfamilien- und Doppel- und Reihenhäusern. Dem wird mit Festsetzung einer offenen Bauweise Rechnung getragen. Die **Traufhöhe** wurde mit **5,00 m über OK anliegender Straße** festgesetzt, um abzusichern, dass nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss gebaut wird. 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.

### 3.2. Freiflächen

Freiflächen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht betroffen. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 von 1999. (siehe Begründung u. Planzeichnung - B-Plan Nr. 5 in der Anlage zum vorliegenden B-Plan)

### 3.3. Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sicherstellen. Um dies sicherzustellen wird das Plangebiet durch einen 6,00 m breiten Straßeraum als Mischverkehrsfläche erschlossen. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, die vorgegebene Tiefe der Zufahrt von 5,0 m, vgl. textl. Festsetzung einzuhalten und private Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Die Mischverkehrsfläche (Straßenraum) wird wie folgt aufgeteilt:



Für die Fußgänger wird durch farbig abgesetztes Pflaster der Gehwegbereich gekennzeichnet. Für die Auswahl des Pflasters ist die Farb- und Materialwahl der bereits erschlossene südliche Abschnitt des Wohnparks „Am Mühlenberg“ maßgebend.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verbindungsstichstraße an die Westgrenze des Plangebietes bleibt auch in vorliegender Änderung erhalten sodass, die rückwärtige Erschließung des betreffenden Grundstücks auch weiterhin gegeben ist. Die äußere Erschließung des Wohnparks (Nord) erfolgt auch weiterhin ausschließlich als Ringschluss von der „Gärtnerstraße“ aus.

Das Parken auf der Straße selbst ist überdies erlaubt und Einschränkungen durch Parkverbote sind nicht vorgesehen. Des Weiteren werden die öffentlichen PKW-Stellflächen um 90° gedreht um die neue Grundstücksparzellierung optimal auszunutzen und der Gebäudeausrichtung anzupassen. Die 8 öffentlichen PKW-Stellflächen bleiben erhalten. Die vorgesehene „Rotunde“ im Kreuzungsbereich der Gärtnerstraße / Erschließungsstraße soll wie geplant im nördlichen Bauabschnitt fortgesetzt und bepflanzt werden.

Die Baustellenzufahrt erfolgt grundsätzlich über den Mühlenweg da hier die Zufahrten ausreichend bemessen wurden. Die Verkehrsführung während der Bauphase ist über die innere Erschließungsstraße vorgesehen. Die bereits vorhandene „Gärtnerstraße“ ist nicht für den Baustellenverkehr ausgelegt. Es ist auch keine Veränderung des Straßenaufbaus vorgesehen. Aus diesem Grund müssen auch die Müllfahrzeuge an den Abholtagen die Zufahrt vom „Mühlenweg“ benutzen und können dann auf der inneren Erschließungsstraße fahren. Die Widmung als öffentlichen Straßenraum wird die Gemeinde in einem gesonderten Verfahren durchführen.

### **3.4. Flächen für Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen**

#### Regenwasser – Kanalisation

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst im zentral angeordneten Gerinne gefasst und über entsprechend angeordnete Straßenabläufe und Anschlussleitungen DN 150 der Regenwasserkanalisation DN 200 zugeleitet. Zur Revision und Wartung werden im Straßenraum an den End-, Knick- und Übergabepunkten der Kanäle begehbare Betonfertigteilschächte DN 1000 gebaut. Der Übergabepunkt / Anschlusspunkt an das öffentliche RW-Kanalnetz befindet sich südlich der „Gärtnerstraße“ an zwei bereits im südlichen Bauabschnitt bis hier heran geführten Anschlussleitungen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sowie von den Dachflächen abgeleitete Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grund und Boden flächenhaft zu versickern oder zur Eigenverwendung in Speichersysteme (Zisternen) zu führen. Der Boden im Bereich der Versickerungsfläche ist so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt.

#### Schmutzwasser

Für die geordnete Schmutzwasserentsorgung werden im gesamten Straßenraum nördlich der „Gärtnerstraße“ SW-Kanäle verlegt. Der Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation erfolgt über den in der „Gärtnerstraße“ bereits vorhandenen SW-Kanal. Ein Grundstück (Nutzungsgebiet 1) wird aufgrund seiner Lage an der „Gärtnerstraße“ direkt an den hier liegenden SW-Kanal angeschlossen. Zur Revision und Wartung werden auch hier an den End-, Knick- und Übergabepunkten der SW-Kanäle begehbare Betonfertigteilschächte DN 1000 gebaut.

