

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Rechtsgrundlage</b>	2
1.1 Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB	2
<b>2. Veranlassung</b>	2-3
2.1 Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des B-Planes	2
2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
<b>3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	3-6
3.1 Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse	3
3.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse	3
3.3 Umweltbelange	3-6
3.4 Geologische Hinweise	6
<b>4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	6-8
4.1 Art der baulichen Nutzung	6-7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	7
4.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise	7
4.2.3 Sonstige Festsetzungen	7
4.3 Private Grünflächen	8
<b>5. Erschließung der Grundstücke</b>	8
5.1 Private Erschließungsstraße	8
<b>6. Durchführung des Bebauungsplanes</b>	8
6.1 Maßnahmen – Kosten – Finanzierung	8-9
6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
<b>7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange</b>	9
7.1 Erschließung	9
7.1.1 Verkehrserschließung	9
7.1.2 Ver- und Entsorgung	9-10
7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	10
<b>8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange/ Denkmalpflegerische Belange</b>	11-12
8.1 Umweltrechtliche Belange	11
8.2 Ausgleich	11
8.3 Denkmalpflegerische Belange	12
<b>9. Abwägung der Beteiligten und öffentlichen Belangen</b>	12
<b>10. Flächenbilanz</b>	12

Anlage: -Eingriffsbilanzierung  
-Geotechnischer Bericht von der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH

## **Begründung**

### **1. Rechtsgrundlage**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4, 8-10 und 13-13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11. 2017 (Bundesgesetzblatt, BGBl.I.S.578) in der derzeit gültigen Fassung (BGBl. I.S. 1548) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I.S.3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV90) in der Fassung vom 04.05.2017 (BGBl.I.S.1057). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

#### **1.1 Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB**

Da das geplante Baugebiet eine Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, kann der § 13 a des BauGB Anwendung finden.

Das bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden kann. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB ist nicht erforderlich, eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB entfällt ebenfalls.

### **2. Veranlassung**

#### **2.1 Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich am Randbereich des Stadtzentrums auf einer Brachfläche. Vor einigen Jahren wurde dieses Gebiet als Kleingartenanlage genutzt.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, das Plangebiet für eine Bebauung zu erschließen. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sollen ca. 26 Grundstücke entstehen, die mit Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut werden dürfen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten.

Die an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen sind durch bereits vorhandene Wohnbebauung geprägt.

#### **2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden, die Magazinstraße,
- im Osten, die Gärten der Magazinstraße
- im Süden, die angrenzende Bebauung der Bahnhofstraße
- im Westen, die rückwärtige Bebauung der Soolbrunnenstraße

## **2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. In Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes wurde die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs.2 BauGB wird damit beachtet.

## **3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **3.1 Lage in der Stadt, Geländebeziehungen**

Das Plangebiet befindet sich in Calbe (Saale) am nordwestlichen Stadtrand und liegt südlich der Magazinstraße. Es ist umgeben von Gärten, Grünflächen und angrenzender Wohnbebauung. Den Anschluss an das Hauptverkehrsnetz als auch an das Zentrum stellt die Magazinstraße in ihrer Ausführung als Einbahnstraße dar. Das Stadtzentrum ist fußläufig zu erreichen.

### **3.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 19.952 m<sup>2</sup> in der Flur 33 mit den Flurstücken 1003; 199/41; 33; 36; 40 und 10007, welche sich alle in Privatbesitz befinden.

### **3.3 Umweltbelange**

Lage im Stadtgebiet:

Das Vorhaben befindet sich am westlichen Rand der Stadt Calbe, zwischen der Altstadt und den Bahnanlagen. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Kleingartenanlage, Grabeland und kleinflächiger Acker genutzt. In der Umgebung befinden sich schon verschiedene Wohngebiete. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Magazinstraße schließen sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und eine Ackerfläche an.

Allgemeine Aussagen:

Der Untersuchungsraum selbst wird nicht zum Wohnen genutzt. Man findet in der Umgebung Wohngebiete verschiedener Ausprägung. In der Nachbarschaft des Vorhabens findet man bereits Wohngebiete unterschiedlicher Ausprägung, dabei überwiegen aber Einfamilienhäuser. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Magazinstraße (Nordseite) stehen am Beginn der Bahnhofstraße Wohnhäuser und später gewerblich genutzte Objekte (Betriebe und eine aufgegebene Verkaufseinrichtung).

