

Begründung

Bebauungsplan "Am Berg" der Stadt Genthin OT Gladau

Entwurf

**Planverfasser:
Ingenieurbüro Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg**

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3. Begründung der Planung	2
1.4. Inhalt und Ziel der Planung	3
1.5. Rechtliche Grundlagen	4
1.6. Kartengrundlage	5
1.7. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	5
1.8. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung	5
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
2.3. Hinweise zur Grünordnung	7
2.4. Baumschutzsatzung	7
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	8
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	8
3.2. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	9
4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen	11
4.1. Verkehrserschließung	11
4.2. Trinkwasserversorgung	11
4.3. Abwasserentsorgung	11
4.4. Elektroenergieversorgung	11
4.5. Telekommunikation	12
4.6. vorbeugender Brandschutz	12
4.7. Denkmalschutzbehörde	13
4.7.1. Bau-und Kunstdenkmalpflege	13
4.7.2. Bodendenkmalschutz	13
4.7.3. Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie	13
4.8. Immissionsschutz	14
4.9. Wasserbehörde	14
4.10. Brand-und Katastrophenschutz	15
4.11. Hinweis der oberen Naturschutzbehörde	15
4.12. Abfallwirtschaft und Bodenschutz	16
4.12.1. Abfallwirtschaft	16
4.12.2. Bodenschutz	17
5.0. Flächenbilanz	20
6.0. Kosten für die Gemeinde	20

1.0. Allgemeines

1.1. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Gladau ist ein Ortsteil der Stadt Genthin und liegt südlich von Genthin.

Gladau liegt am südwestlichen Rand des Fiener Bruchs, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Durch den Ort führt die Landesstraße 54 mit Verbindung zu den Bundesstraßen 1 und 107. Die Kreisstadt Burg ist 20 Kilometer entfernt.

Westlich des Ortes erstreckt sich ein ausgedehntes Kiefernwaldgebiet.

Zum Ortsteil Gladau gehören die Ortsteile Dretzel und Schattberge.
Gladau hat ca. 700 Einwohner.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege / Bereiche:

Im Norden:

durch Grünflächen östlich der Straße "Am Berg", durch ein weiteres Flurstück 128/4 und im weiteren Verlauf durch Ackerland,

Im Osten:

durch die Straße "Berg" und weiter
durch die Flurstücke 129/11 und 131/2, teilweise bebaut,

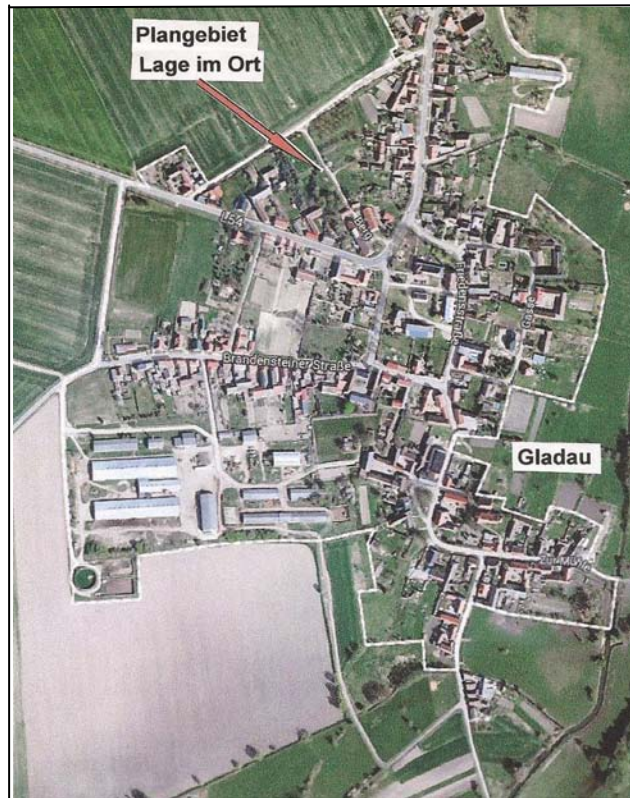
Im Westen:

durch die Flurstücke 373/128 und 127, teilweise bebaut,

Im Süden

durch das Flurstück 128/6, bebaut.