#### Trink- und Löschwasser

Ausgehend von der „Gärtnerstraße“ soll durch Verlängerung der Trinkwasserleitung NW 100 in der Straße „Am Mühlenberg“ auch der 2. (nördlichen) Teil des Wohnparks „Am Mühlenberg“ an das Trinkwassernetz des „TAV“ Börde angeschlossen werden. Ein Grundstück wird aufgrund seiner Lage an der „Gärtnerstraße“ (Nutzungsgebiet 1) direkt an die hier bereits vorhandene TW-Leitung angeschlossen.

Die Löschwasserbereitstellung kann im Rahmen der technischen Möglichkeiten des Rohrnetzes durch den Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) sichergestellt werden. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch im Straßenraum angeordnete Unterflurhydranten. Genaue Entnahmemengen und die Obergrenze der Inanspruchnahme wurden mit dem TAV „Börde“ abgestimmt.

### **3.5. Gas- und Rohstoffleitungen sowie unterirdische Versorgungsleitungen**

Der bereits aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 (1999) bekannte Leitungsbestand wurde überprüft und aktualisiert. Bei den erforderlichen Arbeiten zur Querung der Gasleitung durch die TW -

Leitung sowie RW- und SW-Kanäle sind die in den „Leitungsschutzanweisungen“ beschriebenen Forderungen des Leitungsbetreibers (e.on Avacon AG) zu Erkundigungspflicht, Baubeginn, Maschinelle Arbeiten etc. durch die ausführende Baufirma zu beachten.

### **3.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Bei der Anlage der Ausgleichsflächen von 2,72 ha zwischen der Sülze und der Straße zur Badeanstalt handelt es sich nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde – Forstbehörde, bei der aufgelisteten Baum- und Straucharten um Waldbäume und Waldsträucher.

Die dadurch entstehende „Waldgemeinschaft“ bedarf gemäß § 9 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bei Erstaufforstung bisher nicht als Wald bestockter Flächen durch Saat oder Pflanzung der Genehmigung durch die Forstbehörde. Diese Genehmigung wird bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Forstbehörde eingeholt. Des Weiteren sind Anpflanzungen, insbesondere Bäume unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr durchzuführen.

### **3.7. Umgang mit Boden**

Zum Schutz des Bodens (abgeschobener Oberboden) hat eine fachgerechte Sicherung und sinnvolle Verwendung gemäß der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die entsprechenden DIN-Vorschriften 19731 u. 18915 sind anzuwenden.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist eine fachgerechte Trennung von Ober-, Unterboden und Aushubmaterial zu beachten, um das Material einer weiteren umweltgerechten Nutzung zuführen zu können. Der Oberboden ist abschnittsweise in einer Mächtigkeit von 20-40cm abzutragen. Eine Verdichtung durch Baumaschinen ist zu vermeiden. Die Zwischenlagerung erfolgt als Mieten, jedoch nicht als befahrbare Miete gem. ZTVLa-StB 99. Bei Lagerung von länger als 3 Monate während der Vegetationszeit ist die Miete gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung durch Zwischenbegrünung zu schützen.

Der gegebenenfalls überschüssige Oberboden ist gem. § 202 BauGB fachgerecht zu behandeln und wieder zu verwenden. Werden während der Bauphase Verunreinigungen festgestellt, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

## **4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1. Maßnahmen**

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 zu notwendig:

- der Bau der geplanten Straßen, die Straßenbeleuchtung und des Straßenbegleitgrüns
- der Bau der notwendige Kanäle für Schmutz- und Regenwasser
- der Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Straßen
- der Anschluss an des E-Netz
- die Versorgung mit Erdgas
- der Anschluss an das Fernmeldenetz
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich

Davon werden folgende Erschließungsmaßnahmen durch die Versorgungsträger im Rahmen ihrer Versorgungsaufgabe durchgeführt. Die Versorgungsträger erheben im Rahmen ihrer Kostenordnung die Anschlussbeiträge und Gebühren.

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - Versorgungsträger E.ON Avacon AG | - Bau des Mittel- u. Niederspannungsnetzes |
| - Versorgungsträger E.ON Avacon AG | - Erdgasversorgung                         |
| - Versorgungsträger Telekom        | - Fernsprechanchlüsse                      |
| - Versorgungsträger TAV – Börde    | - Trinkwasserversorgung                    |

## 5. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

### 5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs-, Post- und des Fernmeldewesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Bevölkerung erfordern für die 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5:

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

**Dies alles ist gewährleistet.**

#### Verkehrerschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen entsprechende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für die Kurvenradien der Anliegerstraßen 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 Straßenraum zwischen der Grundstückseinfahrt und der Garage bzw. zum Stellplatz muss mindestens 5,00m betragen. Alle privaten Stell- und Parkplätze sind so anzulegen, dass eine Durchgrünung möglich ist.

#### Ver- und Entsorgung

Auf die öffentlichen Belange der Ver- und Entsorger des Plangebietes wurde bereits im Punkt. 3.4. dieser Begründung 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 Elektrizitätsversorgung** ist die E.ON Avacon AG. Die Stromversorgung kann realisiert werden.