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden überwiegend als Kleingärten genutzt. Diese Nutzungen wurden aufgegeben. Es hat sich zwischen den Obstbäumen und Ziersträuchern eine dichte Ruderalflur mit einer starken Verbuschung entwickelt.

Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter):

#### *Tiere und Pflanzen*

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Haselwurz – Labkraut – Traubeneichen - Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden. Entsprechend der Gliederung des Landschaftsprogrammes liegt der Untersuchungsraum in der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde.

### *Bestand*

Der gesamte Geltungsbereich wurde als Gartenfläche (Kleingärten) genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben und die Flächen sind brach gefallen. Hier haben sich dichte Gebüsche und Hochstaudenfluren entwickelt. Man findet auch noch viele bauliche Reste dieser Nutzung. Es stehen auf dem Gelände massive Gartenlauben und man findet in den ehemaligen Gärten versiegelte Wege und Terrassenflächen. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand besteht überwiegend aus Obstgehölzen, angepflanzten Ziersträuchern und Koniferen. Teilweise sind die Bestände bereits zusammengebrochen und einzelne Obstbäume sind abgestorben.

Im Rahmen der Kartierung wurden vor allem Obsthochstämme, Koniferen und verwilderte Beerenobststräucher festgestellt. Auch haben sich Wildlinge der Obstgehölze verbreitet. Eingefasst wird die Anlage durch Koniferen- und Ligusterhecken.

Vom NABU wurden im Rahmen einer Begehung die folgenden Arten festgestellt (Hinweis im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung):

Wiesenklee, Weißklee, Strahlenlose Kamille, Gemeiner Beifuß, Kleine Klette, Gänsefingerkraut, Klatsch – Mohn, Wilde – Karde, Wiesen – Sauerampfer, Forsythe, Nussbaum, Säulenpappel, Silber Weide, Hängebirke.

Es handelt sich um allgemein verbreitete Arten, die den Zustand der Fläche wiedergeben (ungenutzter Kleingarten).

### *Europäische Vogelarten*

Die Ruderalflure, die vorhandenen Gebüsche und der Baumbestand werden durch verschiedene Vogelarten als Nistplatz und Nahrungsraum genutzt. Da die Bäume (Obstbäume) meist einen Stammumfang von unter 50 cm besitzen, kann man davon ausgehen, dass keine Höhlenbrüter vorhanden sind. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten (Amsel, Buchfink, Feldsperling, Grünfink, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, und Star) anzutreffen. Da die Gehölze entsprechend des Naturschutzgesetzes nur in der Winterruhe gerodet werden dürfen, kann dadurch eine direkte Beeinträchtigung der Population bzw. einzelner Individuen ausgeschlossen werden. Die Tiere verlieren temporär ihren Lebensraum durch die geplante Baumaßnahme, können aber im Frühjahr nach der Rodung Reviere in der Umgebung besiedeln. Nach der Baumaßnahme entstehen wieder neue Lebensräume (Hausgärten), die dann wieder von den Vögeln aufgesucht werden können. Da bisher keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen, geschützten Arten vorliegen, wurde eine gesonderte Erfassung nicht durchgeführt.

Nach § 33 BNatSchG (5) Abs. 2 ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Tiere können während der Bauphase in benachbarte Lebensräume ausweichen und nach der Herstellung der Ausgleichspflanzungen diese wieder besiedeln.

Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück an der Magazinstraße, kurz nach dem Friedensplatz, ein Winterschlafplatz der Waldohreule (*Asio otus*) befindet. Die Vogelart ist nach BNatSchG streng geschützt und darf daher an ihren Schlafplätzen nicht beunruhigt oder gestört werden.

Dies kann im vorliegenden Fall durch den Abstand zwischen dem Geltungsbereich und dem Schlafplatz ausgeschlossen werden. Bei dem Schlafplatz handelt es sich um große Bäume auf dem Grundstück Magazinstraße Nr. 1 bzw. Nr. 3. Da diese deutlich außerhalb des Geltungsbereichs liegen, kann man davon ausgehen, dass die Vögel an ihrem Winterschlafplatz durch das Vorhaben nicht beunruhigt werden.

#### Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

#### *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### *Grundwasser*

Im Untersuchungsraum steht das Grundwasser, abhängig von der Jahreszeit, als Schichtenwasser teilweise unmittelbar unter der derzeitigen Geländeoberfläche an. Im Plangebiet liegen oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche überwiegend tonig – schluffige Schichten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Eine Regenwasserversickerung findet gar nicht bzw. zeitlich stark verzögert statt. Im Geotechnischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig ist.

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

#### *Boden*

Geologischer Untergrund:

Der Untergrund besteht aus den Gesteinen der Weferlinger – Schönebecker Scholle. Über dem Festgestein wurden während der Saalekaltzeit Lockergesteinsschichten der Grundmoräne in stark unterschiedlichen Dicken abgelagert (Sande, Kiese, Geschiebelehm und Mergel), die dann im Drenthestadium der letzten Eiszeit mit Löss abgedeckt wurden.

Boden:

Der Landschaftsraum um die Stadt Calbe wird morphologisch durch den Übergang von den Hochflächen der Börde zum Elb- und Saaletal geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Börde. Der während des Drenthestadiums angewehrte Löss verwitterte zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde. Anschließend Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten die heutige Oberflächenform hervor.

Im Untersuchungsraum findet man ehemalige Kleingärten. Hier haben sich aus dem Ausgangssubstrat sogenannte Gartenböden – Hortisole - entwickelt. Diese Gartenböden entsprechen in ihren grundlegenden Eigenschaften dem Ausgangssubstrat. Durch die menschliche Tätigkeit wurden diese Böden meist mit Humus angereichert.

Die vorhandenen unversiegelten Flächen sind empfindlich gegenüber der Neuversiegelung, da sie hierdurch ihre Funktionen im Naturhaushalt verlieren.

#### *Klima / Luft*

Klimatische Verhältnisse:

Der Raum um Calbe wird auf Grund der niedrigen Jahresniederschlagssumme (um 472 mm) zum Mitteldeutschen Trockengebiet gezählt. Durch die Hauptwindrichtung Südwest (ca. 36 %) verursacht der Regenschatten des Harzes diese relativ geringen Niederschläge. Die Stadt liegt am Übergang vom subatlantisch geprägten zum subkontinentalen Klima, mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von 8,6 °C, wobei im Monatsmittel der Januar mit -0,5 °C der kälteste und mit 17,5 °C der Juli der wärmste Monat ist.

Klimatische Situation im Untersuchungsraum:

Insgesamt kann die Wirkung des Raumes als positiv bezeichnet werden. Im Untersuchungsraum findet man strukturreiche Flächen (Gebüsche, Ruderalflur usw.), die positiv auf das Gesamtklima wirken.

#### *Landschaft*

Der Untersuchungsraum wird durch seine Lage am Ortsrand und die Nutzungsgeschichte geprägt. Die Fläche wird von allen Seiten durch Wohngebiete eingeschlossen. Auch ist die Fläche (Flächenzuschnitt) nicht sehr groß, so dass sich kein eigenständiges Landschaftsbild entwickeln kann. Die ehemaligen Kleingärten im Untersuchungsraum vermitteln zurzeit stellenweise einen ungeordneten Eindruck. Das Vorhaben passt sich durch die Ausweisung als Wohngebiet in die Umgebung ein und wirkt somit nicht als Fremdkörper. Es wird eine Lücke im Bestand geschlossen.

### **3.4 Geologische Hinweise**

Das Baugebiet befindet sich auf der Weferlingen-Schönebecker Scholle. Neben teilweise aufgefüllten Böden bestehen die gewachsenen Untergründe aus Schwarzerde, die von Löß in fester bis breiige Konsistenz unterlagert werden. Darunter folgen Schmelzwassersande. In der Abhängigkeit von der Jahreszeit steht Grundwasser als Schichtenwasser teilweise unmittelbar unter der derzeitigen Geländeoberfläche an.

