

Begründung

Bebauungsplan „Schattberger Straße“
der Stadt Genthin

Planfassung

Planverfasser:
Planvision
Home Office Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Gebietsänderung	1
1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.5. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung	3
1.6. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich	4
1.7. Begründung des Plankonzeptes	4
1.8. Inhalt und Ziel der Planung	5
1.9. Rechtliche Grundlagen	6
1.10. Kartengrundlage	7
1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	7
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2. Bauweise, überbaubare Flächen	8
2.3. Grünflächen	8
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	10
3.1. Raumordnung und Landesplanung	10
3.2. Fachplanungen	10
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	10
4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung,	12
4.1. Verkehrserschließung	12
4.2. Trinkwasserversorgung	12
4.3. Abwasserentsorgung	12
4.4. Niederschlagswasserbeseitigung	13
4.5. Elektroenergieversorgung	13
4.6. Abfallentsorgung	13
4.7. Weitere Standortbedingungen	14
4.7.1. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark	14
4.7.2. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	15
4.7.3. Sachgebiet vorbeugender Brandschutz	15
4.7.4. Sachgebiet Brand – und Katastrophenschutz	15
4.7.5. Forderungen des Landesbetriebes Bau	16
5.0. Flächenbilanz	17

Begründung
Bebauungsplan „Schattberger Straße“
Planfassung

1.0. Allgemeines

1.1. Gebietsänderung

Die Gemeinde Gladau ist laut Gebietsänderungsvereinbarung vom 05.02.2009 zum 01.07.2009 aufgelöst und in die Stadt Genthin eingegliedert. Gladau ist Ortsteil der Stadt Genthin.

Im § 6 Ortsrecht Abs. 3 der Gebietsänderungsvereinbarung ist geregelt, dass die Bauleitplanung der Gemeinde übernommen und weitergeführt wurde.

1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Der Ortsteil Gladau der Stadt Genthin liegt im Landkreis Jerichower Land. Gladau besteht aus den Orten Gladau, Dretzel und Schattberge.

Nachbarkommunen sind:

im Norden	Gemeinden Parchen und Fienrode	Landkreis Jerichower Land Stadt Genthin
im Osten	Gemeinde Tucheim	Landkreis Jerichower Land Stadt Genthin
im Süden	Gemeinden Rietzel und Krüssau	Landkreis Jerichower Land
im Westen	Gemeinde Elbe- Parey, Ortsteil Hohenseeden	Landkreis Jerichower Land

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Gladau und umfasst die Flurstücke 159/19 und 158/20.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege und Flurstücke:

- | | |
|----------|---|
| nördlich | Schattberger Straße und die nördliche Bebauung der Schattberger Straße, |
| östlich | Flurstück 614/159 einschließlich Bebauung und die Flurstücke 615/159, 159/25, beide unbebaut, |
| südlich | Flurstück 582/159, unbebaut, Flurstück 10003 bebaut, Flurstück 159/10 bebaut, |
| westlich | Flurstück 159/17, danach mehrere Flurstücke. |

1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Der Ortsteil Gladau der Stadt Genthin liegt im nördlichen Teil des Landkreises Jerichower Land. Zu Gladau gehören die Ortsteile Dretzel und Schattberge.

Gladau selbst hat 694 Einwohner und eine Flächengröße der Gemarkung von 39,27 km².

Die Ortsteile der Ortschaft Gladau werden durch die L 54 als Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße B1 und der Bundesstraße B 107 in Richtung Tuchein erschlossen.

Die Kreisstadt Burg ist 20 km entfernt, die nächste größere Stadt Genthin 15 km. Die Anschlussstelle Theesen der Autobahn BAB 2 ist 14 km entfernt.

Gladau liegt am südwestlichen Rand des Fiener Bruchs, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Gladau besitzt neben kleineren Gartenanlagen den Schlosspark in Dretzel.

Neben den beiden Gewässern Tucheimer – Parchener Bach und der Bache sind Entwässerungsgräben des Fiener Bruchs vorhanden.

Westlich des Ortes erstrecken sich ausgedehnte Kiefernwälder.

1.5. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung

Gladau hat einen Teil-Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993. Der Teil-Flächennutzungsplan ist wirksam seit dem 23.06.1993.

Im Teil-Flächennutzungsplan ist der Planbereich als (M) gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan weicht der Bebauungsplan von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung ab. Es wird die Konkretisierung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Im Bereich des Umfeldes des Bebauungsplanes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.

1.6. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Das geplante Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rande des bebauten Ortes Gladau.

Westlich davon befindet sich der Sportplatz des Ortes.

Der Planbereich beträgt ca. 4.950 m².

Die bebaubare Fläche beträgt ca. 750 m².

Die Grundstücke können direkt über die Schattberger Straße erschlossen werden.

Die direkte Umgebung des Plangebietes entspricht einer Wohnbebauung.

Die Grundstücke selbst sind unbebaut.

1.7. Begründung des Plankonzeptes

Die Stadt Genthin, OT Gladau beabsichtigt auf den betreffenden Grundstücken eine Bebauung zuzulassen.

Diese städtebauliche Entwicklung als Baufläche ist schon in der Flächennutzungsplanung vorgesehen.

Der Bebauungsplan geht also von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes am westlichen Rand des Ortes aus.

Die gewollte städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die bereits vorhandenen Verkehrsanlagen und durch die komplette Ver- und Entsorgung bekräftigt (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

Die Größe und die Lage des unbebauten Bereiches lässt aber den Zulässigkeitsrahmen gem. § 34 BauGB für eine Baugenehmigung nicht zu. Eine Zulässigkeit von Vorhaben kann daher nur im Rahmen des § 30 BauGB erfolgen. Der § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

1.8. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wurde ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des ehemaligen Gemeinderates der ehemaligen Gemeinde Gladau durchgeführt.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Schattberger Straße“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Ortes Gladau. Der Bereich stellt sich als größerer unbeplanter Bereich dar.

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant. Das soll auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfolgen und es ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die Grundlagen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Planbereich eine Bebauung zu ermöglichen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, dienen aber der Zugänglichkeit des Grundstücks im Geltungsbereich.

Zweck der Planung war die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen, wie der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht, um die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen.

1.9. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Schattberger Straße“ der Stadt Genthin wurde auf der Grundlage

des Baugesetzbuches

Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl.I.S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeit gültigen Fassung,

der Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

der Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 14. November 2007, BGBl. I S. 2873

des Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom

23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004)

der Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober

1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung,

aufgestellt.

-6-
Begründung
Bebauungsplan „Schattberger Straße“
Planfassung

1.10. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
Gemarkung Gladau
Flur 4

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch LvermGeo LSA
am 04.01.10
Aktenzeichen: T 46 001710

1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Die Liegenschaftskarte ist nach § 13 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.2004 (GVBl. LSA S 716) gesetzlich geschützt. Bei Verwendung der Liegenschaftskarte als Planunterlage ist im Bereich des Kartenbildes folgender Urheberrechts- und Vervielfältigungs-/Verbreitungsvermerk anzubringen:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA) Gemarkung: <u>Gladau</u> Flur: <u>4</u>
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: <u>LVerGeo LSA</u> am: 04.01.10 Aktenzeichen: T 46 001/10

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1, 2) BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des Planbereiches.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 9,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

2.2. Bauweise, überbaubare Flächen

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge des angrenzenden Baugebietes.

2.3. Grünflächen

Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

Die im Plan festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.

-8-
Begründung
Bebauungsplan „Schattberger Straße“
Planfassung

Die Flächengröße wird in der Anlage zum Umweltbericht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Es werden weiterhin landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Hierbei gilt für Baumaßnahmen:

Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens 2 heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm oder vergleichbare Obstbäume als Mittel- oder Hochstamm sowie mindestens 5 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 –12 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.

Der Beginn der Pflanzungen hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Fertigstellungs – und Entwicklungspflege von drei Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die dreijährige Entwicklungspflege.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg
Grundzentrum	Genthin

Die Stadt Genthin ist im LEP und im REP als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gladau wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche ist nicht bebaut. Die Verkehrsflächen sind als solche vorhanden.

Der vorgesehene Bebauungsplan „Schattberger Straße“ ist laut Stellungnahmen der oberen Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Mit den Festlegungen der Regional- und Landesplanung befindet sich der Bebauungsplan in Übereinstimmung.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Gladau liegt am südwestlichen Rand des Fiener Bruchs, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Der OT Gladau liegt im südöstlichen Teil der Altmark – Fläming – Senke.

Im Norden verläuft das Glogau – Baruther – Urstromtal (Fiener Bruch).

Hier befinden sich Niedermoortorf, humose Sande und Moorerde.

Im Süden schließen sich Grundmoränen an sowie Schmelzwasser- und Kiessande der Saaleeiszeit.

Der OT Gladau befindet sich überwiegend auf Sand – und Kiesuntergrund.

-10-
Begründung
Bebauungsplan „Schattberger Straße“
Planfassung

Die Flächen des Bereiches liegen in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet nach §§ 17 – 20 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA).

Besonders geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Folgende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete liegen in räumlicher Nähe:

Fiener Bruch
Vorranggebiete für Natur und Landschaft und
Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Das Vorhaben liegt weiterhin in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Möckern – Magdeburgerforth“.

Bewertung der Verträglichkeit:

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Aufgabe der Vorranggebiete ist u.a. die Sicherung der Arten- und Formenvielfalt einer von grundwasserbeeinflussten Wald- und Grünlandstandorten gekennzeichneten Kulturlandschaft und Bewahrung von naturnahen Ökosystemen der Nass- und Feuchtstandorte; Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Moordammkulturen.

In den Vorbehaltsgebieten ist für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Schutzgebiete findet durch den Bebauungsplan nicht statt.

Aufgrund dessen, dass die Planung lediglich die Randverdichtung der bereits bestehenden Bebauung bezweckt und keine Ausweitung in Richtung Schutzgebiete beinhaltet, sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

Eine erhebliche Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten bzw. eine erhebliche Störung der Arten findet nicht statt.

4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung,

4.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen an der Schattberger Straße, einer öffentlichen Straße und sind von dort aus zugänglich.

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248) über das öffentliche Trinkwassernetz der Heidewasser GmbH.

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung hat gem. §§ 150 und 151 WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Trink- und Abwasserverband Genthin (TAV), über das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz zu erfolgen.

Der TAV Genthin betreibt im OT Gladau die zentrale Abwasserbeseitigung.

Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal ist für das betreffende B-Plangebiet gesichert.

Die Anschlüsse an das zentrale Abwassernetz sind auf der Grundlage der zentralen Abwasserbeseitigungssatzung und unter Beachtung der Abwasserbeitragssatzung des TAV Genthin möglich.

Hierzu sind die erforderlichen Antragsformulare beim TAV Genthin zu stellen.

Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Kanal um einen Anfangskanal handelt. Das Flurstück 159/19 ist nicht auf der ganzen Straßenbreite erschlossen. Die genaue Lage eines späteren Anschlusses ist daher bereits bei der Planung mit abzustimmen.

Gleiches gilt für die Tiefe der zukünftigen Übergabeschächte an den Grundstücksgrenzen, um einen Abfluss im freien Gefälle zu ermöglichen. Niederschlags- und Abwasser werden gemäß § 150 (2), 151 (2), (3) WG LSA getrennt abgeführt.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu sammeln bzw. zu versickern.

4.5. Elektroenergieversorgung

Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen:

- die Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen ist einzuhalten,
- einer Über- / Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken, ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt,
- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, ist die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten,
- bei Notwendigkeit Stützpunkte und Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, ist dieses rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen,
- eine Kostenübernahme muss geregelt werden und eine anschließende Beauftragung muss im Vorfeld geklärt sein,
- eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist im Vorfeld abzustimmen.

4.6. Abfallentsorgung

Im Bereich des B-Planes befinden sich nach jetzigem Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.

Die satzungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Jerichower Land in der geltenden Fassung ist gewährleistet, wenn der Straßenausbau entsprechend der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ ausgeführt wird.

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung für den Bereich des B-Planes ist gewährleistet.

Die Zuwegung für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen ist auf der Schattberger Straße gewährleistet.

Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 Absatz 10 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.

4.7. Weitere Standortbedingungen

4.7.1. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark ist als Träger öffentlicher Belange von der Planung betroffen. Aus dieser Betroffenheit ergeben sich unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine Bedenken.

Hinweis:

Da sich in 300 m Entfernung eine Milchviehanlage befindet, sind die Mindestabstände zwischen der Stallanlage und den geplanten Wohnhäusern nach dem Entwurf der VDI – Richtlinie 3474 bzw. der Vorschrift TA – Luft einzuhalten, soweit die Milchviehanlage nicht durch heranrückende Bebauung im Bestand und Entwicklung gefährdet wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schattberger Straße“ umfasst einen Abschnitt eines bereits durch Wohnhäuser bebauten Bereiches des OT Gladau. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Wohngebiet mit begrenzten Bebauungsmöglichkeiten.

Da sich jedoch in geringerer Entfernung Wohnnutzungen befinden, die als maßgebende Immissionsorte zu beachten sind, erfolgt kein weiteres Heranrücken an die Milchviehanlage. Somit ist der Bestand und die Entwicklung nicht gefährdet.

Die Immissionsschutzbehörden des Landkreises und des Landesverwaltungsamtes erheben keine Bedenken zum Bebauungsplan. Es soll folgender Hinweis dokumentiert werden:

Es wird auf der Planzeichnung und in der Begründung darauf hingewiesen, dass sich in 300 m Entfernung zum Plangebiet eine Milchviehanlage befindet, durch deren Nutzung es zu Geruchseinwirkungen auf den Planungsraum kommen kann.

4.7.2. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. 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“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG.

4.7.3. Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle (hier Brandschutzprüfer des Bauordnungsamtes) bis zum Baubeginn vorzulegen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist nach den technischen Regeln – Arbeitsblatt W 405 des DVGW e.V. – zu prüfen. Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 48 m³/h zu gewährleisten. Auf die DIN 1988 Teil 6, technische Regeln für Trinkwasserinstallation, Feuerlösch- und Brandschutzanlagen wird hingewiesen.

4.7.4. Sachgebiet Brand – und Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmittel konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei den beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittel jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o. a. Ausführungen keine Bedenken gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme.

-15-
Begründung
Bebauungsplan „Schattberger Straße“
Planfassung

Hinweis:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen jedoch Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land zu verständigen (Notruf 112).

4.7.5. Forderungen des Landesbetriebes Bau

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine den Erfordernissen der geplanten Nutzung entsprechende verkehrssichere Zufahrt anzulegen.
Die technische Gestaltung ist mit dem Landesbetrieb Bau abzustimmen.

5.0. Flächenbilanz

Der Planbereich besteht aus insgesamt 2 Grundstücken.

Der Planbereich beträgt ca. 4.950 m².

Die bebaubare Fläche beträgt ca.750 m².

Die Fläche mit Pflanzgebot beträgt 600 m².

