

**Vorzeitige 1. vereinfachte Änderung
im Verfahren gem. § 13 BauGB
des Bebauungsplanes sowie
Teilaufhebung nach § 1 Abs. 8 BauGB
„Lange Stücke“ OT Bregenstedt,
Gemeinde Erxleben**

**Satzung
Begründung**



Quellenvermerk :
[ALK / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/2010

**Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH**

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG
Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

B+i

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeines	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Lage und Größe des Geltungsbereiches	4
1.4	Verfahrensdurchführung	4
2.0	Planungsgrundlagen	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Schutzgebiete	5
2.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.0	Begründung der wesentlichen Änderungen	7
4.0	Plankonzept der 1. Änderung	8
5.0	Planinhalt	9
5.1	Art der Baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.0	Ver- und Entsorgung	9
6.1	Verkehrstechnische Erschließung	9
6.2	Löschwasserversorgung	9
7.0	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	10
8.0	Flächenbilanz	10

Anlag1 Schutzgutbewertung, Anlage 2 Artenliste

Vorzeitige 1.vereinfachte Änderung im Verfahren gem. § 13 BauGB und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Lange Stücke“ OT Bregenstedt, Gemeinde Exleben

1.0 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Lange Stücke“ im OT Bregenstedt wurde in der öffentlichen Sitzung des damaligen Gemeinderates Bregenstedt am 06.07.1992 beschlossen. Die Genehmigung erfolgte am 18.11.1993 durch das damals zuständige Regierungspräsidium Magdeburg.

Planungsziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes lag in der städtebaulichen Neuordnung bisheriger Außenbereichsflächen unter Berücksichtigung benachbarter Nutzungen an der dortigen Ortsperipherie.

Die städtebaulichen Ziele haben sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert. Die seinerzeit sehr streng limitierten städtebaulichen Werte sind aus heutiger Sicht nicht mehr umsetzbar, daher werden durch die geplante Änderung moderatere Festsetzungen vorgegeben.

Des weiteren werden Flächenanteile im östlichen Planbereich reduziert durch eine Teilaufhebung. Dieser Flächenanteil hat aus heutiger Sicht seine städtebauliche Funktion verloren und behält seine jetzige Nutzungsart.

Die zukünftigen Bauherren erhalten damit mehr Spielraum zur Gestaltung und Einordnung ihrer Wohnbauten.

Mit Beschluss des Gemeinderates am 17.03.2016 wurde das 1. Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren eingeleitet. Der ergänzende Beschluss zur Teilaufhebung wurde am 06.12.2016 gefasst.

Planungsanlass im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Ziele modifiziert an die Ziele der künftigen gemeindlichen Bedürfnisse anzupassen. Dafür hat sich ein Investor bereiterklärt, der sowohl die planerischen Leistungen als auch die noch erforderliche Erschließung finanziell absichert und die Vermarktung übernimmt.

1.3 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Planungsanteil der Änderung befindet sich in der Gemarkung Bregenstedt nördlich der Teichstraße hinter der straßenbegleitenden Bebauung und umfasst eine Fläche von ca. 1,999 ha. Im Osten schließen Gartenflächen und die Gartenstraße an. Im Norden grenzt das Gebiet an den Mühlenweg und im Westen an die Feldflur. Die im Zuge der bisherigen B-Planung vermessenen Parzellen haben keine Gültigkeit mehr diese erhalten einen neuen Zuschnitt durch die veränderten Straßenbreiten. Vorgabe der überbaubaren Flächen.

Die Änderung des Plangebietes und somit die Überplanung eines Teilbereiches des Wohngebietes „Lange Stücke“ im OT Bregenstedt beträgt: 1,999 ha. und die Fläche der Teilaufhebung beträgt 0,8370ha.



Quellenvermerk:
[ALK / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/2010

-  vorh. Geltungsbereich
-  1. Änderung
-  Teilaufhebung

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Verfahrensdurchführung

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

- keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) innerhalb angemessener Frist gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB
- keine Umweltprüfung, Umweltbericht nur für Teilaufhebung