Im Plangebiet liegen oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche überwiegend tonig-schluffige Schichten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Eine Regenwasserversickerung findet gar nicht bzw. zeitlich stark verzögert statt. Deshalb besteht in der regenreichen Jahreszeit die Gefahr von Staunässe. Im Geotechnischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig ist.

Die Gründung der Häuser muss generell auf tragfähigem Baugrund erfolgen. Für jedes Baugrundstück muss vor der Bebauung ein entsprechendes Baugrund- und hydrologisches Gutachten mit einer verbindlichen Gründungsempfehlung erstellt werden. Alle Gebäude sind in Abhängigkeit von den zuvor genannten Gutachten schon ab der Bauphase gegen Vernässung zu schützen. (Quelle: Geotechnischer Bericht von der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH)

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden. In den folgenden Punkten werden die Festsetzungen begründet.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet. Aus diesem Ziel ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind im Baugebiet, zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.2 sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.3 der BauNVO soweit erlaubt, dass sie das Wohnen und Leben im Plangebiet nicht negativ und störend beeinträchtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung sind die nach § 4 Abs.3 ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Es soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch erhöhtes Verkehrsaufkommen stören könnten. Aus Gründen des Platzbedarfes, die Tankstellen und Gartenbaubetriebe in Anspruch nehmen, ist eine Errichtung nicht möglich.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Flächen sowie die Bauweise angegeben.

### **4.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO um 50% ist unzulässig und darf nicht angewendet werden. Durch diese Festsetzung wird die zulässige Versiegelung der Grundstücksfläche auf maximal 40% begrenzt. Damit wird der ohnehin angespannten Grund- und Schichtenwassersituation angemessen Rechnung getragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, da in der zukünftigen Siedlung nur eine 2-geschossige Bauweise als Höchstmaß möglich ist.

### **4.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Das Baugebiet wird in offener Bauweise (BauNVO § 22, Abs.2) festgesetzt. Somit sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis max. 50 m zulässig.

Das Bebauungsgebiet wird über Baugrenzen strukturiert. Im Plangebiet sind die Abstände der Baugrenzen zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken und zur Erschließungsstraße mit 3 m festgesetzt.

Gemäß § 14 BauNVO beschränkt sich die Zulässigkeit der baulichen Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen. Hierbei soll ein sichtbarer und natürlicher Schutz (private Grünfläche) die Wohngebiete voneinander trennen und kein Nebengebäude die Sicht zur Straße eingrenzen. Gleichzeitig wird eine geringere Versiegelung der Grundstücksfläche erreicht.

### **4.2.3 Sonstige Festsetzungen**

Aus Gründen des potentiell gespannten Grundwassers und des daraus resultierenden schlechten Abfließens von Niederschlagswasser wird der Bau von Kellern und Tiefgaragen ausgeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Eine Versickerung ist nicht möglich. Es wird der Bau von Zisternen mit mind. 10m<sup>3</sup> Fassungsvermögen festgesetzt. Jedes Grundstück erhält einen Regenwasseranschlussschacht. Die Sohltiefe wird einheitlich auf 55,80 m NHN festgelegt. Dieser RW-Schacht dient als Notüberlauf für alle zuvor genannten Rückhalte – bzw. Speichervarianten.

Die OK Fertigfußboden des Erdgeschosses eines jeden Hauses wird oberhalb der Rückstauenebene festgelegt.

### 4.3 Private Grünflächen

Zu allen Seiten des Plangebietes werden die Randbereiche der Privatgrundstücke zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebietes, mit 3 m breiten Grünstreifen versehen. Hier besteht die Möglichkeit, Hecken und Sträucher zu pflanzen, welche als Sichtschutz und optische Trennung zu den dahinter liegenden Grundstücken dient.

Generell gilt, dass die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten sind. Für neue Anpflanzungen sind einheimische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Es können folgende Arten gepflanzt werden:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Edelrose	<i>Rosa hybr.</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Diese Arten können bei Bedarf durch standortgerechte Ziersträucher ergänzt werden.

