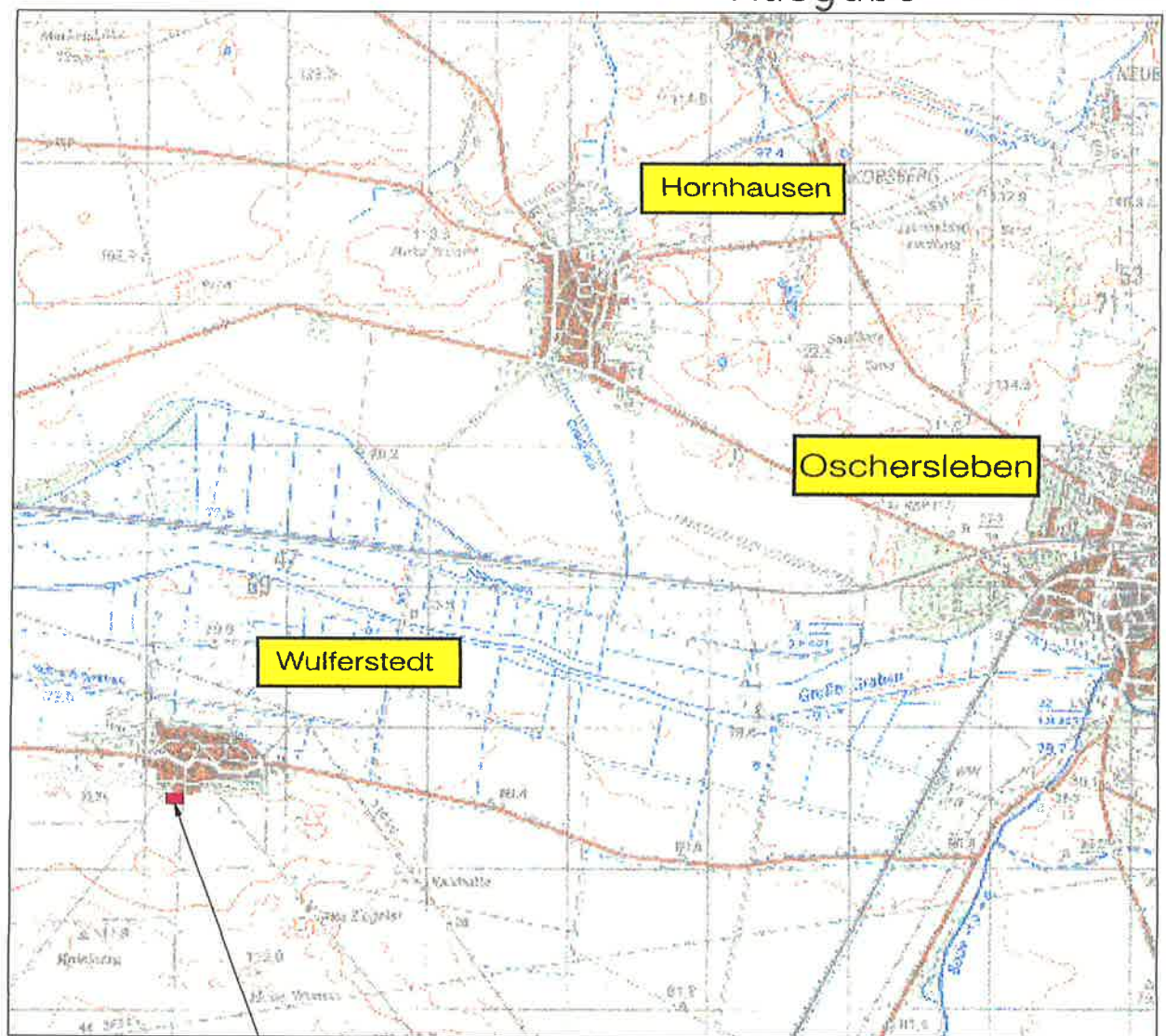


Begründung

Gemeinde Wulferstedt Entwurf zum Bebauungsplan " Windmühlenbreite "