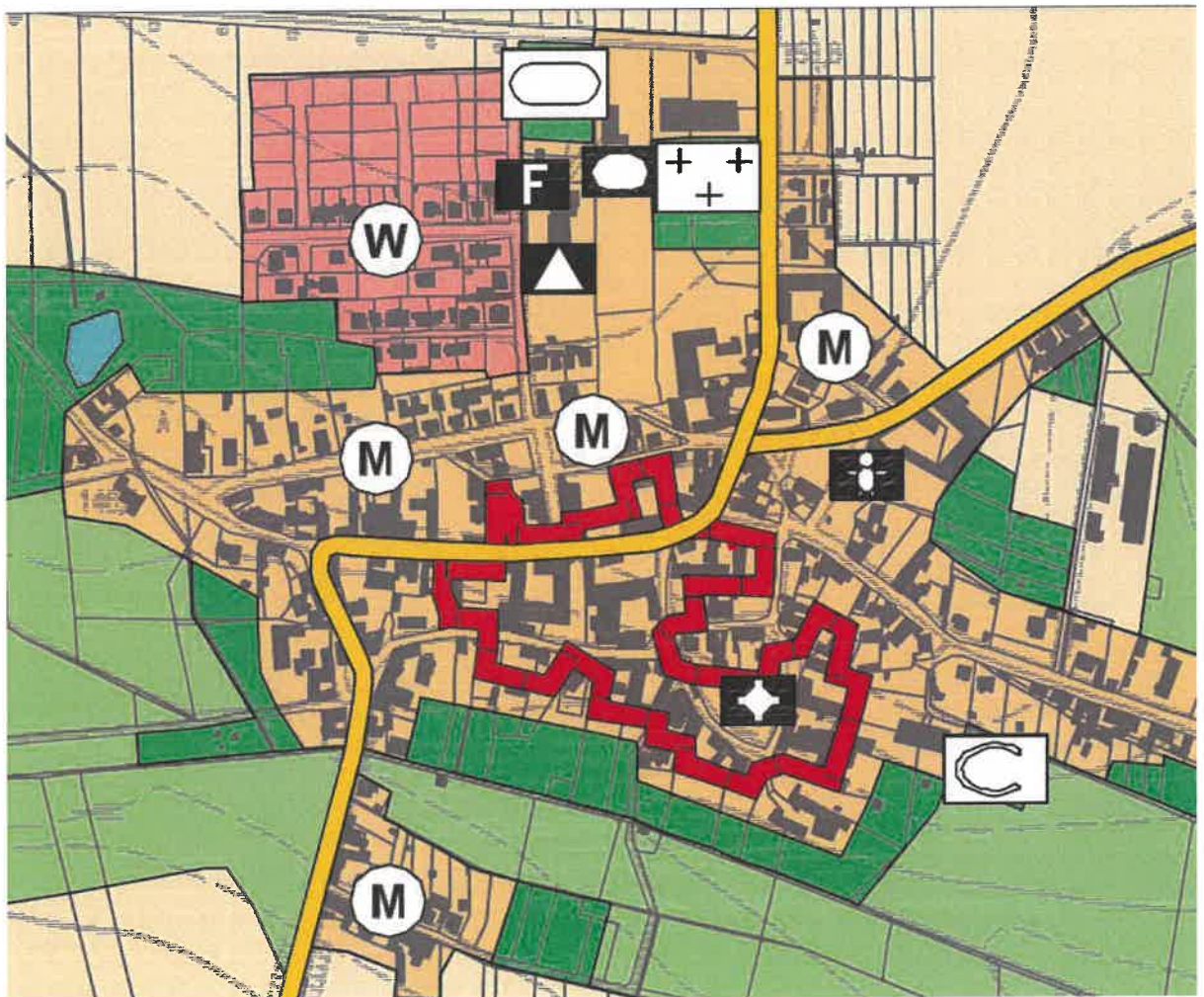
Der Bebauungsplan Wohngebiet „Lange Stücke“ trat im Jahr 1993 in Kraft. In dieser Fassung hat der Bebauungsplan derzeit Bestandskraft. Die bisherige Fassung bildet auch die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen sowie die Teilaufhebung und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 verwiesen.

Ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie zur Reduzierung von Bauflächen (siehe dazu Pkt. 3).

2.0 Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der sich im frühzeitigem Verfahren befindende Entwurf des flächendeckenden Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Flechtingen weist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche (W) aus. Auf dieser Neuplanung, als vorbereitende Bauleitplanung, wird die Änderungsfläche in Art ihrer Bodennutzung ausgewiesen. Innerhalb der B-Planung, als verbindliche Bauleitplanung, erfolgt die Festsetzung nach Art der baulichen Nutzung, einer Unternutzung der Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), damit ist eine Entwicklung aus dem zukünftigen FNP gemäß § 8 Abs.2 BauGB gegeben.



2.2

Quellenvermerk :
[TK-10/9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/2010

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Die Gemeinde Erxleben gehört zur Planungsregion Magdeburg und untersteht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Lt. Pkt. 5.2.15 des noch gültigen Regionalen Entwicklungsplan (REP) ist Erxleben als Grundzentrum ausgewiesen und hat dadurch eine zentralörtliche Bedeutung und eine Versorgungsfunktion für seine Ortsteile. Lt. Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 16.12.2016 wurde die Planung als raumbedeutsam eingestuft.