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches



1.3. Begründung der Planung

Durch den Eigentümer des Flurstücks besteht der Bedarf zur Errichtung eines Wohnhauses. Für ein Genehmigungsverfahren nach ortsüblichem Baurecht liegt ein ablehnender Vorbescheid aus dem Jahr 2012 vor.

Der geplante Standort wird dem Außenbereich zugeordnet.

Das Grundstück ist durch eine Gemeindestraße "Berg" erschlossen und wird durch anliegende erschlossene Grundstücke geprägt.

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

(s. Punkt 1.8.)

1.4. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Genthin durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Am Berg“.

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.

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet WA 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 erforderliche 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 ist die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen, wie der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht, um die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen

1.5. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

NatSchG LSA Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2014 (GVBl. LSA S. 211)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)],

1.6. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1.000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen
Sachsen – Anhalt
Gemarkung: Gladau

Stand der Planunterlage: 2012

1.7. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Die Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung wurde erteilt durch das
Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt,
Aktenzeichen T 46.078/10.

1.8. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung

Der OT Gladau der Stadt Genthin hat einen genehmigten Flächennutzungsplan.

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

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 10,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge der sich in der Nähe befindenden Wohnbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

2.3. Hinweise zur Grünordnung

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 -29 sowie § 32 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Es werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Es werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgelegt.

2.4. Baumschutzsatzung

Mit Ende der Gebietsvereinbarung zum 30.06.2014 endet der Zeitraum, in dem im OT Gladau keine Baumschutzsatzung bestand.

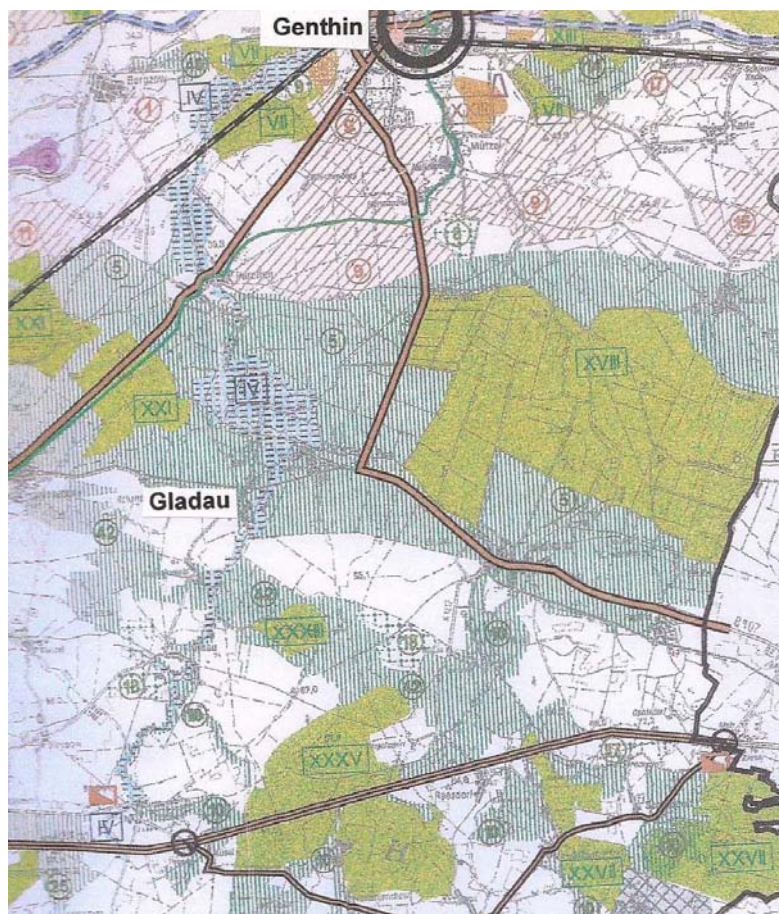
Seit dem 1.7.2014 gilt in Gladau die Baumschutzsatzung der Stadt Genthin.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung

Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan



Vorranggebiete für Natur und Landschaft den Planbereich betreffend:

Für die Planungsregion Magdeburg sind folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft den Planbereich betreffend festgelegt:

- XVIII Fiener Bruch
- XXI Güssener Niederwald
- XXXV Wüstenjerichower Forst

Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Für die Planungsregion Magdeburg sind folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz den Planbereich betreffend festgelegt:

- IV Überschwemmungsgebiete im Bereich des Fließgewässers
 Parchener Bach

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

- 5 Fiener Bruch
- 42 Waldgebiete zwischen Ringelsdorf und Hohenseeden

Zusammenfassung:

Durch die Planung sind Flächen direkt in und unmittelbar an den Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten nicht betroffen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, die von außen in Teile der Schutzgebiete hineinwirken können, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.2. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 - 29 sowie § 32 BNatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA2 sind nach derzeitigem Kenntnisstand von dem o.g. Vorhaben nicht betroffen.

In räumlicher Nähe zum Vorhaben liegen keine besonderen Schutzgebiete NATURA 2000 nach der FFH- Richtlinie.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 42 (1) Nr. 1 bis 4 i.V. m. § 10 BNatSchG werden nicht berührt.

Begründung
Bebauungsplan "Am Berg"
Entwurf April 2015

Nach derzeitigem Stand der Unterlagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) zu erwarten, da es sich lediglich um eine Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung handelt.

Durch die Planung sind Flächen direkt in und unmittelbar an den Schutzgebieten nicht betroffen.

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes, die von außen in Teile der Schutzgebiete hineinwirken können, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen Straße "Berg".

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß § 50 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist" i.V.m. dem § 70 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 über das öffentliche Trinkwassernetz des Trink- und Abwasserverbandes Genthin (TAV).

Eine Trinkwasserversorgung ist im Plangebiet vorhanden.
Genauen Modalitäten der Anschlussherstellung müssen mit dem TAV geklärt werden.

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung hat gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 56, "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist", Abschnitt 2 Abwasserbeseitigung i. V.m. dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, § 78 zu erfolgen.

Eine Abwasserbeseitigung ist im Plangebiet vorhanden.
Genauen Modalitäten der Anschlussherstellung müssen mit dem TAV geklärt werden.

4.4. Elektroenergie- Gasversorgung

Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Anlagen.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas basiert auf der Grundlage der jeweils gültigen Anschlussverordnungen.

4.5. Telekommunikation

Im Bereich der Erschließungsstraße befinden sich Telekommunikationsanlagen. Anschlussmöglichkeiten sind laut Anfrage an die Telekom AG vorhanden.
(s. Lageplan in der Anlage)

Hinweis der Telekom:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien 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.

Ein Übersichtsplan liegt als Anlage bei.

4.6. vorbeugender Brandschutz

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle (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 Bebauungsart laut Plankonzept ist ein allgemeines Wohngebiet.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h zu gewährleisten.

Auf die DIN 1988 Teil 6, Technische Regeln für Trinkwasserinstallation, Feuerlösch- und Brandschutzanlagen wird hingewiesen.

4.7. Denkmalschutzbehörde

4.7.1. Bau-und Kunstdenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es aus der Sicht des Denkmalschutzes keine Einwände oder Bedenken gegenüber der o.g. Planung. Die Unterlagen lassen eine direkte Berührung mit bau-oder kunstdenkmalpflegerischen Belangen nicht erkennen.

4.7.2. Bodendenkmalschutz

Seitens des Bodendenkmalschutzes bestehen grundsätzlich zum o. g. Vorhaben keine Bedenken. Die eingereichten Unterlagen lassen, ausgehend vom derzeitigen Erkenntnisstand, eine Berührung mit archäologischen Kulturdenkmälern nicht erkennen.

Hinweise:

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen 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 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefon-Nr.: 03921/949-6342 oder -6300 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen.

4.7.3. Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

Das Grundstück befindet sich im Randbereich des archäologischen Flächendenkmals historischer Ortskern Gladau. In der Umgebung des Areals des BPL wurden bereits verschiedene archäologische Kulturdenkmale dokumentiert, so Relikte von Ansiedlungen und Urnenfriedhöfen. Da inzwischen bekannt ist, dass derartige Denkmalbereiche große Ausdehnungen erreichen können, weitaus ausgedehnter als heutige Ortschaften und Städte, und die Urnengräberfelder eine hohe Anzahl an Grabstätten aufweisen können, besteht durchaus die Möglichkeit, dass auch in dem Areal des BPL archäologische Kulturdenkmale gem. § 14 (2) DenkmSchG LSA bekannt werden können.