Stand Mai 2003
Ausgabe Nov. 2003



geplantes
Baugebiet



Ingenieurbüro
Greisiger und
Thiel GmbH

Elbeauer Straße 17, 39126 MAGDEBURG
Telefon 0391/50897-17/22 Fax 5089721

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	2
3. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	2
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	3
4.1 Bauliche Konzeption	3
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
4.4 Äußere Gestaltung	4
4.5 Gemeindebedarfsflächen mit Zweckbestimmung	4
4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
4.7 Verkehrliche Erschließung	5
4.8 Ver- und Entsorgung	6
5. Immissionsschutz	7
6. Flächen und Bodenbelastungen	7
7. Schutz von Natur und Landschaft	7
8. Gewässer	9
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
10. Sonstige Fachplanungen	9
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
12. Städtebauliche Daten	10
13. Kosten	11

Anlagen

Erläuterungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Süd-West-Ecke der Gemeinde Wulferstedt. Der Geltungsbereich erstreckt sich in der Flur 7 auf die Flurstücke 77/7; 77/16; 278/78; 77/6; 77/8; 77/9; 77/10; 77/12; 77/13; 77/14; 77/15; 77/17; 77/11 Gemarkung Wulferstedt.

Nur die Flurstücke 77/7; 77/16 und 278/78 sind in privater Hand, die übrigen Flurstücke befinden sich in Eigentum der Gemeinde.

Gesamtübersicht Bestand:

Gemarkung Wulferstedt; Flur 7

Flur-Stück	Grundbuchblatt	Größe ca.	Eigentümer
77/7	604	872 m ²	privat } Kauf durch
77/16	889	854 m ²	privat } Gemeinde geplant
278/78	478	2.879 m ²	privat Austausch
77/6	1073	784 m ²	Gemeinde
77/8	1073	882 m ²	Gemeinde
77/9	1073	895 m ²	Gemeinde
77/10	1073	1.069 m ²	Gemeinde
77/12	1073	1.039 m ²	Gemeinde
77/13	1073	950 m ²	Gemeinde
77/14	1073	917 m ²	Gemeinde
77/15	1073	890 m ²	Gemeinde
77/17	1073	1.056 m ²	Gemeinde
77/11	1070	461 m ²	Gemeinde

Gesamtfläche des Geltungsbereiches **13.548 m²**

Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 1,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	Wohngrundstücke, Gartenland
im Süden	unbefestigter Feldweg; Acker
im Westen	befestigter Feldweg
im Osten	befestigter Feldweg

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Gemeinde Wulferstedt hat in einer der Ortschaft angemessenen Größe Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.09.1990 sowie die 1. Änderung zum FNP vom 14.02.2001 bilden die rechtliche Grundlage für das vorgesehene Plangebiet sowie für Ausgleichmaßnahmen.

Nach § 4 BauNVO ist in der 1. Änderung zum FNP für den Geltungsbereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Ausschnitt als Anlage). Die 1. Änderung zum FNP hat weiterhin Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftsschutz als Ausgleich von Bebauungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird damit räumlich sowie sachlich aus den Darstellungen des FNP ohne Abweichungen abgeleitet.

3. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Wegen des fehlenden Angebotes an Baugrundstücken innerhalb der Ortslage und der konkret bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken, besteht seitens der Gemeinde größtes Interesse, die ausgewiesene Fläche bebauen zu lassen.

Im Sinne einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes ist es deshalb erforderlich, Baurecht zu schaffen und den Bau von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen unter wirtschaftlichen Maßstäben und geltenden Umweltstandards planmäßig zu sichern.

Die Gemeinde Wulferstedt hat deshalb die Aufstellung des **Bebauungsplanes „Windmühlenbreite“** beschlossen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Bauliche Konzeption

Das Plangebiet hebt sich lagemäßig und in Angrenzung an die bereits bestehende Bebauung strukturell als Bauland für eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser ab.

Es erweitert die bestehende Bebauung des Dorfes an der Süd-West-Ecke bis zu ca. 90 m in südliche Richtung, fügt sich aber in die bestehenden Raumgrenzen der Ortslage ein. Die Fläche mit einer mittleren Ausbreitung von ca. 150 m liegt zwischen strahlenförmig aus dem Ort herausführenden Feldwegen.

Die geplante Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nur eine Teilfläche am Knielweg dient der Regenwasserrückhaltung und Aufnahme von Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die bauliche Konzeption geht von der Lage zum Ort, dem Flächenzuschnitt, den topografischen Verhältnissen und dem Flächennutzungsplan aus.

Der Zuschnitt und die Flächengröße erlauben es, dass bis mindestens 13 Baugrundstücke größer 600 m² neu parzelliert werden können. Vorgesehen ist Wohnbebauung.