Die Bevölkerungsentwicklung kann daher auch über die Eigendynamik des örtlichen Bedarfs hinaus wachsen, da diese Zentren Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind. Zudem sollen die zentralen Orte als Versorgungskerne über den eigenen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen (Auszug aus REP 5.2.1 und 5.2.2). Auf dem REP werden für die Region Erxleben folgende Gebietsausweisungen dargestellt :

Vorbehaltsgebiete sind gemäß Grundsatz der Raumordnung keine letztlich abgewogenen Ziele. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des geplanten Vorhabens als Strukturverdichtung der vorhandenen Bebauung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Erxleben.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen fand eine Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung statt.

Mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 12.10.2016 konnte jedoch für die Wohnbauflächendarstellungen in den Gemeinden Bülstringen – Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet II“, Beendorf – Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ und Erxleben, OT Bregenstedt, - Bebauungsplan „Lange Stücke“ keine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.

Im Vorgriff auf erneute Beteiligung der oberen Landesentwicklungsbehörde zum Flächennutzungsplan wurde mir am 29.11.2016 per email ein aktueller Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan zu den Wohnbauflächen übergeben.

Gegenüber dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird daher auf die Baugebiete „Hinter den Gärten“ in Erxleben (4 Bauplätze) und Wasserfuhr“ Hakenstedt (5 Bauplätze) verzichtet. Weiterhin wurden die innerörtlichen Bauflächenreserven in Bregenstedt durch die Darstellung von Grünflächen südlich und gegenüber dem Friedhof um 4 Bauplätze (bisher zu 50 % angerechnet) reduziert. Damit wird der Angebotsüberhang von 11 Bauplätzen im Wohngebiet „Lange Stücke“ durch Rücknahme an anderer Stelle kompensiert.

Bei Umsetzung dieser Änderungen im Flächennutzungsplan Flechtingen gehe ich nunmehr davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung den Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Erxleben und hier insbesondere des Ortsteiles Bregenstedt nicht überschreitet und eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung erreicht werden kann.



Auszug :
regionaler Entwicklungsplan (REP)
für die Planungsregion Magdeburg
Stand 17.05.2006



Vorranggebiet
Natur und Landschaft



Vorbehaltsgebiet
Tourismus und Erholung



Vorbehaltsgebiet
Aufbau eines ökologischen
Verbundsystems

3.0 Begründung der wesentlichen Änderungen

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. Reduzierung des Geltungsbereiches. durch Teilaufhebung
2. Wegfall der örtlichen Bauvorschriften nach § 83 BauO.
3. Wegfall der Vorgabe der Firstrichtung
4. Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen und keine Vorgabe von Baufenstern zur Platzierung von Garagen sowie Wegfall der Baulinien, keine Häusergruppen zulässig.
5. Änderungen zur Geschossigkeit im nördlichen Planbereich
6. Die generelle Überprüfung der textlichen Festsetzungen und Anpassung an das BauGB.
7. Straßenbreiten gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen planen. Wegfall des nördlichen Fußweges (Hundeweg).Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün entfällt.
8. Wegfall der Spielplatzfläche

Begründung:

zu 1.

Da überwiegend Baugrundstücke zur Eigendynamik der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Erxleben und deren Ortsteile zur Verfügung gestellt werden sollen, war die bisherige Flächenausweisung überdimensioniert und auch mit zu hohen Erschließungskosten verbunden daher wurden Flächen durch eine Teilaufhebung reduziert.

Der Investor, der die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes in der Größe der 1. Änderung übernimmt, hat in Abstimmung mit der Gemeinde Erxleben und der Bauverwaltung diese Fläche für eine sukzessive Erschließung als geeignet bewertet. Da z.Zt. keine erschlossenen gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können, wurde dem Investor diese Aufgabe übertragen. Über einen Durchführungs- u. Erschließungsvertrag mit der Gemeinde werden die Leistungen und Termine vereinbart.

zu 2.

Die Örtliche Bauvorschrift § 83 BauO LSA ist nicht mehr gültig, hier greift jetzt § 85 Abs.1 BauO LSA.

Die Vorgabe spezieller Materialien für Dächer, Fassaden und Einfriedungen sowie Gestaltung von Vorgärten u.ä. sind in Neubaugebieten nicht mehr umzusetzen. Diese Vorgaben sind in Bestands- und Sanierungsgebieten bzw. im Denkmalbereich und Innenstadtkernen umsetzbar.