Im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren sind somit die Bestimmungen des DenkmSchG LSA sowie die weiteren Rechtsgrundlagen zur Anwendung des o.g. Paragraphen zu berücksichtigen.

4.8. Immissionsschutz

Im Abstand von ca. 1.000m befindet sich eine Schweinemastanlage. Es ist davon auszugehen, dass kurzzeitige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Geruchsbeeinträchtigungen nicht auszuschließen sind.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes gibt es keine Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

4.9. Wasserbehörde

Die Niederschlagswasserbeseitigung öffentlicher bebauter und befestigter Flächen über Versickerungsanlagen in das Grundwasser bzw. durch Einleitung in Oberflächengewässer bedarf gemäß § 48 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 in der derzeit geltenden Fassung i. V. m. §§ 4, 5 und 11 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 in der derzeit geltenden Fassung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese bei der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land zu beantragen bzw. anzuzeigen.

Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind generell auszuschließen (§ 5 WHG).

Während der Bauphase ist ein sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen zu gewährleisten, um negative Auswirkungen auf Boden und Wasser auszuschließen.

4.10. Brand-und Katastrophenschutz

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

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

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

4.11. Hinweis der oberen Naturschutzbehörde

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten.

Es wird auf den § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBI. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

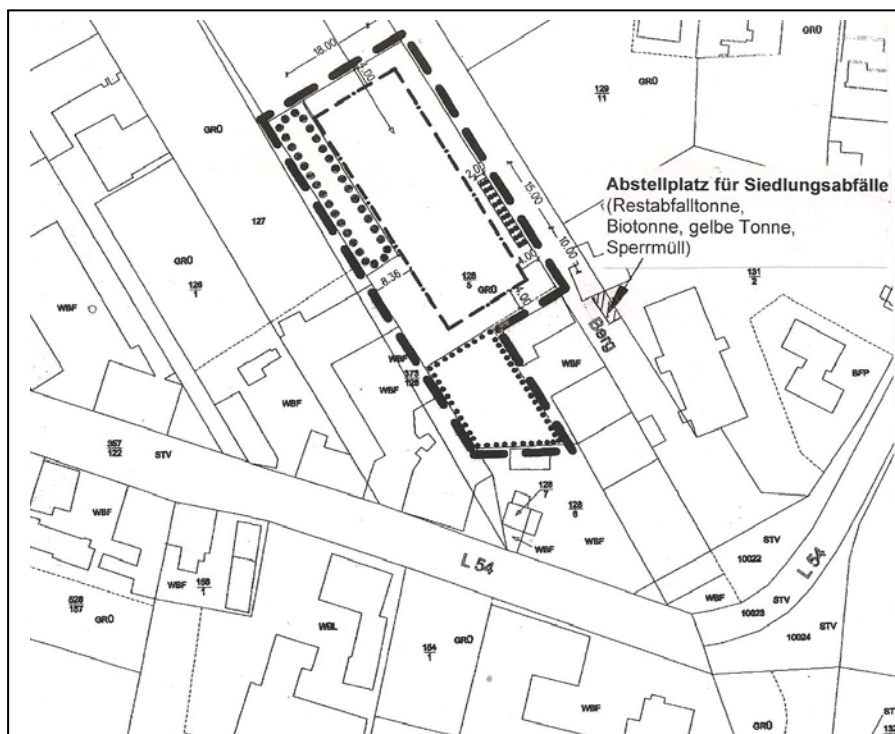
4.12. Abfallwirtschaft und Bodenschutz

4.12.1. Abfallwirtschaft

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist gewährleistet. Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 Absatz 10 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.

Der Abstellplatz der Mülltonnen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Entfernung vom Baugrundstück zum Abstellplatz beträgt unter 80 m. Somit ist eine ordnungsgemäße Entsorgung gesichert.

Darstellung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Gladau und Abstellplatz für Siedlungsabfälle



4.12.2. Bodenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, durchgeführt.

Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das Gebiet abgeleitet wurde.

