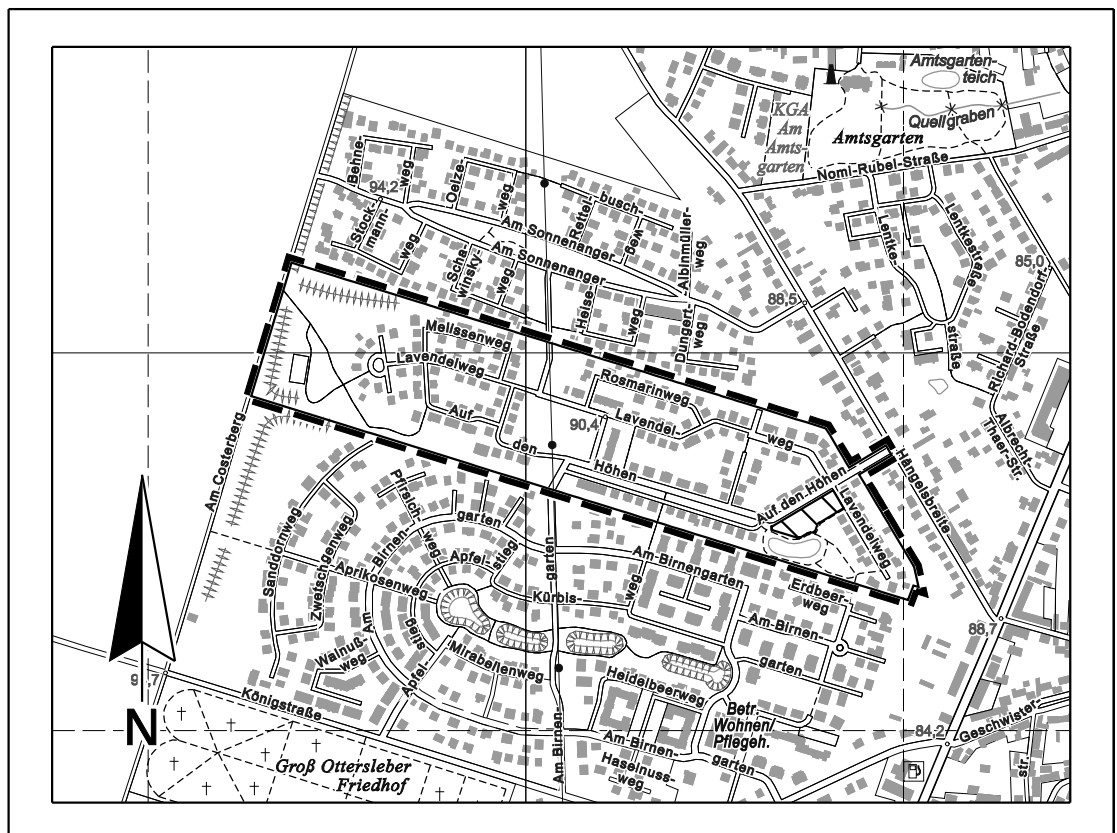


Begründung zum
Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 354-3
AUF DEN HÖHEN
in einem Teilbereich
Stand: Dezember 2015



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 12/2014

Inhaltsverzeichnis

1.1	Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	2
1.2	übergeordnete Planungen	2
1.3	Rechtliche Grundlagen	2
1.4	Verfahrensablauf	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Eigentumsverhältnisse	3
2.2	Rahmenbedingungen und derzeitige Situation.....	4
2.3	Baugrund, geologische Verhältnisse.....	4
2.4	Altlasten	5
2.5	Denkmalschutz, Archäologie.....	5
3.	Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen.....	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.3	Grünflächen	7
3.4	Ver- und Entsorgung.....	7
3.5	Umweltrechtliche Belange.....	9
4.	Flächenübersicht.....	10
5.	Auswirkungen der Planung	10

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 06.05.1999 den Bebauungsplan Nr. 354-3 „Auf den Höhen“ als Satzung (Beschluss-Nr. 2161-103(II)99). Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Magdeburg) am 07.09.1999 genehmigt (Az.:25.31/B/354-3). Die Genehmigung wurde am 28.09.1999 im Amtsblatt veröffentlicht.

Das Plangebiet wurde durch die Gemeinde selbst erschlossen und vermarktet. Die Flächen sind bis auf das Änderungsgebiet inzwischen bebaut.

Der rechtsverbindliche B-Plan enthält für den zu ändernden Bereich, der im Eigentum der Gemeinde verblieb, die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita). Mit der Änderung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Durch die demographische Entwicklung der letzten Jahre in den einzelnen Stadtteilen hat sich der Bedarf an Kindergartenplätzen räumlich verlagert. Einen Bedarfsschwerpunkt stellt aktuell der Stadtteil Buckau dar. Um dort ausreichend Grundstücksfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte zu erhalten, wurde zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und einem privaten Eigentümer ein Grundstücksgeschäft getätigt. Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung der Fläche geschaffen.

1.2 übergeordnete Planungen

Die Planaufstellung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem somit übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planaufstellung entspricht damit grundsätzlich der Zielstellung gemäß Flächennutzungsplan.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab 20.09.2013

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit Wirkung ab

27.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) mit Wirkung ab 01.05.1993
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011

1.4 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden, wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen, die § 13 a BauGB an ein Gebiet der Innenentwicklung stellt. Es handelt sich um eine Weiternutzung innerstädtischer Flächen, sodass der B-Plan im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB liegen vor. Das Wohngebiet „Auf den Höhen“ umfasst mehr als 160 Einfamilienhäuser. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb dieses bebauten Ortsteils und weist eine untergeordnete Flächengröße auf (ca. 2 568 m²). Für das Gelände besteht bereits Baurecht. Es handelt sich somit lediglich um eine Nachverdichtung des Gebietes.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Wohngebietes „Auf den Höhen“. Es umfasst das Flurstück 53/31 der Flur 605 mit einer Größe von ca. 2 568 m². Das Grundstück ist Privateigentum. Die Fläche ist unbebaut (Wiese).

2.2 Rahmenbedingungen und derzeitige Situation

Die Rahmenbedingungen wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 354-3 geprüft und nachfolgend beschrieben.

Der Stadtteil Ottersleben ist westlich der Halberstädter Chaussee durch kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet ist Bestandteil eines großflächigen Einfamilienhausbereiches (Wohngebiete „Auf den Höhen“, „Sonnenanger“, „Birngarten“). Es liegt an Straßen, die nur dem Ziel- und Quellverkehr der Wohnsiedlung dienen. Immissionen sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt in einem Einfamilienhausgebiet. Die städtebauliche Struktur ist homogen. Neben Einzel- und Doppelhäusern gibt es nur im mittleren Abschnitt zur städtebaulichen Fassung einer Platzsituation drei Hausgruppen. Alle Gebäude sind straßenbegleitend angeordnet mit rückwärtigen Gartenbereichen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Haupteinfahrtsstraße des Gebietes (Auf den Höhen) begrenzt. Im Osten befindet sich der Lavendelweg. Nach Süden schließen sich Wohngrundstücke und eine öffentliche Grünfläche an. Die Grünfläche umfasst neben Fußwegen und einer Randbepflanzung mit Bäumen einen Kinderspielfeld und ein Regenwasserrückhaltebecken.

Das Änderungsgebiet ist baulich nicht genutzt. Die Fläche wurde als Interimslösung begrünt (Wiese). Weiterer Bewuchs ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist verkehrlich über zwei öffentliche Straßen erschlossen. Die Straße Auf den Höhen verfügt über Nebenanlagen. Auf der Nordseite der Straße verläuft ein Gehweg. Auf der Südseite, die an das Änderungsgebiet angrenzt, gibt es einen Parkstreifen und Straßengleitgrün (Baumpflanzung). Das Wohngebiet „Auf den Höhen“ ist als Tempo-30-Zone mit gleichberechtigter Straßenführung ausgeschildert.

Für die im B-Plan 354-3 vorgesehene Nutzung des Plangebietes (Kindertagesstätte) wurde eine Grundstückszufahrt angelegt. Aus der geänderten Nutzung (Einzel- oder Doppelhausbebauung) werden sich zwangsläufig Eingriffe in die derzeitige Gestaltung der Nebenanlage der Straße Auf den Höhen ergeben. Je nach Anzahl der Baugrundstücke wird die Anlage entsprechender Zufahrten erforderlich. Die Zufahrten sind im Einzelfall zu beantragen, die Kosten für Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum bzw. den Ersatz von Bäumen gehen zu Lasten des Verursachers. Es ist damit zu rechnen, dass zurzeit vorhandene öffentliche Stellplätze entfallen.

2.3 Baugrund, geologische Verhältnisse

Hydrologie und Geologie

Nach den Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt befinden sich im Planungsgebiet oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche überwiegend lehmig-tonige Bildungen (Lößlehm, Geschiebemergel), die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Deshalb muss nach Starkregen auch mit Staunässe bzw. Schichtwas-

ser gerechnet werden. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

2.4 Altlasten

Ein Altlastenverdacht kann ausgeschlossen werden. Das Wohngebiet wurde vor der Überplanung und Bebauung landwirtschaftlich genutzt. Bei der Erschließung und der Erstellung der Wohngebäude wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Sollten dennoch bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. Dieser Hinweis ist notwendig, da es nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung bedarf, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im Änderungsgebiet (allgemeines Wohngebiet) des Bebauungsplanes sind Einfamilien- und Doppelhäuser ausgewiesen, welche unter die o.g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis ergeht auf Grund des § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 i.V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen.

2.5 Denkmalschutz, Archäologie

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde gilt die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht durch die bauausführenden Betriebe. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

3. Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit dem Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Diese Regelung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 354-3 enthalten und soll auch für die 1. Änderung Anwendung finden, die letztlich nur eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung auf einer ursprünglich für eine andere Nutzung reservierten Fläche darstellt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstmaß für diese Baugebietskategorie. Auch andere Abschnitte des Bebauungsplanes Nr. 354-3 weisen eine GRZ gleicher Höhe auf. Im Bereich der 1. Änderung wird abweichend vom B-Plan 354-3 die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) auf 25 vom Hundert eingeschränkt. 50% eines Baugrundstücks können somit bebaut und versiegelt werden. Dieses Verhältnis zwischen befestigten Flächen und Vegetationsflächen entspricht der tatsächlichen Ausnutzung im Umfeld.

Die Geschossflächenzahl beträgt unter Berücksichtigung der zulässigen Vollgeschosse 0,8.

Es können Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 96 m über NHN festgelegt. Diese Vorgaben lassen sowohl die Errichtung des herkömmlichen eingeschossigen Eigenheimes mit ausbaufähigem Dach zu, als auch den Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem flach geneigten Dach. Die Höhenbegrenzung stellt sicher, dass sich die zu errichtende Bebauung in die bestehende Siedlung einfügt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweisen sind für das Wohngebiet „Auf den Höhen“ prägend. Westlich des Plangebietes sind Einzelhäuser vorhanden, die Nordseite der Straße Auf den Höhen ist dem Änderungsbereich gegenüberliegend, mit Doppelhäusern bebaut.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch eine Baulinie gebildet, die in einem Abstand von 3 Metern zur Straße Auf den Höhen verläuft. Ein bestimmendes Merkmal der vorhandenen Siedlung sind Baufuchten entlang der Erschließungsstraßen. Mit der Festsetzung einer Baulinie soll dieses Prinzip auch im Änderungsbereich durchgesetzt werden.

An den anderen Seiten wird das Baufeld durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufeldtiefe beträgt 13 Meter. Diese Bautiefe wird mit einem durchschnittlich großen Gebäude in der Regel unterschritten. Es besteht durch die Festsetzung die Möglichkeit einer späteren Erweiterung, zum Beispiel durch einen Wintergarten.

Die westliche Begrenzung des Baufeldes endet im Süden direkt an der Baugebietsgrenze die hier mit der Flurstücksgrenze identisch ist. Bei Ausnutzung des Baufeldes würde dadurch die Mindestabstandsfläche (3 Meter) teilweise auf das benachbarte Flurstück fallen. Das

wäre in diesem Fall möglich, da eine öffentliche Grünfläche angrenzt. Durch den dreieckigen Zuschnitt des Plangebiets im Westen ist eine effektive Ausnutzung der Fläche nur so zu gewährleisten.

3.3 Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Dort soll auf einem drei Meter breiten Streifen die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke erfolgen. An der Südseite des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Fußweg. Die Hecke soll den öffentlichen und den privaten Bereich optisch voneinander trennen.

Die Hecke soll als einreihige Pflanzung, jedoch mit relativ geringen Abständen zwischen den Gehölzen angelegt werden. Dabei sind überwiegend einheimische Sträucher zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum
Wildrosen	Rosa in Arten

Zur Ergänzung können einzelne nicht heimische aber reich blühende Sträucher wie Jasmin, Forsythie bzw. Weigelie gepflanzt werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Es liegt folgender Leitungsbestand vor:

Trinkwasser

Der Teilbereich ist aus dem nachfolgend genannten Leitungsbestand erschließbar:

- VW OD 125 PE in der Straße Auf den Höhen
- VW OD 90 PE im Lavendelweg.

Die Versorgung der zukünftigen Eigenheimgrundstücke ist über einzelne jeweils herzustellende Netzanschlüsse mit Anbindung an die vorhandenen Trinkwasserleitungen möglich.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bauungsgebietes beträgt 3,3 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 122 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten.

Schmutzwasser

- DN 200 Stz – Fahrbahn Auf den Höhen
- DN 200 Stz – Lavendelweg

Regenwasser

Das Plangebiet „Auf den Höhen“ ist im Trennsystem erschlossen. Für die schmutzwasserseitige Entwässerung stehen die vorhandenen Schmutzwasserkanäle DN 200 in den Straßen „Auf den Höhen“ und „Lavendelweg“ zur Verfügung. Das Niederschlagswasser ist konform zum § 55 WHG auf dem Grundstück zu belassen und einer Versickerung oder anderweitigen Nutzung zuzuführen. Es sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um eine Ableitung des Niederschlagswassers zu verhindern. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 wird für die Straßenentwässerung genutzt und steht für die Niederschlagsentwässerung privater Grundstücke nicht zur Verfügung.

Elektro (Niederspannung):

Auf der Nordseite und teilweise auf der Südseite der Straße Auf den Höhen sowie auf beiden Seiten des Lavendelweges sind 1 kV Leitungen vorhanden (NAYYJ 4 x 150 1 kV 1997).

Gas

ND OD 225 PE (1997) – nördlicher Gehweg Auf den Höhen

ND OD 90 PE (1997) – Westseite Lavendelweg

Gasversorgung

Der Teilbereich ist aus dem nachfolgend genannten Leitungsbestand erschließbar:

- ND-L OD 225 PE in der Straße Auf den Höhen

- ND-L OD 90 PE im Lavendelweg.

Die Versorgung der zukünftigen Eigenheimgrundstücke ist über einzelne jeweils herzustellende Netzanschlüsse mit Anbindung an die vorhandenen ND-Gasleitungen möglich.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Für die Grundstücke des Planungsgebietes erfolgt die Abfallentsorgung über die öffentliche Straße. Auf den Höhen bzw. über den Lavendelweg. Die Standplätze für die Abfallsammelbehälter sind von den Grundstückseigentümern bzw. Nutzern unter Beachtung der Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des § 22 Abs. 2 zu errichten. Entspricht der Standplatz und die erschließende Straße den sicherheitstechnischen Anforderungen, so werden die Abfallbehälter zur Leerung vom Standplatz geholt und wieder zurückgebracht. Erfüllt der Standplatz nicht den entsprechenden Anforderungen oder ist er am Entsorgungstag nicht zugänglich und kommt eine Einigung des Anschlusspflichtigen mit der Stadt insoweit nicht zustande, hat der Anschlusspflichtige gemäß § 22 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung den/die Abfallbehälter am Leerungstag bis 07:15 Uhr auf dem Gehweg zum Fahrbahnrand für die Entsorgung bereitzustellen. Der unverzügliche Rücktransport der geleerten Behälter am Leerungstag ist Sache des Anschlusspflichtigen. Ein dauerhafter Verbleib von Abfallsammelbehältern im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht gestattet.

Brandschutzrechtlicher Anforderungen

Hinsichtlich brandschutzrechtlicher Anforderungen wurden Seitens des Brand- und Katastrophenschutzes folgende Hinweise zur Planung gegeben, die im Rahmen eventueller Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht werden.

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mindestens 96 m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist in Abstimmung mit den örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen – SWM GmbH zu sichern. Neu zu errichtende Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend den gültigen Vorschriften herzustellen. Bei einer Neuordnung von Löschwasserentnahmestellen

ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung durch eine Entnahme nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden kann. Eine deutliche und dauerhafte Erkennbarkeit durch Hinweisschilder nach DIN ist anzubringen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll zwischen 80 m und 120 m liegen.

Eventuell neu zu errichtende Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend den gültigen Vorschriften herzustellen. Bei einer Neuordnung von Löschwasserentnahmestellen ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung bzw. eine Entnahme von Löschwasser nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden kann. Eine deutliche und dauerhafte Erkennbarkeit durch Hinweisschilder nach DIN ist anzubringen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll etwa bei 100 Metern liegen.

Sämtliche Zu- und Abfahrten, Fahrwege sowie Kurvenradien innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Verkehrsflächen sind so zu planen, dass diese durch Fahrzeuge des Rettungsdienstes sowie der Feuerwehr befahren werden können. Für die Planung und Ausführung ist die im Land Sachsen-Anhalt gültige Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

3.5 Umweltrechtliche Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen wird sich der Gebietscharakter nicht ändern. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Das Änderungsgebiet liegt inmitten einer Wohnsiedlung. Eine Beeinträchtigung durch Lärm oder andere Immissionen besteht nicht. Im Zuge der Realisierung des B-Planes 354-3 wurden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Das Plangebiet wurde dabei aufgrund der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ (Kindertagesstätte) bereits als Baufläche berücksichtigt. Die Beschränkung der Eingriffsmöglichkeit (max. 50% Bebauung /Versiegelung) und die Festsetzung eines Pflanzgebotes tragen darüber hinaus dazu bei, den Eingriff verträglich zu gestalten.

Bei der Ausführung der Bauvorhaben sind das Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht zu beachten. Hier wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Gebiet nicht vorhanden.

4. Flächenübersicht

Gesamtfläche = Baugebietsfläche: 2 368 m²

5. Auswirkungen der Planung

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein zusätzliches Bauland ausgewiesen wird und sich auch die zulässige bauliche Höhenentwicklung am Bestand orientiert, ist die Änderung der Planung bezüglich der Einwohnerentwicklung bei maximal 5 Bauparzellen im Bereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 354-3 als geringfügig einzuschätzen.