In Neubaugebieten werden durch die städtebaulichen Werte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise gemacht und damit eine städtebauliche Ordnung erreicht.

Ansonsten soll dem Bauherrn Spielraum für seine individuellen Wünsche bezüglich Materialien überlassen werden, um keine kasernierten Strukturen entstehen zu lassen.

zu 3.

Die Vorgabe der Firstrichtung ist es kein genormtes Planzeichen nach Planzeichenverordnung (Planz.V). Aus Gründen die unter Pkt. 2 ausgeführt wurden, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

zu 4.

Die auf dem bisherigen B-Plan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen werden durch die 1. Änderung großzügiger ausgewiesen. Dadurch haben die Bauherren einen flexibleren Spielraum zur Einordnung ihrer Gebäude. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden wird durch § 14 der BauNVO geregelt und die seitlichen Abstandsmaße durch § 6 der BauO LSA.

zu 5.

Die Geschossigkeit wurde für die einzelnen Baufelder vorgegeben. Es erfolgt in allen Baufeldern eine 1 - Geschossigkeit in Anlehnung an die Nachbarbebauung der Teichstraße.

zu 6.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen waren bisher auf der Planzeichnung nicht konkret formuliert, dazu erfolgt eine Ergänzung innerhalb der Änderung.

zu 7.

Die Stichstraßen, die jeweils von der Teichstraße in nördlicher Richtung verlaufen und in einem Wendehammer enden, werden auf eine Breite von 5,00 m als Mischverkehrsfläche festgelegt. Aus wirtschaftlichen Gründen wird auf die Parkbuchten und Aufweitungen verzichtet. Ebenfalls entfällt das Straßenbegleitgrün und die Baumpflanzungen, da der spätere Pflegeaufwand für die Gemeinden zu aufwendig ist.

zu 8.

Das Wohngebiet wird von Anliegerstraßen / Spielstraßen erschlossen und hat keinen unmittelbaren Anschluss an eine überörtliche Straße, daher können die Kinder der zukünftigen Hausbauer die Straßen mit nutzen. Letztendlich bieten auch die Privatgrundstücke ausreichend Raum, um Kindern Platz zum Spielen zu bieten. Alternativ kann auch der Spielplatz der nahe gelegenen Grundschule genutzt werden.

4. Plankonzept der 1. Änderung

Die Änderung des B-Planes betrifft die Flächen in der Flur 2 nördlich der Teichstraße, an der Schnittstelle der dort vorhandenen Bebauung zu den darüber liegenden unbebauten Flächen. Der östliche Teil des Geltungsbereiches an der Gartenstraße mit den Flurstücken 64/4 ; 65/83 ; 64/9 ; 64/8 ; 64/7 ; 64/5 ; 64/6 ; 64/10 sowie 65/85 teilweise, entfällt aus der B-Planung durch die Teilaufhebung. Für die hier geplanten Häusergruppen besteht kein Bedarf bzw. keine Nachfrage durch Bauwillige. Auch die Erschließung dieses Planbereiches wäre für die verbleibende einseitige Bebauung der Gartenstraße unwirtschaftlich, denn der westliche Teil entfällt ja ebenfalls. Die nunmehr verbleibende Fläche wird entsprechend der heutigen Bedürfnisse städtebaulich geordnet, wobei die Grundstruktur der verkehrstechnischen Erschließung beibehalten wird in Form der beiden Stichstraßen, die von der Teichstraße das Gebiet nach Norden erschließen und in einem Wendehammer enden. Durch die Reduzierung des Straßenraumes auf 5,00m werden die Differenzflächen (ehemalige Parkbuchten / Straßenbegleitgrün) den Grundstücken beidseitig zugeordnet. Der Wegfall des in Folge der Eingriffsbilanzierung anzupflanzenden Straßenbegleitgrüns wird durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken kompensiert. Dazu werden entsprechende landschaftsplanerische Festsetzungen formuliert.

Auch die geplante fußläufige Wegeverbindung „Hundeweg“ vor dem nördlichen Baufeld entfällt und wird den nördlichen Grundstücken zugeordnet. Diese Grundstücke werden von den Wendeanlagen aus erschlossen.

Der nordöstlich ausgewiesene Spielplatz und das darunter liegende Baufeld mit den Häusergruppen wird aus vorgenannten Gründen aus dem Geltungsbereich genommen. Der Spielplatz macht sich entbehrlich, da die Privatgrundstücke genügend Raum bieten, um Spielmöglichkeiten unter Aufsicht und in abgesicherter Umgebung zu gewährleisten. Ein weiterer Grund ist die Tendenz des Rowdytums und der Randalie durch Jugendliche auf der großzügigen Fläche. Oft führt es dazu, dass die benachbarten Bewohner sich in ihrer Wohnqualität gestört fühlen, letztendlich sinkt auch der Wert der Grundstücke durch diese Rahmenbedingungen. Im übrigen kann der Spielplatz der benachbarten Grundschule an den Schultagen von den Kindern des Wohngebietes mitgenutzt werden.