**Träger der Versorgung mit Erdgas** ist die E.ON Avacon AG. Die Erdgasversorgung kann realisiert werden.

**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 Straßen- und Tiefbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist Voraussetzung, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens aber 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Deutschen Telekom AG angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m Breite für die Unterbringung der Telekommunikationsleitung vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

**Träger der Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Bördekreis. Die Verkehrsflächen sind so festzusetzen, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

**Träger der Abwasserbeseitigung** ist der *Trink- und Abwasserverband Börde (TAV)*. Nähere Angaben hierzu sind im Pkt. 3.4 Schmutzwasser getroffen worden.

**Träger der Wasserversorgung** ist der *Trink- und Abwasserverband Börde (TAV)*. Nähere Angaben hierzu sind im Pkt. 3.4 Trink- und Löschwasser getroffen worden. Das Plangebiet wird an die zentrale Versorgungsanlage angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Anschluss an die bereits vorhandene Leitung bzw. durch Verlegung 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> über einen Zeitraum von 2 Stunden gerechnet werden. Zusätzlich steht der Brandbekämpfung der ca. 300m entfernt liegende Dorfteich zur Verfügung.

## 5.2. Wirtschaft

Wirtschaftliche Belange werden von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht im besonderen Maß berührt. Lediglich während der Bauphase wird die einheimische Wirtschaft kurzfristig begünstigt.

## 5.3. Landwirtschaft

Da das Plangebiet seit der Erschließung und Vermarktung des südlichen Wohnparks „Am Mühlenberg“ nur noch in geringem Maße landwirtschaftlich genutzt wird, werden die Belange der Landwirtschaft nicht übermäßig beeinträchtigt. **Darüber hinaus ist diese Fläche bereits seit der 1999 als Wohnbauland im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und damit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgesehen.**

## 5.4. Erhaltung der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 5 – 2. BA fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Mit der Anlage und Gestaltung der Wohnbauflächen und der sie umgebenden Gehölzpflanzungen schließt die vorgesehene Wohnbebauung die Lücke im Dorfkern des OT Osterweddingen und rundet das ortstypische Gesamtbild ab.

Des Weiteren wird durch die Anpassung der Wohnfläche an die sich geänderten Wohnbedürfnisse die Bevölkerung am Ort gehalten und der Abwanderung in die benachbarte Landeshauptstadt entgegengewirkt. Auch wird durch die 1. Überplanung, den Beschäftigten des nahe gelegenen Industriegebietes geeignetes, attraktives Wohnbauland zur Verfügung gestellt und damit ein arbeitsnahes Wohnen ermöglicht.

## 6. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF UMWELTBELANGE

Möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits in den Bebauungsplänen Nr. 5 erschöpfend untersucht und in der Planung berücksichtigt. Da mit der jetzt erfolgende Änderung keine grünordnerischen Festsetzungen geändert werden und darüber hinaus keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, ist bei Einhaltung der Festsetzungen des o.g. B-Planes Nr. 5 (Anlage) die Umweltverträglichkeit auch weiterhin gegeben. Eine erneute Umweltuntersuchung ist demnach nicht erforderlich.

*Ein Auszug der Begründung des B-Planes Nr. 5 von 1999, Pkt. 9 „Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange“ liegt als Anlage 1 der vorliegenden Planung bei.*

## 7. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer guten Wohnlage ergeben
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 5 gefördert. Da sich die zukünftige Bebauung sowohl von der Nutzung als auch dem optischen Eindruck in die vorhandene Bebauung sowie das allgemeine Umfeld einfügt, ist eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke gering gehalten. Zusätzlich wird eine mögliche Beeinträchtigung der Bewohner durch Begrünungsmaßnahmen entlang des Geltungsbereiches deutlich verringert.

## 8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTL. BELANGE

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 steht wie schon bei dem ursprünglichen B-Plan die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Da zur Deckung des Wohnbedarfs im OT Osterweddingen

keine oder nur noch schlecht vermarktbar Flächen zur Verfügung stehen, ist die Überplanung bestehender Wohngebiete notwendig und sinnvoll.

Die Belange des Umweltschutzes wurden bereits im Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 5 aus dem Jahr 1999 durch Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes inner- und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist noch immer ausreichend. (siehe Pkt. 6 dieser Begründung und Anlage 1)

Magdeburg, den 08.09.2011

IKM – Ingenieurkontor Magdeburg  
Patrick Reiche  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Anlage 1: Auszug aus der Begründung des B-Planes Nr. 5 von 1999,  
Pkt. 9 „Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange“

Anlage 2: Vollmacht der Gemeinde Sülzetal zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens