

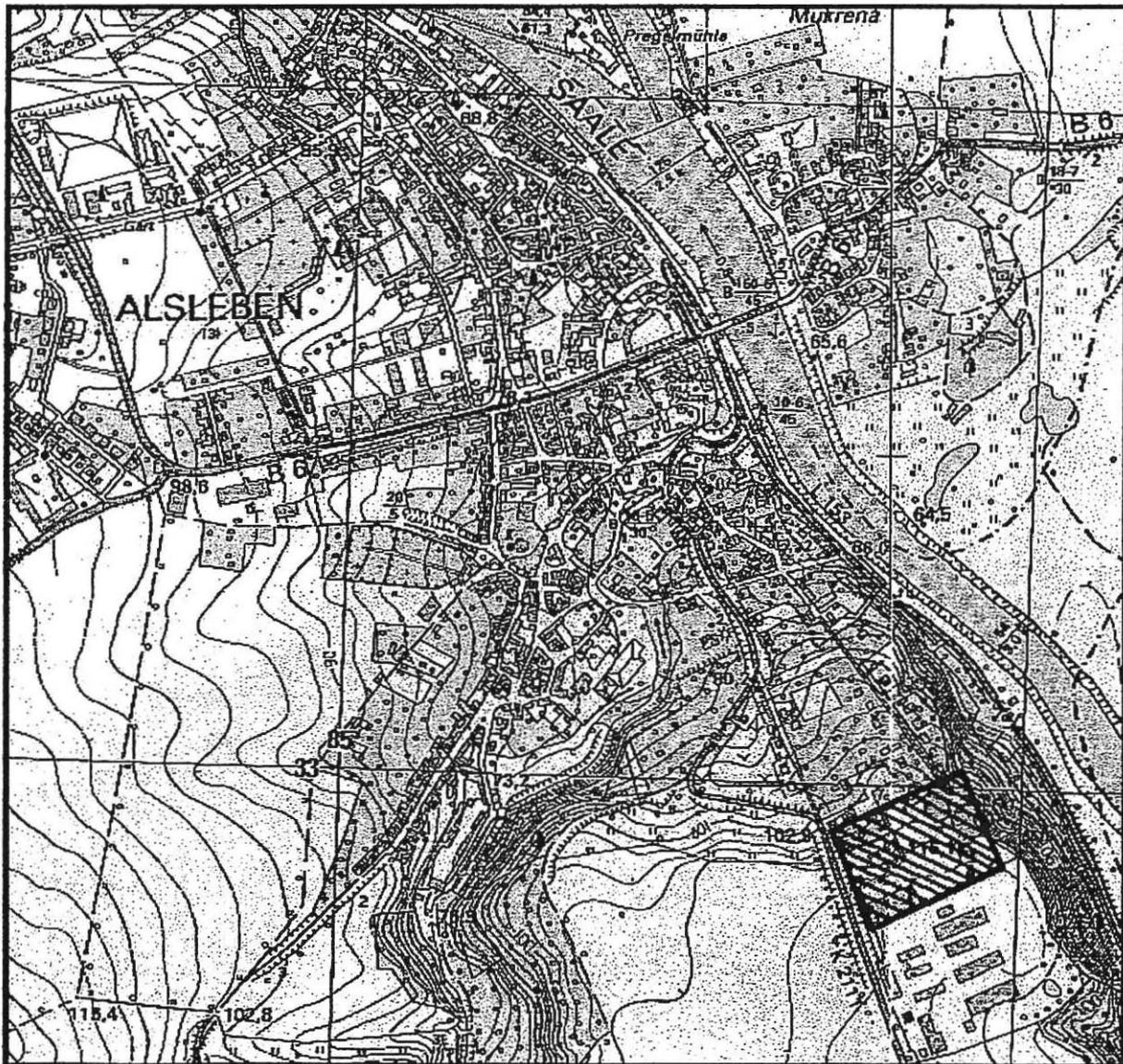
**Stadt Alsleben**

**Landkreis Bernburg**

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Nr. 1/92**

**„Eigenheimbau - Am Kringel“**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**



## Inhaltsverzeichnis:

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Planungsgrundlagen</b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....   | 3         |
| 1.2 Planungsanlaß, -ziele und Vorverfahren .....                            | 3         |
| 1.3 Rechtsgrundlagen.....   | 3         |
| <b>2. Planungsvorgaben</b> .....  | <b>4</b>  |
| 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung ..... | 4         |
| 2.2 Örtliche Planungen .....  | 4         |
| 2.2.1 Flächennutzungsplan.....  | 4         |
| 2.2.2 B-Plan 4/94.....  | 4         |
| 2.3 Sonstige Planungsvorgaben .....   | 5         |
| 2.3.1 Natur- und Landschaftsschutz.....                                     | 5         |
| 2.3.2 Denkmalschutz .....   | 5         |
| <b>3. Bestandsaufnahme und -analyse</b> .....                               | <b>5</b>  |
| 3.1 Lage des Standortes und Kurzbeschreibung .....                          | 5         |
| 3.2 Kurzbeschreibung zum Naturraum.....                                     | 5         |
| <b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....                                  | <b>6</b>  |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung.....  | 6         |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 6         |
| 4.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....                           | 6         |
| 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Nebenanlagen .....          | 7         |
| 4.5 Erschließung - Verkehr .....  | 7         |
| 4.6 Erschließung - Oberflächenentwässerung/Löschwasserversorgung.....       | 8         |
| 4.7 Kinderspielplatz .....  | 8         |
| 4.8 Grünflächen.....  | 8         |
| <b>5. Örtliche Bauvorschriften</b> .....                                    | <b>11</b> |

|  |    |
|--|----|
| <b>6. Flächenübersicht</b> .....                   | 11 |
| <b>7. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b> ..... | 11 |
| 7.1 Ver- und Entsorgung .....                      | 11 |
| 7.1.1 Wasserversorgung.....                        | 12 |
| 7.1.2 Schmutzwasserentsorgung .....                | 12 |
| 7.1.3 Gasversorgung .....                          | 12 |
| 7.1.4 Stromversorgung .....                        | 12 |
| 7.1.5 Fernmeldeanlagen.....                        | 12 |
| 7.1.6 Abfallbeseitigung .....                      | 12 |
| 7.1.7 Oberflächenentwässerung.....                 | 13 |
| 7.2 Kosten der Durchführung und Finanzierung ..... | 13 |
| 7.3 Bodenordnung und soziale Maßnahmen .....       | 13 |
| 7.4 Bodenfunde .....                               | 14 |
| 7.5. Altlastenverdachtsflächen .....               | 14 |

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eigenheimbau - Am Kringel“ hat eine Größe von ca. 3,2 ha und umfaßt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, Obstgärten mit teilweiser Bebauung von Lauben und Garagen sowie vorhandene mit Wohnhäusern bebaute Einzelgrundstücke südlich der Ortslage.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Im einzelnen wird das Plangebiet begrenzt:

- im Osten durch einen unbefestigten Feldweg und angrenzendem Kringelplateau,
- im Norden durch die z. T. vorhandene Erschließungsstraße,
- im Westen durch die Kreisstraße nach Strenznaundorf,
- im Süden durch das geplante Wohnbaugebiet (ehem. Stallanlage).

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist aus den Übersichtsplänen auf der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich. Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt in der Gemarkung Alsleben, Flur 10, die Flurstücke: 55 - 69; 70/2; 71/2; 71/3; 72/2; 1000; 1002; 1004

### 1.2 Planungsanlaß, -ziele und Vorverfahren

Im Hinblick auf die sich in der Stadt Alsleben ansiedelnden Gewerbebetriebe und dem generellen Fehlbedarf an Wohnraum will die Stadt planungsrechtliche Voraussetzungen entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen gleichzeitig Verbindlichkeiten zur Sicherung der Landschaft östlich des Plangebietes hergestellt werden.

Außerdem soll mit diesem Bebauungsplan die vorhandene Wohnbebauung „Am Kringel“ abgerundet werden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsleben stellt das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Zur Übersicht sind die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgelistet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** (PlanzV - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- Gesetz über die **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO-LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2110);
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.1992 (GVBl. LSA 1992, S. 108) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Januar 1998 (zweites Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, GVBl. LSA Nr. 5/1998, S. 28).

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung**

Die Planungen der Stadt Alsleben stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Das Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. Januar 1996 (MBl. LSA, Nr. 22, S. 542) enthält die Ziele der Raumordnung und bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden.

Darin ist der Stadt Alsleben die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, in dem an städtebaulich integrierten Standorten Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen sind.

Im REP wird weiterhin ausgesagt, daß die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern ist.

Eine Erhöhung der örtlichen Attraktivität kann z. B. durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen erreicht werden, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnflächen und gewerblichen Bauflächen.

### **2.2 Örtliche Planungen**

#### **2.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben befindet sich z. Z. noch in der Aufstellung. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des B-Planes 1/92 als Wohnbaufläche dar, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

#### **2.2.2 B-Plan 4/94**

Auf den südlich vom Plangebiet des B-Planes 1/92 gelegenen Flächen der ehemaligen LPG soll ebenfalls ein Wohngebiet entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 4/94 „Am Kringel - ehemalige Stallanlage“ für dieses Gebiet befindet sich in der Aufstellung.

Beide Plangebiete sollen durch einen Fuß-/Radweg miteinander verbunden werden.

## **2.3 Sonstige Planungsvorgaben**

### **2.3.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Der gesamte Geltungsbereich lag bei Beginn der Planungen im Landschaftsschutzgebiet „Saale“ und wurde durch ein Verfahren zur Herauslösung für die entsprechenden Flurstücke inzwischen aus dem Schutzstatus des LSG entlassen.

### **2.3.2 Denkmalschutz**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen zwei archäologisch bedeutsamen Fundstellen, so daß im Plangebiet mit Befunden zu rechnen ist, die umfangreiche Ausgrabungen nach sich ziehen.

In Abstimmung zwischen dem Landesamt für Archäologie und der Stadt Alsleben werden auf der gemeindeeigenen Fläche Prospektionsgrabungen durchgeführt, um Erkenntnisse über eine frühzeitige Besiedlungstätigkeit zu erhalten. Aus den Ergebnissen der Grabungen werden dann Rückschlüsse auf die Plangebiete der B-Pläne 1/92 und 4/94 gezogen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde gemacht werden, die auf eine urgeschichtliche Besiedlungstätigkeit hinweisen, ist die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz einzuhalten und die Funde unverzüglich dem Landkreis Bernburg, Untere Denkmalschutzbehörde, zu melden.

## **3. Bestandsaufnahme und -analyse**

### **3.1 Lage des Standortes und Kurzbeschreibung**

Das am südlichen Ortsrand von Alsleben gelegene Plangebiet liegt auf einer leicht nach Norden geneigten Hochfläche. Es wird derzeit größtenteils als Acker- und Gartenland genutzt; ein Teil des Gebietes wird bereits durch Wohnbebauung in Anspruch genommen.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Wasserturm, umgeben von Ruderalvegetation, die zum Teil mit Buschwerk und alten Kirschbaumbeständen durchzogen ist. Nördlich grenzen an die zum Teil vorhandene Erschließungsstraße Gartenanlagen bzw. Wohngrundstücke an.

Westlich angrenzend erstreckt sich die Kreisstraße zwischen Alsleben und Strenznaundorf mit ungepflegten Wildwuchsbaumbestand. Daran schließt sich in Richtung Westen eine zur Aufforstung bestimmte Ackerfläche an. Den südlichen Abschluß bildet ein in der Entstehung befindliches Wohngebiet.

### **3.2 Kurzbeschreibung zum Naturraum**

Alsleben liegt an den östlichen Ausläufern des nördlichen Harzvorlandes, am Nordrand der Halle-Hettstedter Gebirgsbrücke.

Das Stadtgebiet und die Gemarkung Alsleben wird naturräumlich durch das Saaletal mit seinen westlichen Seitentälern (Wiesenbach- und Schlackenbachtal) geprägt. Entlang der Fluß- und Bachläufe sind z. T. steile und hohe Uferregionen anzutreffen, an deren Hangkanten durch die aufwendige Bewirtschaftung großflächige, naturnahe Vegetationsflächen entstanden und erhalten sind.

So auch der östlich vom Plangebiet liegende „Kringel“, der ein langgestrecktes Laubwaldgebiet mit überwiegend Hartholzanteil und dichtem Unterholz darstellt, daß parallel zur Saale auf dem Kamm und am Hang in südöstlicher Richtung verläuft.

Die Region um Alsleben liegt im Regenschatten des Harzes. Die Niederschlagshöhe beträgt ungefähr 475 bis 500 mm im Jahr, die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5 und 9,0° C. Wind aus westlichen Richtungen ist vorherrschend.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Die Festsetzungen des B-Planes stimmen mit den Zielvorstellungen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes überein. Das Plangebiet wird entsprechend seiner geplanten Nutzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Bereich der Ortschaft Alsleben ausreichend vorhanden sind.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Dieser Wert bleibt unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung zurück und erfüllt so die Zielvorstellung einer Reduzierung des potentiell möglichen Eingriffsumfanges.

Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig, um die versiegelbaren Flächenanteile gering zu halten.

Die Regelungen der zulässigen Grundstücksnutzung erfolgt durch eine Kombination der Festsetzungen Grundflächenzahl von 0,3; Zahl der Vollgeschosse (I) und die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen, TH = 3,5 m. Traufhöhe (TH) = Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut.

Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die GRZ und die Geschosigkeit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmen.

##### **4.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, die Grenzabstände sind entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten. Außerdem dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine lockere, der vorhandenen Bebauung angepaßte Siedlungsstruktur gewährleisten zu können.

Im Bebauungsplan sind darüber hinaus auch die Firstrichtung von Hauptgebäuden festgesetzt. Für die Hauptgebäude wird Traufständigkeit zur entsprechenden Erschließungsstraße festgesetzt.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, so daß ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden gewährleistet ist. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß das Maß der baulichen Nutzung ausgenutzt werden kann.

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine geordnete bauliche Entwicklung auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsflächen beträgt im Regelfall 5,00 m. Durch den nach hinten versetzten Bau der Garagen ist somit sowohl eine ausreichend bemessene Stellplatzfläche auf den Grundstücken sichergestellt als auch eine ausreichende Fassung des Straßenraumes.

#### 4.5 Erschließung - Verkehr

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Kreisstraße zwischen Alsleben und Strenznaundorf, die in der Ortslage Alsleben an die Landstraße 153 anbindet.

Nördlich der Stadt wird perspektivisch über eine Autobahnanschlußstelle die Anbindung an die im Bau befindliche Autobahn Halle - Magdeburg möglich sein.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die Kreisstraße K 2111 zwischen Alsleben und Strenznaundorf gewährleistet. Die Einmündung der Planstraße A in die Kreisstraße ist entsprechend auszubauen, d. h. es ist ein Sichtdreieck für den Verkehr in Richtung Strenznaundorf oberhalb 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante von jeglicher sichtver-sperrender bzw. behindernder Nutzungsart freizuhalten.

Die Einrichtung und Unterhaltung des Sichtfeldes an der Einmündung der Planstraße A in die Kreisstraße K 2111 wird durch eine Vereinbarung zwischen dem Landkreis Bemburg, als Straßenbaulastträger, und der Stadt Alsleben geregelt, da sich das zu schaffende und zu unterhaltende Sichtdreieck im Bereich des Flurstückes 152 (Flur 10) befindet und außerhalb des Plangebietes liegt.

Auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung im Einmündungsbereich wird verzichtet, da die K 2111 in diesem Fall ihrer Funktion als Kreisstraße und demzufolge als unentbehrlicher Anschluß der Gemeinde Strenznaundorf an das übergeordnete Straßennetz nicht gerecht werden würde.

Zur Verkehrsberuhigung soll auf eine Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten weitestgehend verzichtet werden. Eine Ausnahme bildet die fußläufige Anbindung zum Bebauungsplangebiet „Am Kringel - ehemalige Stallanlage“.

Im Plangebiet wird eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgesetzt, um eine Gefährdung im Begegnungsfall PKW/LKW bei den geplanten Fahrbahnbreiten auszuschließen.

Die Planstraßen im Wohngebiet werden als Wohnstraßen festgesetzt, damit eine bessere Integration in das Wohnumfeld erreicht werden kann.

Die für die Sicherheit des Verkehrs notwendigen Sichtfelder werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden.

#### 4.6 Erschließung - Oberflächenentwässerung/Löschwasserversorgung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll in vollem Umfang vor Ort versickert werden. Das überschüssige Oberflächenwasser von den Planstraßen wird in einem anzulegenden Regenwasserrückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet gesammelt. Dieses Regenwasserrückhaltebecken besteht aus einem Verdunstungsbecken mit Löschwasserentnahmestelle zur Sicherung der Löschwasserversorgung, da das vorhandene Wasserleitungsnetz hierfür nicht ganz ausreicht. Daher muß das Rückhaltebecken entsprechend technisch ausgebaut werden, um einen Mindestwasserstand zu gewährleisten. Das Rückhaltebecken muß als Löschwasserteich zugänglich sein.

#### 4.7 Kinderspielplatz

Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da die Art und Lage der Wohnungen dies nicht erfordert (§ 9 (4) BauO-LSA) und im angrenzenden Plangebiet des B-Planes 4/94 ein Spielplatz vorgesehen ist.

#### 4.8 Grünflächen

Westlich des Plangebietes befindet sich außerhalb die Kreisstraße K 2111, die in das natürliche Gelände eingeschnitten ist, so daß sich zum Plangebiet hin ein Steilhang mit einem Höhenunterschied bis zu 5,00 m erhebt. Dieser Steilhang ist mit Bäumen (Robinien) bestanden, deren Wurzelbrut und Jungwuchs zusammen mit Schwarzem Holunder eine Strauchschicht bilden. Da sich dieser Bestand außerhalb des Plangebietes befindet, sind hier Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Da das geplante Gebiet im Landschaftsschutzgebiet lag, wurden Ausgleichsregelungen getroffen, die den Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren. Zwischen dem Landkreis Bernburg, als Untere Naturschutzbehörde, und der Stadt Alsleben wurde dazu am 18.12.1995 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag dient der Realisierung und Absicherung von Ersatzmaßnahmen für die Flächen, die im Zuge der Umsetzung einer Wohnbebauung aus dem LSG Saale auszugliedern sind und nicht von den zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne hinsichtlich zu leistender Ersatzmaßnahmen erfaßt werden.

Als Ersatzmaßnahmen werden in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt

- a) beidseitige Bepflanzung entlang der Strenznaundorfer Straße (Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes) mit hochstämmigen Obstbäumen (Kirsche, Birne),
- b) Rekultivierung der ehemaligen Deponie Silberhoff im Ortsteil Gnölbzig auf der Grundlage des von der Unteren Naturschutzbehörde erarbeiteten Planes,
- c) Schaffung eines Biotops im Bereich der ehemaligen Deponie Galgenberg in Alsleben, Herstellung eines Biotopverbundes zum Kringel.

Die Flächen sind inzwischen durch eine Verordnung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Saale“ ausgegliedert.

Im Straßenraum werden entlang der Planstraßen ca. 40 Laubbäume (*Tilia platyphyllos*, *Acer campestre*) gepflanzt, die Grünstreifen werden mit einer geeigneten Rasenmischung begrünt. Die genaue Lage der neu zu pflanzenden Bäume ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Das Plangebiet wird im Süden durch einen 15,00 m breiten Grüngürtel begrenzt und abgeschirmt. Die Hecke wird mit heimischen standortgerechten Gehölzen (entsprechend nachfolgender Liste) fünfzehrig angepflanzt.

**Gehölzliste**

|                     |                        | Höhe      |
|---------------------|------------------------|-----------|
| Acer campestre      | Feldahorn              | > 20 m    |
| Acer platanoides    | Spitzahorn             | > 20 m    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn              | > 20 m    |
| Berberis vulgaris   | Sauerdom               | 1 - 3 m   |
| Carpinus betulus    | Hainbuche              | bis 20 m  |
| Comus mas           | Kornelkirsche          | 5 - 7 m   |
| Comus Sanguinea     | Roter Hartriegel       | 3 - 4 m   |
| Corylus avellana    | Haselnuß               | 4 - 6 m   |
| Crataegus monogyna  | Eingrifflicher Weißdom | 5 - 10 m  |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen         | 2 - 6 m   |
| Ligustrum vulgare   | Liguster               | 1 - 4 m   |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche          | 1 - 3 m   |
| Prunus spinosa      | Schwarzdom             | 2 - 3 m   |
| Quercus petraea     | Traubeneiche           | > 20 m    |
| Rosa canina         | Hunds-Rose             | 1 - 3 m   |
| Rosa rubignosa      | Weinrose               | 2 - 3 m   |
| Sorbus aucuparia    | gemeine Eberesche      | 10 - 15 m |
| Tilia cordata       | Winterlinde            | > 20 m    |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde            | > 20 m    |
| Viburnum opulus     | gemeiner Schneeball    | 1 - 3 m   |

**Arten für Feuchtgebüsch am Regenwasserrückhaltebecken**

|                |               | Höhe      |
|----------------|---------------|-----------|
| Salix alba     | Silber-Weide  | 20 - 25 m |
| Salix aurita   | Öhrchen-Weide | 2 - 3 m   |
| Salix cinerea  | Grau-Weide    | 3 - 5 m   |
| Salix fragilis | Bruch-Weide   | bis 20 m  |
| Salix purpurea | Purpur-Weide  | 3 - 4 m   |

Im Osten wird das Plangebiet durch eine zweireihige Hecke begrenzt.

Mit dem vorgesehenen Grüngürtel wird eine Anbindung des Gebietes an vorhandene Landschaftsstrukturen gesichert. Für die Bepflanzung werden standortgerechte Gehölze verwendet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf eine Grünordnungsplan verzichtet.

Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung zeigt, daß der Eingriff im Gebiet des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Tab.: Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Modell

| <b>I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes</b>                       |                        |                               |                               |
|---|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Biotoptyp</b>  | <b>Fläche<br/>(ha)</b> | <b>Wertfaktor<br/>(WE/ha)</b> | <b>Werteinheiten<br/>(WE)</b> |
| Acker   | 1,00                   | 0,8                           | 0,80                          |
| Acker-/Grünlandbrache   | 0,41                   | 1,0                           | 0,41                          |
| Klein-/Hausgarten   | 1,01                   | 0,8                           | 0,81                          |
| Ruderalflächen<br>(Stallanlage)                                       | 0,49                   | 0,6                           | 0,29                          |
| Summe:  |                        |                               | 2,31 WE                       |
| <b>II. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche</b> |                        |                               |                               |
| <b>Biotoptyp</b>  | <b>Fläche<br/>(ha)</b> | <b>Wertfaktor<br/>(WE/ha)</b> | <b>Werteinheiten<br/>(WE)</b> |
| Straßenbegleitgrün  | 0,06                   | 0,6                           | 0,04                          |
| Gartenflächen   | 1,74                   | 0,9                           | 1,57                          |
| Verdunstungsbecken  | 0,12                   | 1,0                           | 0,12                          |
| Ausgleichsmaßnahme<br>Heckenpflanzung                                 | 0,26                   | 1,3                           | 0,34                          |
| Summe   |                        |                               | 2,07 WE                       |
| <b>III. Kompensationsrestwert</b>                                     |                        |                               |                               |
| Eingriffsflächenwert  | 2,31 WE                |                               |                               |
| Kompensationswert   | <u>2,07 WE</u>         |                               |                               |
| Kompensationsdefizit  | <u>0,24 WE</u>         |                               |                               |

Die weiterhin notwendigen Ersatzmaßnahmen wurden zwischen dem Landkreis Bemburg, als Untere Naturschutzbehörde, und der Stadt Alsleben in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt. (s. oben)

Aufgrund der langen Zeitspanne der Planerarbeitung wurden die im öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegten Maßnahmen entsprechend der im Vertrag enthaltenen Durchführungsfristen bereits realisiert.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Unbebaute Flächen der Grundstücke sind zur Wahrung bzw. Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes gärtnerisch oder naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ausrichtung der Gebäude wird festgesetzt, damit die Bauten zueinander harmonisch wirken und das Gebiet einen einheitlichen Charakter erhält (zum überwiegenden Teil stehen in Alsleben die Gebäude traufseitig an den Straßen).

Weitere Gestaltungsvorschriften wurden erlassen, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mildern:

- Beschränkung der Dachneigung zwischen 35° und 45° bei Satteldächern, zwischen 30° und 40° bei Walmdächern.
- Die Materialien der Außenwandverkleidung beschränken sich beim Grundmaterial auf Ziegelmauerwerk, Putz oder Holz, für Sockelbereiche sind Natursteinmaterialien zulässig.
- Zur Beschränkung der Höhe von Gebäuden darf die Höhe des Erdgeschoßbodens 0,5 m über Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenmitte) nicht überschreiten.

## 6. Flächenübersicht

Die angegebenen Werte wurden graphisch ermittelt. Abweichungen von den realen Flächengrößen sind möglich.

| Flächenanteil                           | m <sup>2</sup> |
|---|----------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes     | 31.920,00      |
| öffentliche Verkehrsflächen             | 2.626,00       |
| Straßenbegleitgrün                      | 646,00         |
| öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot | 2.610,00       |
| Verdunstungsbecken                      | 1.230,00       |
| Nettobauland                            | 24.808,00      |
| max. Versiegelbar                       | 7.442,40       |
| Gartenfläche                            | 17.365,60      |

## 7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der bestehenden Wohngrundstücke Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Versorgungsträger haben ihre Versorgungsleitungen mit entsprechenden Schutzverrohrungen zu versehen, um eine Beschädigung durch das zu pflanzende Straßenbegleitgrün zu vermeiden.

Zur Koordinierung der Planungen von Straßenbau und der einzelnen Leitungsträger werden die Träger der Ver- und Entsorgung bereits bei der Erschließungsplanung beteiligt.

### **7.1.1 Wasserversorgung**

Durch das Wasserversorgungsunternehmen MIDEWA wird die Trinkwasserversorgung abgesichert. Dabei wird von der MIDEWA die Empfehlung gegeben, für beide B-Plangebiete (1/92 und 4/94) eine gemeinsame trinkwassertechnische Erschließung zu erzielen. Zur konstanten Versorgung ist eine gemeinsame Druckerhöhungsstation am Hochbehälter zu errichten.

### **7.1.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Stadt Alsleben ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Könnern. Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt abgeführt.

Ein Anschluß an das bestehende Entwässerungsnetz kann derzeit nur an den Anschlußpunkt Naundorfer Straße erfolgen.

Durch den ATZV wird vorgeschlagen, eine gemeinsame Zuleitung der B-Plangebiete 1/92 und 4/94 zum Anschlußpunkt zu realisieren.

Vor der Inbetriebnahme der Kläranlage Könnern (Frühjahr 1999) darf nur vorgeklärtes Abwasser eingeleitet werden.

Die spätere Schmutzwassereinbindung ist mit einem Pumpwerk an den Freigefällekanal in der Straße „Am Wasserturm“ vorgesehen.

### **7.1.3 Gasversorgung**

Seit 1995 verfügt die Stadt Alsleben über eine teilweise zentrale Gasversorgung. In die Planungen der GSA sind die in Vorbereitung befindlichen Wohnbaugebiete eingeschlossen. Der derzeitige Anschlußpunkt befindet sich in der Naundorfer Straße.

### **7.1.4 Stromversorgung**

Die Anbindung des Plangebietes an das auf der Nordseite befindliche Versorgungsnetz ist durch das Versorgungsunternehmen MEAG gesichert. Bei der Versorgung ist grundsätzlich von einer Erdverkabelung auszugehen. Die Leitungstrassen für die Erdverkabelung werden vorgehalten und eine Fläche für die Errichtung einer 20-/0,4- kV Trafostation von mindestens 4x4m wird am westlichen Wendehammer (Planstraße C) freigehalten.

### **7.1.5 Fernmeldeanlagen**

Das Plangebiet soll versorgungstechnisch an das vorhandene Fernmeldenetz angeschlossen werden.

Die Anschlußbedingungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **7.1.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bemburg.