Der gewachsene Boden des Plangebietes erhielt danach eine gute Gesamtbewertung aufgrund seiner guten Wasserhaushaltsfunktion.

Die Ertragsfähigkeit ist als gering einzustufen.

Die Naturnähe erhielt eine mittlere Bewertung.

Im Hinblick auf die Funktion der Böden als Archive der Natur und Kulturgeschichte ist zu erwähnen, dass das Plangebiet im Suchraum für einzelne (seltene) Bodenformen liegt.

Bewertung der Kriterien hinsichtlich der Errichtung des Einfamilienhauses

Archiv der Natur und Kulturgeschichte

Im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Grundstück im Randbereich des archäologischen Flächendenkmals historischer Ortskern Gladau.

In der Umgebung des Areals wurden bereits verschiedene archäologische Kulturdenkmale dokumentiert, so Relikte von Ansiedlungen und von Urnenfriedhöfen.

Im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren sind die Bestimmungen des DenkmSchG LSA sowie die weiteren Rechtsgrundlagen zur Anwendung des o.g. Paragraphen zu berücksichtigen

Die Forderung wird als Hinweis auf der Planzeichnung dokumentiert.

Damit werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um Hinweise aus der Natur und Kulturgeschichte zu sichern.

Naturnähe

Das Plangebiet liegt am Rande der bebauten Ortslage Gladau.
Im Allgemeinen geht keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von einem zusätzlichen Einfamilienhaus- Vorhaben aus, wenn der optische Eindruck bereits durch entsprechende bauliche Strukturen beherrscht ist, also aus ästhetischer Sicht eine Vorbelastung besteht.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Naturnähe treten also nicht auf.

Das Vorhaben unterbricht nicht Sichtbeziehungen und fügt sich in seiner Struktur in die natürliche Umgebung ein.

Landschaftsbildprägende Elemente und Strukturen (Gehölze, Geländestrukturen usw.) werden nicht beseitigt.

Fazit:

Eine Beeinträchtigung durch die geringe Bebauung ist nicht erkennbar.

Die Naturnähe des Standortes bleibt erhalten.

Wasserhaushaltsfunktion

Es erfolgt eine Überbauung des Bodens und damit eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Im Bebauungsplan wird ein System zur Sammlung und Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung der Flächen wo das Regenwasser versickern kann (private Grün- und Ausgleichsflächen).

Weiterhin werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Reduzierung der Oberflächenversiegelung,

Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung,

Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen von Flächen,

das unverschmutzte Oberflächenwasser ist von den Dachflächen und Wegen der Grundstücke in den Vegetationsflächen zu versickern,

Wasserdurchlässige Befestigungen der Wege und Plätze sind anzuwenden,

Die Reduzierung der Wasserhaushaltsfunktion kann so nahezu ausgeglichen werden.

Ertragsfähigkeit

Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde für einen landwirtschaftlichen Ertrag nicht genutzt.

Für den gewachsenen Boden des Plangebietes wird folgendes festgesetzt:

Der anfallende Boden ist, soweit wie möglich, ausschließlich im Geltungsbereich zu verwenden. Auf dem privaten Grundstück können dafür Geländemodellierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen:
sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 91713),
fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,

Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,

nach Ende der Baumaßnahme Lockerung im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens.

Zusammenfassung

Für die geplante Versiegelung der Fläche für das Einfamilienhaus werden die genannten Bewertungskriterien
Ertragsfähigkeit,
Naturnähe,
Wasserhaushaltspotenzial
sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur-und Naturgeschichte
nicht bzw. im unerheblichen Maße beeinträchtigt.

Ein Ausgleich erfolgt weiterhin entsprechend der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBI. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743)], (s. Umweltbericht, Anlage).

Weitere Minderungsmaßnahmen, wie z. B. Entsiegelungen, Rückbau von Altanlagen, Rekultivierung von Altablagerungen oder Schadstoffbeseitigungen im Boden als Ausgleichsmaßnahmen sind für den Standort für ein Einfamilienhaus unangemessen.

5.0. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2.220 m².

6.0. Kosten für die Stadt/Gemeinde

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Genthin keine Kosten.