Die vorhandenen öffentlichen Feldwege gehören nicht zum Geltungsbereich des B-Planes, müssen aber zur äußeren Erschließung teilweise angepasst werden. Zugleich sind über diese Wege die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsanlagen heranzuführen.

Die notwendigen Erweiterungsmaßnahmen sind geringfügig, bleiben in der öffentlichen Wegefläche außerhalb von bestehender Bebauung, erfordern keine bauplanungsrechtlichen Regelungen und sind deshalb nicht in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes einbezogen worden.

Die innere Erschließungsstraße liegt etwa mittig im Baufeld und sichert beidseitig die verkehrliche Anbindung der Grundstücke sowie die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung entsprechen der angrenzenden Siedlungsstruktur, die aus Grundstücken mit Einzelhausbebauung besteht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Berücksichtigt wurden Flächen an den Baugebietsgrenzen zur Bepflanzung.

4.4 Äußere Gestaltung

Zur besseren Anpassung an bestehende Strukturen werden die örtlichen Bauvorschriften des Baugebietes „Hinter der Kirche“ übernommen.

Weitere Vorgaben: Flachdächer sind nur für Garagen zugelassen.

4.5 Gemeindebedarfsflächen mit Zweckbestimmung

Bedarfsflächen für das Baugebiet werden als Verkehrsflächen für die Erschließung sowie zur Versickerung, Wasserrückhaltung, Aufnahme von Ver- und Entsorgungsanlagen auf einer Seitenfläche am Knielweg festgesetzt.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am Randes des Baugebietes sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Streifen an der Plangebietsgrenze festgesetzt. Diese Flächen bleiben privat.

An der Einmündung zum Knielweg ist eine Fläche für Wasserrückhaltung und Versickerung ausgegrenzt. Vorgesehen ist das Anpflanzen von Einzelgroßbäumen. Diese Fläche bleibt öffentlich.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über vorhandene bereits ausgebaute Feldwege.

Davon ist der **Knielweg** gepflastert und in Fortführung als Betonspurbahnweg ausgebaut. Notwendig wird die Befestigung des Mittelstreifen sowie der Bankette bis zu einer Breite von 6,0 m möglichst mit wasserdurchlässigen Rasenkammersteinen UNNI-2N. Die Einmündung ist für die Benutzung eines Lkw zu bemessen.

Der **Schanebecker Weg** ist mit einer Mineraldecke befestigt, die auch für schweren Verkehr aber nur bei gelegentlicher Benutzung geeignet ist.

Da die Haupteerschließung über den Knielweg erfolgt und nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, muss für den Schwanebecker Weg eine gebundene Decke nicht zwingend gefordert werden.

Allerdings sind nach Notwendigkeit Unterhaltungsmaßnahmen einzuplanen, um den befahrbaren Zustand der Straße zu sichern.

Das innere Baugebiet wird von einer Erschließungsstraße mit einer Breite von 6 m erschlossen. Diese Breite gewährleistet ein Begegnen Lkw/Lkw sowie das Auffahren auf die Grundstücke ohne Rangiermanöver oder Aufweitung der Befestigung auf dem Grundstück.

Die Anbindung der rückwärtig gelegenen Bauflächen erfolgt als Stichweg entsprechend der im zeichnerischen Teil vorgegebenen Lage und Abmessungen.

Die Längen der Wege betragen etwa:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| – Haupteerschließungsstraße | ca. 160 m |
| – innerer Erschließungsweg | ca. 30 m. |

Vorgesehen ist die Gestaltung der Straße als Mischfläche. Lage und Länge der Erschließungsstraße erfordern zwingend keine zusätzlichen Vorkehrungen zur Verkehrsberuhigung.

Fahrzeuge sind auf den Grundstücken abzustellen. Es wird ein mindestens 5 m tiefer Stauraum zwischen Garage und öffentliche Fahrbahn festgesetzt, so dass 2 Pkw-Stellflächen auf jedem Grundstück gesichert sind.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die topografischen Gegebenheiten erfordern die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in Richtung Knielweg.

Unbedenklich verunreinigtes **Regenwasser**, z. B. von Dachflächen soll auf den Grundstücken versickert werden.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist zu sammeln und am Tiefpunkt in der festgesetzten öffentlichen Fläche für die Speisung eines Feuerlöschbeckens zu nutzen bzw. zu versickern.

Im Knielweg befindet sich ein **Schmutzwasserkanal**. Dieser Kanal wird bis zur Baufläche verlängert und im Baufeld so verlegt, so dass jedes Grundstück einen eigenen Anschluss erhalten kann.

Im Schwanebecker Weg und Knielweg liegen **Trinkwasserleitungen** jeweils bis zum letzten Grundstück. Somit kann über kurze Transportleitungen die Versorgung als Ringschluss hergestellt werden.

Die Medien **Strom** und **Telekom** können kostengünstig gemeinsam mit der **Straßenbeleuchtung** verlegt werden.

Die vorhandene Freileitung Avacon muss zurückgebaut werden. Eine Verkabelung in der Erschließungsstraße kann mit der Verlegung der anderen Versorgungsleitungen erfolgen.

Über die Versorgung mit **Gas** ist mit potentiellen Anbietern zu verhandeln.

Die Breite der Erschließungsstraße von 6 m gewährleistet, dass sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger untergebracht werden können.

5. Immissionsschutz

Die Planfläche liegt am Rand der Ortslage und in größerer Entfernung von stark befahrenen Verkehrs- und von Gewerbeflächen. Bei den gegebenen Verhältnissen sind zusätzliche Anforderungen nicht erkennbar. Durch die festgesetzte Bepflanzung an der Grenze des Baugebietes soll ein besserer Schutz bei möglichen Einflüssen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen erreicht werden.

Auf geplante **Windenergieanlagen**, allerdings in einer Entfernung von > 1.000 m, ist hinzuweisen.

6. Flächen mit Bodenbelastungen

Es liegen keine Hinweise über Bodenbelastungen vor.

7. Schutz von Natur und Landschaft

Eine landschaftsökologische Bestandsaufnahme wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Anlage dargestellt.

Die geplante Baufläche wird zurzeit als Ackerland und Garten genutzt, z. T. liegen Flächen brach und werden für Ablagerungen missbraucht.

Durch die Bebauung der Fläche kommt es zur Veränderung der Landschaft, zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und zur Beeinträchtigung bestehender Lebensräume, die jedoch stark durch menschliche Einflüsse vorbelastet sind.

Zur Minimierung des Eingriffs ist vorgesehen:

- Mit dem Maß der baulichen Nutzung von 0,3 wird einer zu hohen Versiegelung entgegengewirkt.
- Reduzierung der Breite von Verkehrsflächen auf Mindestmaße.
- Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken bzw. für Verkehrsflächen in der ausgegrenzten Fläche am Tiefpunkt.
- Randbepflanzung entlang der Baufläche.
- Innere Bepflanzung der Grundstücksflächen.

Auch wenn eine Versiegelung durch die Bebauung nicht zu umgehen ist, so erfolgt durch die Bepflanzung der Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen eine Änderung der Lebensräume von einer Ackerfläche zu einer Fläche mit struktureller und landschaftsökologischer stärkeren Differenzierung.

Die Flächen für Einzelmaßnahmen sind im B-Plan festgesetzt.

Die dennoch verbleibenden Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Seitens der Gemeinde wurden mit der 1. Änderung des FNP (siehe Verfahrensakte) Flächen (Ökopool) ausgewiesen, die zum Ausgleich für spätere Bebauung genutzt werden können.

Bisher wurden noch keine Maßnahmen in Anspruch genommen.

Die beigelegte Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde nach dem Osnabrücker Modell erstellt. Zur Kompensation der Baumaßnahmen ergibt sich eine Inanspruchnahme von ca. 1.220 m² der im Ökopool ausgewiesenen Maßnahmen.

8. Gewässer

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Eine Weiterleitung bzw. Einleitung in Gewässer erfolgt nicht.

Aufgrund der reinen Wohnbebauung und des geringen Anliegerverkehrs sind keine Verunreinigungen zu erwarten. Das von den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in einem Feuerlöschbecken gesammelt bzw. auf der ausgewiesenen Fläche versickert.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es liegen keine Informationen über Erfordernisse des Denkmalschutzes oder der -pflege vor.

10. Sonstige Fachplanungen

Planungen von gemeindeübergreifenden Verkehrswegen o. a. Bauvorhaben, die Einfluss auf das Baugebiet haben könnten, sind nicht bekannt.

Notwendige Fachplanungen für das Plangebiet ergeben sich für die Planung der Gebäude und Verkehrsflächen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen. Da diese Anlagen im Gemeindebesitz bleiben, bzw. an die Medienträger gehen (soweit diese nicht selber ausführen), muss sicher gestellt werden, dass die Bauausführung kostengünstig, qualitätsgerecht und nach den a.a. RdT ausgeführt wird.

Eine gemeinsame Bauausführung sollte angestrebt werden.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Seitens der Gemeinde wurden Flächen aufgekauft, die verbliebenen Flächen (Flur-Stck. 77/7 und 77/16) sind ebenfalls zum Ankauf vorgesehen.

Zur Fläche Flur-Stück 278/78 gibt es zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer Übereinstimmung, in der bestehenden Größe von 2.879 m² eine Umlegung in Anpassung an die im B-Plan vorgesehenen Flächennutzung vorzunehmen. Das neu zu bildende Grundstück wird eine zusammenhängende neue Fläche und liegt am Knielweg, westlich der geplanten Erschließungsstraße.

Eine Parzellierung und Neubildung von Flurstücken kann frei erfolgen. Ein Vorschlag ist als Anlage beigelegt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden privat, die Verkehrsflächen sowie die am Tiefpunkt ausgewiesene Grünfläche bleiben im Eigentum der Gemeinde.

12. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet weist folgende Flächenbilanz auf:

– Nettobauland (Grundstücke)	ca. 12.258 m ²
– Verkehrsfläche	ca. 980 m ²
– Grün- und Versickerungsfläche	ca. 310 m ²
Gesamt	<u>ca. 13.548 m²</u>

13. Kosten

Die kurze Anbindung an die Ortslage, der Flächenzuschnitt sowie das vorgelegte Konzept gewährleisten trotz zusätzlicher notwendiger Anpassung der äußeren Erschließung eine wirtschaftliche Größe der Erschließungskosten.

Eine genauere Ermittlung ergibt sich aus der weiteren Fachplanung. Die endgültige Größe ist dann auch von den Ausschreibungsmodalitäten und der Projektsteuerung abhängig.

Kostengünstiges Bauen darf aber nicht den Blick verstellen, dass es um neu zu schaffende Anlagen geht, die einerseits zur Attraktivität des Baugebietes beitragen und eine lange Lebensdauer ohne aufwendige Unterhaltungsmaßnahmen erwarten lassen.

aufgestellt:

Magdeburg, Mai 2003

igt Ingenieurbüro Greisiger und Thiel GmbH



Dipl.-Ing. Gottfried Greisiger

Anlagen

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Auszüge über Eigentumsverhältnisse

Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Kompensationsnachweis

Vorschlag zur Parzellierung

Bildseiten

Wulferstedt; Bebauungsplan „Windmühlenbreite“ hier: Begründung zur Planänderung nach § 13 BauGB

Beschlussvorlage:

Anlage Seite 1, Änderungen (1) und (2)

(1) Stichstraße entfällt

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine kleine Stichstraße eingefügt, (siehe Anlage, Seite 2) um den Forderungen potentieller Investoren für die Erschließung des Baugebietes gerecht zu werden. Somit sollten auch Grundstücke gebildet werden können, die relativ klein (400 ... 500 m²) sind.

Tatsächlich werden aber im ländlichen Raum größere Grundstücke gewünscht. Die Neuaufteilung wird diesen Anforderungen besser gerecht (siehe Anlage, Seite 3), wobei ohne Planänderung die Grundstücke Nr. 4, 6 und 12 auch später noch geteilt werden könnten.

(2) Fläche Versickerung und Feuerlöschteich vergrößert

Bei Starkniederschlägen besteht die Gefahr, dass Oberflächenwasser in die Ortslage überläuft. Durch Vergrößerung der Versickerungsfläche soll eine gesicherte Rückhaltung gewährleistet werden.

Auch besteht zusätzlicher Flächenbedarf für einen Gasbehälter.

Anlagen

– Beschlussvorlage:

Seite 1 Änderungen (1) und (2)

– Nachrichtliche Mitteilungen:

Seite 2 – Ausschnitt aus dem Entwurf B-Plan vom Nov. 2003

Seite 3 – Vorschlag über die Grundstücksaufteilung

aufgestellt:

Magdeburg, 16. August 2005

igt Ingenieurbüro Greisiger und Thiel GmbH

Dipl.-Ing. Gottfried Greisiger