### 7.1.7 Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln bzw. zu verrieseln.

Das auf den Planstraßen anfallende Regenwasser wird zum größten Teil über ein offenes Gerinne in einen Verdunstungsgraben eingeleitet. Das durch den Verdunstungsgraben geleitete Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und gleichzeitig als Löschwasserreserve genutzt.

### 7.2 Kosten der Durchführung und Finanzierung

Bei der Erstellung der neuen Erschließungsanlagen entstehen der Stadt Alsleben Kosten. Diese Aufwendungen sind gemäß § 127 BauGB beitragspflichtig und werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

Eine überschlägige Kostenannahme ist nachfolgend angefügt.

Sollte ein Investor die Bau- und Erschließungsmaßnahmen übernehmen, werden Aufgaben und Kosten über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB auf den Investor übertragen.

|   | Überschlägige<br>Kostenannahme | geplante<br>Größe    | überschlägige<br>Gesamtkosten<br>- DM - |
|---|--------------------------------|----------------------|---|
| Planstraße A + B, alte Straße durch Neubau ersetzen | 180,00 DM/m <sup>2</sup>       | 1.920 m <sup>2</sup> | 345.600,00                              |
| Neubau Planstraße C                                 | 130,00 DM/m <sup>2</sup>       | 710 m <sup>2</sup>   | 92.300,00                               |
| Pflanzung großkroniger Laubbäume an den Planstraßen | 500,00 DM/Stück                | 40 Bäume             | 20.000,00                               |
| Grünstreifen an den Planstraßen                     | 10,00 DM/m <sup>2</sup>        | 650 m <sup>2</sup>   | 6.500,00                                |
| Straßenentwässerung in den Planstraßen              | 400,00 DM/m                    | 250 m                | 100.000,00                              |
| Regenrückhaltebecken (1.230 m <sup>3</sup> )        | 35,00 DM/m <sup>3</sup>        | 1.250 m <sup>3</sup> | 43.750,00                               |
| Löschwasserentnahmestelle                           |                                |                      |   |
| Beleuchtung Planstraße                              | 1.800,00 DM/lfd. 40 m          | 10 lfd. 40 m         | 18.000,00                               |
| Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung                  | 15,00 DM/m <sup>2</sup>        | 2.600 m <sup>2</sup> | 39.000,00                               |
| Ausgleichsmaßnahmen außerhalb B-Plangebiet          |                                |                      | 20.000,00                               |
| Grunderwerb   | nicht ermittelt                |                      |   |
| Vermessungskosten                                   |                                |                      | 30.000,00                               |
| Planungskosten B-Plan                               |                                |                      | 30.000,00                               |
| Planungskosten Erschließung                         |                                |                      | 45.000,00                               |
| Finanzierung  | nicht ermittelt                |                      |   |
| <b>Summe</b>  |                                |                      | <b>ca. 790.000,00</b>                   |

Die Kosten für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser und Energie sowie für den Anschluß an das Fernmeldenetz wurden nicht ermittelt. Eventuell ist eine Vorfinanzierung notwendig.

### 7.3 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Die Stadt Alsleben geht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes davon aus, daß mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen die derzeitigen Eigentümer über ihre Grundstücke verfügen.

Dazu hat der Stadtrat der Stadt Alsleben die Bildung eines Umlegungsausschusses beschlossen. Der Umlegungsausschuß soll gemäß § 45 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle befindlichen bebauten und unbebauten Grundstücke durch Umlegen in der Weise neu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes sind momentan keine Gründe absehbar, die die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB nach sich ziehen würden. Die Stadt ist bemüht, die Grundstückseigentümer bei der Vermarktung zu unterstützen.

### 7.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden. (siehe auch Pkt. 2.3.2)

### 7.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte bei Erdarbeiten auf entsprechende Hinweise gestoßen werden, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Bernburg zu melden.

Alsleben, Februar 1999

gez. i. V. Brauns  
**Sauerländer**  
Leiter des Bauamtes

Unterzeichnet:

Alsleben, den 03.06.1999

gez. Matthiae  
**Matthiae**  
Vorsitzender des Stadtrates

(Siegel)

gez. i. V. Kupfemagel  
**Weinert**  
Bürgermeister