5.0 Planinhalt

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Auch der Änderungsbereich behält die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bei.

Zugelassen werden die Nutzungen nach Abs.1, 2 und 3. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach Abs.3 Nr.1-2 BauNVO sind ebenfalls zulässig. Nutzungen nach Abs.3 Nr. 3, 4 und 5 werden i.V.m. § 1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der aktuellen Bedürfnisse der Bauherren und der im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden Bebauung mit einer Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt, dies entspricht der Vorgabe gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Als Wohnform wird das traditionelle Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss nachgefragt und damit hier zugelassen.

Auf der Änderungsfläche werden in allen Baufeldern als Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Da die Nachfrage nach Reihenhäusern nicht besteht, wurde auf die Festsetzung von Hausgruppen verzichtet.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung möglich ist. Durch ein Baufenster, welches durch Baugrenzen eingegrenzt ist, werden die Abstände zur Erschließungsseite bzw. zu den Außengrenzen vermaßt. Die seitlichen Abstände richten sich nach den Abstandsmaßen des § 6 der BauO LSA.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

An der verkehrstechnischen Erschließung hat sich gegenüber der Vorplanung nichts grundsätzliches geändert. Durch zwei Stichstraßen wird an die vorhandene Teichstraße, als Anliegerstraße angeschlossen. die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt über die Wendehammer. Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Die Straßenbegrenzungslinien bilden die Schnittstellen zu den Baugrundstücken. Innerhalb des Straßenraumes werden die Anlagen der technischen Infrastruktur verlegt.

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

Alle weiteren erschließungstechnischen Belange behalten ihre Gültigkeit.

6.2 Löschwasserversorgung

250 m südwestlich befindet sich ein Löschwasserteich der Gemeinde als erschöpfliche Löschwasserstelle. Mit einer Bevorratung von 1400 m³ kann der erforderliche Bedarf von 96 m³ abgedeckt werden.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Da die Grünordnereischen Festsetzungen (Pkt. 4.1.5. Grünordnungsplan) bisher nicht Bestandteil der Planzeichnung waren, und damit auch keinen Satzungscharakter hatten, werden diese nunmehr auf der Planzeichnung als textliche Festsetzung ergänzt.

Der Pflanzstreifen an der westlichen Grenze des Plangebietes wird als PG = Privates Grün ausgewiesen und den jeweils tangierenden Baugrundstücken zugeordnet. Über eine vertragliche Vereinbarung des Erschließungsträgers mit den betroffenen Bauherren erfolgt die Gestaltung der Bepflanzung in Qualität und Quantität sowie die dauerhafte Pflege.

Das bisherige festgesetzte Straßenbegleitgrün in Form von Baumpflanzungen entfällt, da der Straßenraum aus wirtschaftlichen Gründen auf das nötigste reduziert wird. Auch spätere Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde sind aus vorgenannten Gründen nicht umsetzbar.

Eine weitere Ergänzung erfolgt im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke. Dieses verbleibt generell auf den Grundstücken. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann es in Zisternen oder Teichen aufgefangen werden und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Wenn Brauchwasser in die zentrale Abwasseranlage eingeleitet wird, ist dies beim Abwasserzweckverband zu beantragen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einen Regenwasserkanal eingeleitet und dem zentralen Netz zugeführt. Der Kanal leitet in die Vorflut des Dorfteichgrabens und die Krummbeek ein.

8.0 Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m²)	relativ (%)
Gesamtfläche alter Geltungsbereich	44.671,00	100 % (alt)
davon bereits entwickelt	16.311,00	36,5 %
Fläche der Teilaufhebung	8.370,00	18,7 %
Fläche 1. Änderung	19.990,00	100 % (neu)
davon priv. Grün (PG)	- 1.054,00	5,2 %
Straßenverkehrsflächen	- 1.412,00	8,6 %
Anteil WA - Fläche	17.224,00	86,2 %
Anteil WA 0,4 GRZ	- 6.890,00	40 %
verbleibender unversiegelter Anteil	-10.334,00	60 %

aufgestellt : Losensky
Haldensleben, 07 / 2016

Dipl. Bauing. (FH)
ergänzt : 01/2017

Anhang 2: Artenliste anzupflanzender Gehölzarten

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hagebutte
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball