



Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Niegripper See II – Niegripper Seite“ in Burg OT Niegripp



Fassung:
Stand:

Vorentwurf
Mai 2018

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3.	Planzeichenverordnung (PlanZV)	3
1.4.	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)	3
1.5.	Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz).....	3
1.6.	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).....	3
1.7.	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG).....	3
1.8.	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	3
1.9.	Raumordnungsgesetz (ROG)	3
1.10.	Landesentwicklungsgesetz	3
2.	VERFAHRENSSTAND	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS	4
4.	BESTAND	6
4.1.	Realnutzung	6
4.2.	Eigentumssituation	6
4.3.	Bebauung und Gebäudestruktur	6
4.4.	Geologische Verhältnisse	6
4.5.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	6
5.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	7
6.	PLANUNGSINHALT	8
6.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	8
6.2.	Städtebauliches Konzept.....	8
6.3.	Erschließung	9
6.4.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung	10
6.4.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>10</i>
6.4.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung</i>	<i>10</i>
6.4.3.	<i>Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>10</i>
6.4.4.	<i>Flächenübersicht.....</i>	<i>11</i>
6.5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
7.	ANLAGE UMWELTBERICHT	14

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786).

1.3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

In der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.5. Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz)

Vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.6. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.

1.8. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.9. Raumordnungsgesetz (ROG)

Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.10. Landesentwicklungsgesetz

vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Niegripper See II - Niegripper Seite“ in Burg OT Niegripp wurde durch den Stadtrat der Stadt Burg nach Beratung im Ortschaftsrat Niegripp und den Ausschüssen am 02.02.2017 gefasst. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren entsprechend BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren § 8, Abs. 3 BauGB im betroffenen Bereich geändert.

3. Planungserfordernis

Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:



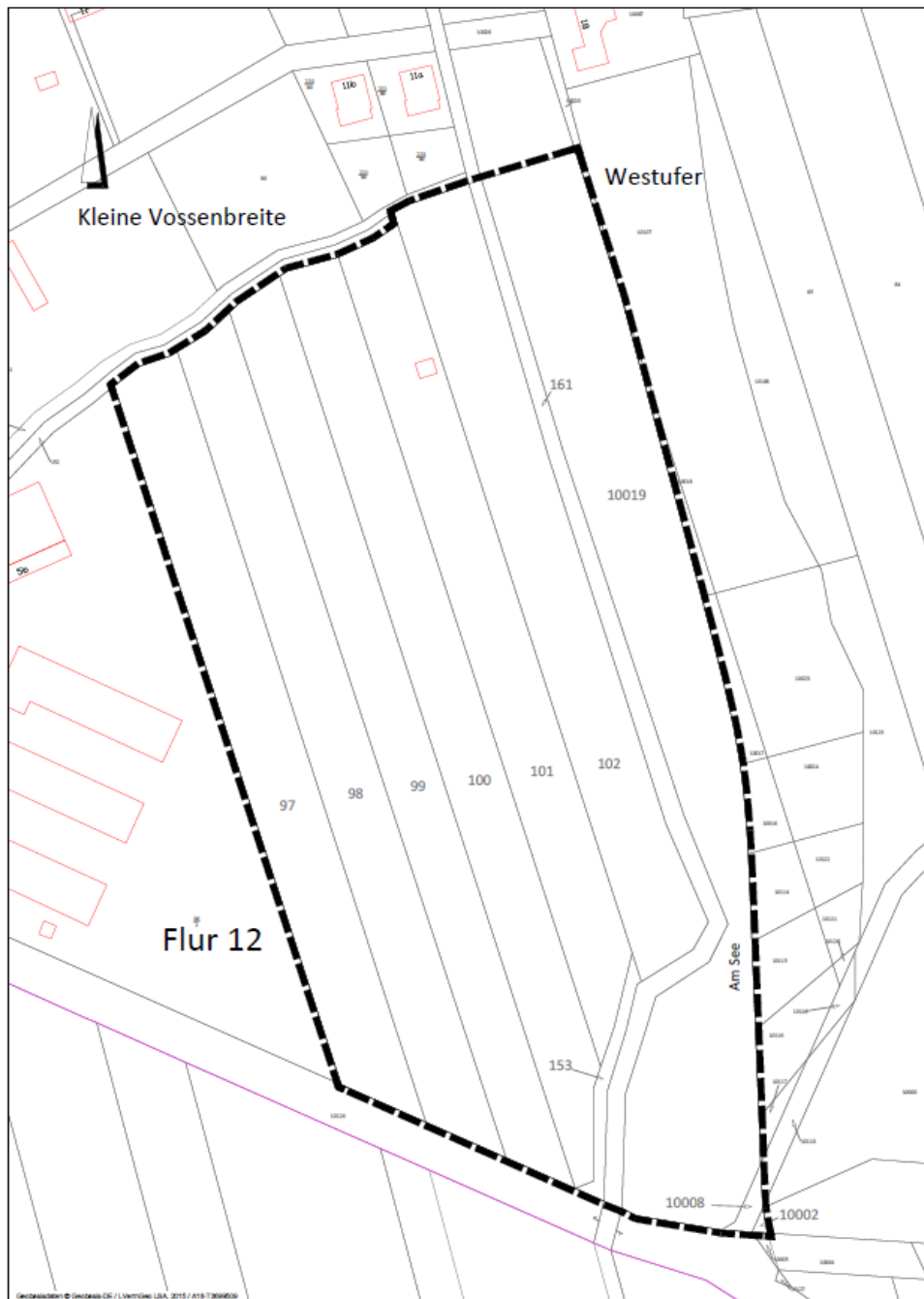
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Sondergebiet, das der Erholung dient ausgewiesen, ein kleiner Teil ist als Grünfläche dargestellt.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Niegripper See II - Niegripper Seite“ in Burg OT Niegripp soll auf den Flurstücken 97, 98, 99, 100, 101, 102, 163, 10008 und 10002 sowie die Flurstücke 161 und 10019 (beide teilweise) der Flur 12 in der Gemarkung Niegripp die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die genaue Lage des Flurstückes und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Der Änderungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Niegripp.

- Im Osten grenzen ein Weg und nordöstlich eine öffentlich Grünfläche an, südöstlich ein Wochenendhausgebiet und daran angrenzend der Niegripper See.
- Im Süden grenzen der Detershagener Weg und südlich der Mittelsee an.
- Im Westen befinden sich die gemischten Bauflächen entlang des Detershagener Weges.
- Im Norden befinden sich Einfamilienhäuser.

4. Bestand

4.1. Realnutzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Niegripp, einem Ortsteil der Stadt Burg. Gegenwärtig besteht das Plangebiet überwiegend aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker) und linearen Gehölzstrukturen. Die angrenzenden Nutzungen sind Gewerbeflächen (u.a. Reiterhof) (Westen), Wohnbebauung mit anschließendem Grünland (Norden) und private Grünflächen sowie Ortsstraßen (Detershagener Weg, Am See) und die Niegripper Seen (Süden, Westen).

Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche, einen begrünten Wall (Abraum aus der Kiesgewinnung) sowie die öffentliche Verkehrsfläche.

4.2. Eigentumssituation

Die Grün- und landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich in privatem und die Verkehrsfläche in kommunalem Eigentum.

4.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Im Norden schließen sich private Wohngrundstücke, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit einem Wirtschaftshof auf der von der geplanten Wohnnutzung abgewandten Seite und vier Hallen, die teilweise zur Pferdehaltung genutzt werden und vom Detershagener Weg begrenzt wird. Im Süden begrenzt ebenfalls der Detershagener Weg mit anschließender Grün- und Wasserfläche aus dem Kiessandabbau den Geltungsbereich. Im Osten befindet sich die Verkehrsfläche „Am See“ mit anschließender Bungalowbebauung (südlicher Bereich) sowie öffentlicher Badestelle des Niegripper Sees. Im Nordosten grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 der Stadt Burg „Am Niegripper See“ an.

4.4. Geologische Verhältnisse

Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen im Plangebiet Gleye aus lehmigem Auensand über Niederungssand und aus lehmigem Auensand oberflächlich an, die stark bindig sind.

Das Sand-Schluff-Gemisch kann in die Bodenklasse 3 nach DIN 18300 und der Frostempfindlichkeitsklasse F 2 nach ZTVE-StB 94/97 eingeordnet werden. Darunter stehen Kiessande an.

4.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Niegripp ist ein Ortsteil der Stadt Burg und befindet sich ca. 24 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg inmitten des Landkreises Jerichower Land.

Die verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz (Bundesautobahn BAB A2) sowie die Bundesstraßen B1 ist über die Landesstraße L 52 gegeben.

Die gegenwärtige Nutzung sind Grünland (Wall) und landwirtschaftliche Nutzfläche.

5. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Sicht sind keine Einschränkungen (Biotope, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA (GVBl. LSA Nr. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Die Bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen.

Die betreffenden Flächen wurden noch nicht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der z. Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz I Nr. III-Ad-613/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Kali GmbH Zielitz. Unter der Ortslage Niegripp erfolgt der Abbau von Kalisalz. Daraus resultierend sind bisher großflächige Senkungen von ca. 0,5 Meter feststellbar. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit weiteren Absenkungen bis max. 1,0 m \pm 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Aufgrund der vielfach belegten Größe vorgeschichtlicher Siedlungen und aufgrund der großen Nähe zu bereits dokumentierten archäologischen Denkmalstätten bestehen begründete Anhaltspunkte, dass auch in dem Areal des BPL archäologische Siedlungs- und Bestattungsrelikte vorhanden sind (§ 14 (2) DenkmSchG LSA), zumal längst nicht alle archäologischen Denkmale, die zumeist im Erdboden verborgen liegen, bisher erfasst worden sind.

Aus Sicht der Archäologie bestehen gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Bestimmung des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, berücksichtigt werden dahingehend, dass Eingriffe in archäologische Denkmalsubstanz durch archäologische Dokumentationsmaßnahmen ausgeglichen werden, wobei dem Veranlasser der Maßnahme die damit verbundenen Mehraufwendungen in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht obliegen.

Zu Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA (GVBl. LSA Nr. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Die Bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehenden Gesetzlichkeit hinzuweisen.

6. Planungsinhalt

6.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung von Grünland in Wohngebiet geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.103 „Niegripper See II - Niegripper Seite“.

Andere Baupotenzialflächen wurden durch die Stadtverwaltung als auch dem Vorhabenträger eruiert und bei den Grundstückseigentümern hinterfragt. Eine Verfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Mögliche Flächen stehen derzeit für eine Bebauung nicht zum Verkauf. Vordergründig wurde dies mit Eigenbedarf begründet. Die Betrachtungen zur 8.Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Bauflächen begründen den Bedarf: *...“Im Bestand einschließlich der im Flächennutzungsplan südlich des Detershagener Weges vorgesehenen Flächen fehlen ca.50 Bauplätze. Diese sollen überwiegend im Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen gedeckt werden.“...*

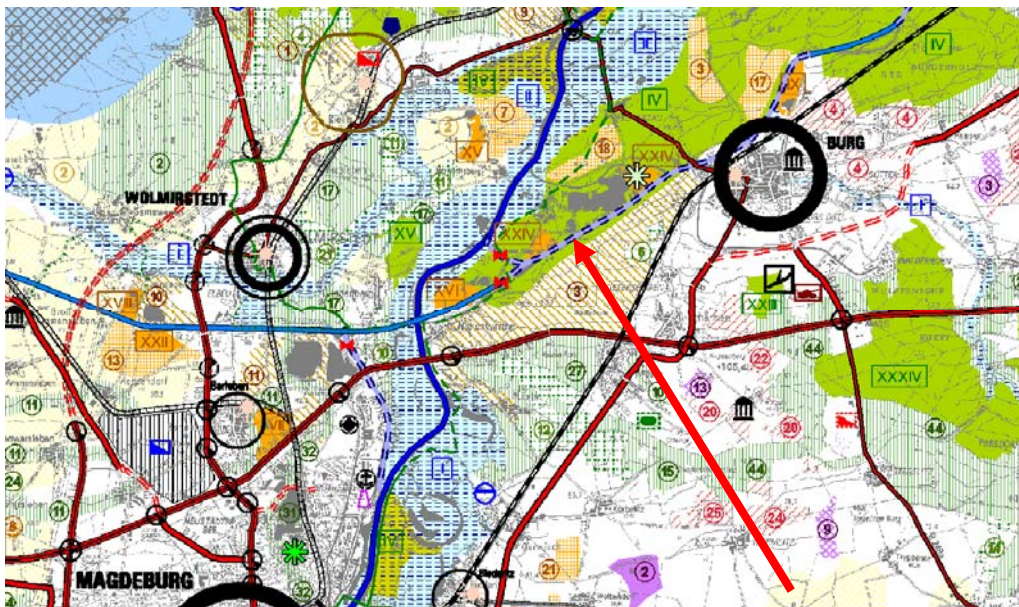
Die im Geltungsbereich überstrichene Fläche des B-Planes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und der Kommune (Verkehrsfläche). Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von vorhandenem Bauland zielt der B-Plan auf die Eigennutzung zur städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft ab.

Desweiteren werden die verkehr- und versorgungstechnische Erschließung des Gesamtareales gesichert.

6.2. Städtebauliches Konzept

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Die Stadt Burg übernimmt im raumordnerischen Konzept die Funktion eines Mittelzentrums. Für den Geltungsbereich sind keine konkreten Ziele festgelegt. Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind nicht bebaut.



Die Stadt Burg mit den Ortsteilen Detershagen, Niegripp, Ihleburg, Parchau und Schartau ist als Mittelzentrum festgelegt.

Der Landesentwicklungsplan gibt dafür als Zielsetzung vor:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System zentraler Orte weiter zu entwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung" ... (Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.2.1. /9/).
- Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischem Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienug und sollen der Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

(Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 3.2.3. /9/)

Daraus ist einerseits abzuleiten, dass die Festsetzung als Mittelzentrum sich auf die Kernstadt Burg und deren städtebaulich geordneten Erweiterungen (zum Beispiel den Industrie- und Gewerbepark Burg) beschränkt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Funktionen wie zum Beispiel die Naherholung oder Sonderwohnformen schwerpunktmäßig nichtzentralörtlichen Gebietsteilen zuordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Stadt Burg zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

6.3. Erschließung

Der Planungsbereich kann durch die anliegenden öffentlich gewidmeten Straßen „Am See“ und den „Detershagener Weg“ verkehrstechnisch erschlossen werden.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation wurde bei den Ver- und Entsorgungsträgern hinterfragt und ist möglich. Derzeit wird ein koordinierter Leitungsplan erarbeitet, welcher die Leitungsbestände als auch zukünftige Planungen beinhaltet und Grundlage im weiteren Planverfahren wird.

Das Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden. Die privaten Grundstücke halten das Wasser daselbst zurück, die Straßenverkehrsflächen entwässern und versickern das Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden und Gräben.

Die straßenbegleitenden Mulden und Gräben dürfen zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung für Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von max. 5 m je Grundstück unterbrochen werden. Somit wird der erforderliche hydraulische Querschnitt zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser gewährleistet.

Das Abwasser kann nach den Erschließungsmaßnahmen in Freigefällekanälen dem bestehenden Pumpwerk zugeführt werden. Die Kapazität der Pumpwerkstechnik wird geprüft und ggfs. angepasst.

Die Erschließung soll durch den Vorhabenträger erfolgen. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist durch Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu sichern.

Private Straßenverkehrsflächen und ein Teil des ausgewiesenen Wohngebietes erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger

Wasserverband Burg,
Stadtwerke Netz GmbH Burg und ggfs.
Telekommunikationsanbieter sowie deren Rechtsnachfolger.

Die private Grünfläche wird als Haus- und Ziergarten mit Rasenanteil gestaltet. Innerhalb dieser Grünflächen werden bauliche Anlagen, wie Gartenhäuschen, Terrassendeck, Swimmingpool oder technische Nebenanlagen zugelassen. Das Pflanzgebot A1 kann zu diesem Zwecke auf einer Fläche von maximal 10 m² pro zu bildendes Grundstück unterbrochen und verlagert werden. Die Verlagerung hat am Pflanzgebot zu erfolgen, um den Charakter der Strauchhecke zu erhalten.

6.4. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung

6.4.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Planes knüpft an die Prägung des Dorfgebietes (Wohnen, Erholung, Gewerbe) an, nimmt diese auf und wird deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.4.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung von Wohnbebauung im Geltungsbereich zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, daß die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 11,50 m der Gebäude.

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl 0,8
- II Anzahl der Vollgeschosse

6.4.3. Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese garantiert eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung geplanter wohnbaulicher Anlagen für die zukünftigen Bauherren.

Das Pflanzgebot A1 kann zur Errichtung von zulässigen Nebenanlagen auf einer Fläche von maximal 10 m² pro zu bildendes Grundstück unterbrochen und verlagert werden. Die Verlagerung hat am Pflanzgebot zu erfolgen, um den Charakter der Strauchhecke zu erhalten.

6.4.4. Flächenübersicht

Geltungsbereich	4,33 ha
Wohnbaufläche	3,57 ha
Grünfläche	0,12 ha
Straßenverkehrsfläche	0,64 ha

6.5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Nr. Pkt.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits verkehrlich erschlossener Flächen
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt

06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
	a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		X		keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
	b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht erkennbar
	c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X		nicht erkennbar
	d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
	e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
	f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht berührt
	g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,		X		nicht berührt
	h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht berührt
	i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X		nicht erkennbar
08.	die Belange				
	a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung		X		nicht berührt

	der Bevölkerung			
	b) der Land- und Forstwirtschaft		X	nicht berührt
	c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X	nicht berührt
	d) des Post- und Telekommunikationswesens		X	nicht berührt
	e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X	nicht berührt
	f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X	
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X	nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X	nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X	Dem Bedarf an Wohnraum wird gefolgt. Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen, 8. Änderung des FNP
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X	nicht erkennbar

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.

7. Anlage Umweltbericht