Je angefangene 300m<sup>2</sup> neuversiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Obstbaum der Pflanzqualität 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

## 5. Erschließung der Grundstücke

### 5.1 Private Erschließungsstraße

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Magazinstraße, die die nördliche Grenze bildet. Die Magazinstraße ist eine Einbahnstraße.

Die zukünftige Erschließungsstraße des Plangebietes erfolgt über Zufahrten von der Magazinstraße. Diese wird als Privatstraße festgesetzt. Die neue Straße ist eine Mischverkehrsfläche, die als verkehrsberuhigt festgesetzt wird.

Es wird eine Straßenraumbreite von 5,60m gewählt, wobei die nutzbare Fahrbahnbreite 5,00m beträgt. Die Begrenzung erfolgt durch Rundborde mit Rückenstütze.

Die private Straße wird in U-Form mit einer Wendeanlage und 2 Zufahrten von der Magazinstraße durch das Baugebiet geführt. Die Wendeanlage ist so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und der Feuerwehr befahren werden kann (Radius der Wendeanlage min.6m) Zusätzlich wird noch eine Freihaltezone von 2 m eingeräumt, so dass insgesamt eine Wendeanlage von  $r = 8$  m vorhanden ist.

## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

### 6.1 Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraße

- den Bau des notwendigen Entwässerungsnetzes in der Erschließungsstraße
- die Herstellung des Versorgungsnetzes für Wasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation

## **6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Das Erfordernis zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich. Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **7.1 Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung insbesondere mit Strom und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5, Abs.6 Nr.8 und 9 BauGB) sowie die Sicherung der Wohnverhältnisse (§ 1 Abs.6 Nr.1) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an eine zentrale Gasversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung
- eine ausreichende Löschwasserbereitstellung
- eine Schmutzwasserentsorgung

#### **7.1.1 Verkehrserschließung**

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 5.1 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die Bemessungsgrundlage für die Anliegerstraße ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

#### **7.1.2 Ver- und Entsorgung**

##### *Wasserversorgung*

In der anliegenden Magazinstraße befindet sich eine Versorgungsleitung (DN 150 PVC) in Rechtsträgerschaft des Wasserversorgungszweckverbandes im Landkreis Schönebeck. Das geplante Wohngebiet kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes über diese Trinkwasserleitung versorgt werden.

##### *Löschwasser*

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einem Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. In der Magazinstraße ist ein Hydrant vorhanden.

##### *Elektrizitätsversorgung*

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die e-on Avacon AG, Oschersleben. In der Magazinstraße liegt ein 1 KV-Niederspannungskabel. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

##### *Gasversorgung*

Träger der Gasversorgung sind die Erdgas Mittelsachsen GmbH in Schönebeck. In der Magazinstraße liegt eine Niederdruckleitung 125/PE, die an der östlichen Seite der Magazinstraße 15b endet. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Versorgungssystems versorgt werden.

#### *Fernmeldenetz*

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG

#### *Abfallbeseitigung*

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kreisreinigung Schönebeck (Elbe). Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können.

#### *Post*

Auch die Zugänglichkeit für die Post kann gewährleistet werden.

#### *Schmutzwasserbeseitigung*

Grundsätzlich wird das Baugebiet durch eine Trennkanalisation erschlossen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband „Saalemündung“ in Calbe (Saale). Gemäß Stellungnahme vom 15.02.08 liegt in der Bahnhofstraße ein Schmutzwasserkanal DN 400/500, der für die Aufnahme des Schmutzwassers des gesamten Plangebietes ausreichend ist. Eine neue Druckleitung wurde 2010 zur Bahnhofstraße verlegt. Der Verlauf der Leitung ist über Leitungsrechte gesichert. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasserhausanschlussschacht. Das anfallende Schmutzwasser ist in einem separaten Schmutzwasserkanal (Trennkanalisation) innerhalb des Erschließungsgebietes zu einem Pumpwerk zu leiten, von wo es zur Vorflut in der Bahnhofstraße gefördert wird. Die Pumpstation wird auf einer 1 m x 2 m großen gepflasterten Fläche neben der Wendeanlage errichtet.

#### *Niederschlagswasser im privaten Grundstücksbereich*

Laut Geotechnischen Berichts und der Versickerungseinschätzung eines Baugrundgutachters ist eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die hier vorhandenen bindigen Bodenschichten nicht möglich.

Es wird festgesetzt, dass jeder Grundstückseigentümer das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser mittels Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10m<sup>3</sup> auf seinem Grundstück zurückhalten muss. Dazu sind Zisternen zu errichten, die einen Anteil von 5m<sup>3</sup> ihres Fassungsvermögens der Regenwasserentwässerung des Gesamtgebietes zur Verfügung stellen. Zisternenanteil und Staukanal sollen drucklos ohne Rückstauverhinderungseinrichtung über den Hausanschlusskanal miteinander so kommunizieren können, dass nach Regenende dieser Anteil von 5 m<sup>3</sup> vollständig entleert wird. Der restliche Inhalt der Zisterne kann für den Eigenbedarf auf dem Grundstück verwendet werden.

Die OK Fertigfußboden des Erdgeschosses eines jeden Hauses wird oberhalb der Rückstauenebene festgelegt.

#### *Niederschlagswasser auf der privaten Erschließungsstraße*

Die Entwässerung der privaten Straße erfolgt über einen Stauraumkanal DN 500, welcher an den Durchlass in der Magazinstraße angebunden wird. Die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz wird auf maximal 17,96 l/s gedrosselt.

## **7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan durch die Schaffung von Wohnbauland besonders Rechnung.

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange / Denkmalpflegerische Belange

### 8.1 Umweltrechtliche Belange

Das Plangebiet ist seit mehreren Jahren eine brachliegende Fläche, die umgeben ist von Gärten, Grünflächen und lockerer Wohnbebauung. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand besteht vorwiegend aus Obstgehölzen und Anpflanzungen der ehemaligen Kleingartenanlage. Der Untersuchungsraum wird durch seine Lage am Ortsrand und die Nutzungsgeschichte geprägt. Die Fläche wird von allen Seiten durch Wohngebiete eingeschlossen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche kann sich kein eigenständiges Landschaftsbild entwickeln. Das Vorhaben passt sich durch die Ausweisung als Wohngebiet in die Umgebung ein. Es wird eine Lücke im Bestand geschlossen.

### 8.2 Ausgleich

Zur **Vermeidung und Verminderung** des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden Vögel ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden.
- Entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs wird ein 3 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist die Möglichkeit gegeben Hecken und Sträucher zu pflanzen, welche als Sichtschutz und zur optischen Trennung zu den dahinter liegenden Grundstücken dient. Es sind vor allem einheimische Sträucher zu verwenden.

Es können die folgenden Arten gepflanzt werden:

- |                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| - Hasel         | Corylus avellana   |
| - Edelrose      | Rosa hybr.         |
| - Schneeball    | Viburnum opulus    |
| - Weißdorn      | Crataegus monogyna |
| - Hartriegel    | Cornus sanguinea   |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Schlehe       | Prunus spinosa     |
| - Hundsrose     | Rosa canina        |

Diese Arten können bei Bedarf durch standortgerechte Ziersträucher ergänzt werden.

- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein Obstbaum der Pflanzqualität 2x verpflanzt zu setzen.
  - Die Bäume sollten die folgende Mindestqualität aufweisen:
    - Obstbäume, Stammumfang 8 – 10 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden

#### Ausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB 2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

### **8.3 Denkmalpflegerische Belange**

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde sofort zu informieren. 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“.

### **9. Abwägung der Beteiligten und öffentlichen Belange**

Bei dem Bebauungsplan der Stadt Calbe (Saale) steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet ca.19.952 m<sup>2</sup> Fläche erschlossen. Dies ermöglicht die Bereitstellung von ca. 26 Grundstücken zum Eigenheimbau. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt nicht die Interessen der Landwirtschaft.

Die Belange der Umwelt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes finden im Plangebiet ihre Berücksichtigung.

### **10. Flächenbilanz**

Entsprechend des Planungsstandes ergibt sich folgende Flächenausweisung.

Baufläche (allgemeines Wohngebiet)	17.653,40m <sup>2</sup>	88,48 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	2.298,60m <sup>2</sup>	11,52 %
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	19.952,00m <sup>2</sup>	100,00 %

Magdeburg, August 2020