



**planungsbüro  
schönebeck gmbh**

---

Erschließung, Straßenbau, Architektur  
Planungsbüro Schönebeck GmbH  
39218 Schönebeck Edelmannstraße 22  
Telefon: (03928) 70 300 Telefax: (03928) 70 3010

Verwaltungsgemeinschaft „Östliche Börde“  
Gemeinde Großmühlingen  
Landkreis Schönebeck

**Begründung**

zum

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 001**

**"Kleine Gänseweide "**

**Gemeinde Großmühlingen**

**Inhaltsverzeichnis**

|  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes</b>                                       | 4            |
| <b>2. Bestehende Rechtsverhältnisse</b>  | 4            |
| <b>3. Anlaß und Ziel der Planung</b>   | 4            |
| <b>4. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde Großmühlingen</b> | 5            |
| 4.1 Übergeordnete Planungen  | 5            |
| 4.1.1 Landesplanung  | 5            |
| 4.1.2 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg (1996)            | 6            |
| 4.1.3 Kreisentwicklungsplan des Landkreises Schönebeck                                   | 6            |
| 4.1.4 Dorfentwicklungsplanung  | 6            |
| 4.2 Bauleitplanung der Gemeinde Großmühlingen  | 6            |
| <b>5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches</b>                          | 7            |
| 5.1 Bestand innerhalb des Planungsgebietes   | 7            |
| 5.2 Angrenzende Nutzungen  | 7            |
| 5.3 Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen  | 7            |
| <b>6. Bauliche und sonstige Nutzungen</b>  | 8            |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  | 8            |
| 6.2 Bauweise und Baugrenzen  | 9            |
| 6.3 Örtliche Bauvorschriften   | 9            |
| <b>7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft</b>                                      | 11           |
| 7.1 Naturraum  | 11           |
| 7.1.1 Das Landschaftsbild der Magdeburger Börde  | 11           |
| 7.1.2 Boden, Relief, Klima   | 11           |
| 7.1.3 Potentiell Natürliche Vegetation   | 11           |
| 7.2 Das Planungsgebiet   | 12           |
| 7.2.1 Lage   | 12           |
| 7.2.2 Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes   | 12           |
| 7.2.3 Zu erwartende Beeinträchtigung   | 13           |

|            | <b>Seite</b>  |           |
|------------|---|-----------|
| 7.3        | Rechtliche Grundlagen   | 13        |
| 7.3.1      | Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | 13        |
| 7.3.2      | Zulässigkeit des Eingriffs  | 14        |
| 7.4        | Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen                              | 15        |
| 7.5        | Abwägung  | 16        |
| 7.5.1      | Bestandsbewertung/ Ermittlung des Eingriffsflächenwertes          | 16        |
| 7.5.2      | Kompensationsmaßnahmen  | 17        |
| <b>8.</b>  | <b>Erschließung sowie Ver- und Entsorgung</b>                     | <b>19</b> |
| 8.1        | Verkehrerschließung   | 19        |
| 8.2        | Wasserwirtschaftliche Erschließung                                | 20        |
| 8.3        | Regenwasserbeseitigung  | 21        |
| 8.4        | Brandschutz   | 21        |
| 8.5        | Fernmeldewesen  | 21        |
| 8.6        | Abfallbeseitigung   | 22        |
| 8.7        | Energieversorgung   | 22        |
| 8.8        | Altlasten   | 22        |
| 8.9        | Immissionsschutz  | 22        |
| 8.10       | Bergbau   | 23        |
| <b>9.</b>  | <b>Planungsstatistik</b>  | <b>23</b> |
| <b>10.</b> | <b>Planverwirklichung und Kosten</b>                              | <b>23</b> |
| <b>11.</b> | <b>Bodenordnung</b>   | <b>24</b> |
| <b>12.</b> | <b>Beteiligung der Bürger</b>                                     | <b>24</b> |
| <b>13.</b> | <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>                | <b>25</b> |
| <b>14.</b> | <b>Verfahrensvermerke</b>   | <b>25</b> |

### **1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt direkt am östlichen Rand des Ortes Großmühlingen. Bestandteile des Planungsgebietes sind die Flurstücke 1 und 2 in der Flur 5 der Gemarkung Großmühlingen.

### **2. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Planungsgebiet besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### **3. Anlaß und Ziel der Planung**

Der Ort Großmühlingen gehört zu den Bördedörfern, welche durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und eine innerörtliche Mischung von Wohnhäusern, kleine Gewerbebetrieben und ehemaligen landwirtschaftlichen Tierproduktionsanlagen geprägt wird. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft am Anfang der 90ziger Jahre haben die kleine Gewerbetreibenden einen Hauptteil der wirtschaftlichen Entwicklung des Ortes übernommen. Im gleichen Zuge der Entwicklung wurde der Schaffung von Wohnraum durch Neubau oder Sanierung besondere Bedeutung beigemessen.

Im Rahmen dieser allgemeinen städtebaulichen Entwicklung möchte die Gemeinde den östliche Ortsrand durch die Schaffung eines kleinen Wohngebietes abrunden. Diese Ortsrandentwicklung berücksichtigt dabei ausdrücklich die vorhandene Wohnbebauung (3-geschossiger Wohnblock) als äußerste östliche Entwicklungsgrenze. Unter der Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen (Bank, Bürogebäude) im Planungsgebiet sowie der Wohnnutzungen in der Umgebung soll die Schaffung von Wohneigentum ermöglicht werden. Dazu liegen in der Gemeinde ausreichend Anfragen für Bauplätze vor. Dies resultiert vor allen aus der geschlossenen Baustruktur im Ort, welche Einzelbauplätze nahezu unmöglich machen. Der geplante Bauflächenumfang im Planungsgebiet schließt eine vorhandene Baulücke im Bereich der „Kleinen Gänseweide“ und rundet den Ortsrand baulich ab.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach Überzeugung der Gemeinde Großmühlingen besteht für den Planungsbereich bauleitplanerischer Handlungsbedarf. Die Gemeinde läßt sich dabei von folgenden Zielsetzungen leiten:

- a) Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, ... der Landwirtschaft ... gemäß § 1 (5) Ziffer 8 BauGB;
- b) Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (5) Ziffer 4 BauGB;
- c) intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (6) BauGB, insbesondere die Berücksichtigung der privaten Belange aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung;
- d) Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

#### **4. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde Großmühlingen**

##### **4.1 Übergeordnete Planungen**

###### **4.1.1 Landesplanung**

Mit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzes und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) Inkrafttretungszeitpunkt: 01.01.1998 wurde sowohl das Baugesetzbuch geändert als auch in Artikel 2 ein neues Raumordnungsgesetz (ROG) erlassen. Nach § 16 ROG haben die Länder Rechtsgrundlagen für eine Raumordnung in ihrem Gebiet (Landesplanung) im Rahmen der §§ 7 bis 16 ROG zu schaffen. Eine Anpassung des Landesplanungsrechts erfolgte mit der Novellierung des Landesplanungsgesetzes vom 28.04.98 (GVBl. LSA Nr. 16/98). Artikel I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des LSA wurde damit außer Kraft gesetzt.

Artikel II (Landesentwicklungsprogramm) des zuvor genannten Gesetzes tritt mit Ablauf des 30.04.99 außer Kraft. Ein entsprechender Entwurf der Neufassung liegt vor und soll bereits für die folgenden Punkte der Begründung Anwendung finden.

###### Leitvorstellung der Landesplanung

Die Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

###### Grundsätze der Raumordnung

Zu den Grundsätzen der Raumordnung zählt u.a. das ländlichen Räume (wo die Gemeinde Großmühlingen dazugehört) als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln sind. Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtliche ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

###### Ziele der Raumordnung

Zur nachhaltigen Raumentwicklung ist das Land Sachsen-Anhalt in fünf Planungsregionen gegliedert. Die Gemeinde Großmühlingen gehört zur Region 2 (Magdeburg). Für die Planungsregionen sind Regionale Entwicklungspläne aufzustellen.

Weiterhin kann die Gemeinde Großmühlingen den ländlichen Räumen zugeordnet werden. Zielstellung für die ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, daß die Intensität der Nutzungsform nicht zu negativen Folgen führt.

Die Gemeinde Großmühlingen zählt zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Als Gemeinde im Gebiet der Magdeburger Börde ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegengesetzten Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

#### **4.1.2 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg (1996)**

Das gültige Regionale Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg gilt fort, höchstens jedoch für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes.

Entsprechend des Regionalen Entwicklungsprogrammes des Regierungsbezirkes Magdeburg gehört die Gemeinde Großmühlingen zum Vorranggebiet für die Landwirtschaft „Köthen- Aschersleben-Staßfurt“. Ziel ist es, als Vorranggebiet Landwirtschaft, den ländlich strukturierten Raum der Gemeinde als Standort von landwirtschaftlicher Produktion, als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu sichern und zu verbessern.

#### **4.1.3 Kreisentwicklungsplan des Landkreises Schönebeck**

Der Kreisentwicklungsplan für den Landkreis Schönebeck befindet sich noch in der Erstellungsphase. In einzelnen Detailplänen wird dann die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Landkreises aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen des Landes Sachsen-Anhalt und der zukünftigen Regionalen Entwicklungspläne werden dann spezifische Entwicklungspotentiale des Landkreises Schönebeck aufgezeigt.

#### **4.1.4 Dorfentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Großmühlingen war im Zeitraum von 1992 bis 1997 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Im Rahmen dieses Programmes wurde ein Leitbild für die Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. In diesem Leitbild wird auf die möglichen Entwicklungen einzelner Bereiche, Gebäude und Areale exakter eingegangen.

### **4.2 Bauleitplanung der Gemeinde Großmühlingen**

Für die Gemeinde Großmühlingen existiert ein 1992 genehmigter Flächennutzungsplan. Da dieser Plan nicht mehr den aktuellen Zielen der Raumordnung entspricht, wurde durch den Gemeinderat am 27.07.1998 die Aufstellung der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung sollte zuerst die direkte Ortslage Großmühlingen beinhalten. Der Restbereich der Gemarkung sollte in einem späteren Verfahren geändert werden. Der erarbeitete Entwurf wurde auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ist ersichtlich, daß die Planung für die gesamte Gemarkung Großmühlingen gleichzeitig geändert werden muß. Die Gemeinde wird dieses Verfahren dementsprechend fortführen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes wurde im o.g. Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen ist eine Darstellung als Gemischte Baufläche (insbesondere Dorfgebiet) nicht möglich. Es ist auch zukünftig nicht mit Ansiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Dem Charakter des Gebietes wird eine Wohnbaufläche am besten gerecht. Damit ist eine besondere Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) möglich. In der Begründung wird auf diesen Punkt in einem weiteren Abschnitt ausführlich eingegangen.

Aus den o.g. Ausführungen ergibt sich, daß der Bebauungsplan gemäß § 8(3) BauGB gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) aufgestellt wird. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## **5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

### **5.1 Bestand innerhalb des Planungsgebietes**

Das Plangebiet wird durch eingeschossige Gebäude (Bank, Verwaltungsgebäude und genutzte bzw. ungenutzte Garagen, ein Grillplatz mit ehemaliger Kegelbahn) geprägt. Weiterhin sind verschiedene Grünflächen vorhanden. Dazu zählen ein Ziergartenareal mit überwiegend Ziergehölzen sowie unterschiedliche Brach- bzw. Ackerflächenflächen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind mit Betonplatten befestigt.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300.

### **5.2 Angrenzende Nutzungen**

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Straße „Kleine Gänseweide“. Hier schließen sich die typischen Hofgrundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Wohnnutzungen an. Nördlich grenzt der Weg zum Freibad an das Planungsgebiet an. Weiter folgt in diese Richtung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine weitere landwirtschaftliche Ackerfläche grenzt im Osten direkt an die Gebietsgrenze. Nach ca. 700m folgt die Kompostierungsanlage der Firma ORGA-TECH-GmbH sowie eine Rinderzuchtanlage. An der südlichen Grenze befindet sich Wohnbebauung, welche durch einen 3-geschossigen Wohnblock geprägt ist.

### **5.3 Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen**

Bei der Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen ist ein wichtiger Planungsgrundsatz der §50 Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Um diese Schutzbedürftigkeit des Planungsgebietes zu gewährleisten wurde die östliche Planungsgebietsgrenze so gewählt, daß die äußerste vorhandene Wohnbebauung nicht überschritten wird. Zusätzlich werden grünordnerische Einbindungsmaßnahmen in das Landschaftsbild realisiert. Im Rahmen der zulässigen Emissionen durch die angrenzenden Nutzer werden wichtige Vermeidungsmaßnahmen realisiert bzw. geplant.

Das Konfliktpotential (Geruchsbelästigungen) zwischen der Ausweisung des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet und der Anlagen der Rinderhaltung bzw. der Kompostierungsanlage der Firma ORGA-TECH-GmbH wurden in einem Gutachten von Dr.-Ing. K.-H. Krause exakt untersucht. Dabei wurden die Geruchsimmissionen sehr präzise ermittelt. Zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes wurden daraus verschiedene Emissionsminderungsmaßnahmen als erforderlich angesehen. Folgende Maßnahmen werden realisiert:

Zur Reduzierung der Emissionen wird der Rinderbestand von 1200 auf 750 Großvieheinheiten verringert.

Im Rahmen verschiedener Umbaumaßnahmen auf dem Gelände der Firma ORGA-TECH-GmbH werden die Emissionen ebenfalls reduziert. Mit Abschluß der Arbeiten ist im Februar 1999 zu rechnen. Zu den Umbauarbeiten gehören u.a. die Aufschüttung von mit Bäumen bepflanzten Erdwällen, Entladung der Transportfahrzeuge in einer geschlossenen, mit Biofiltern

versehenen Halle, die luftdichte Abdeckung der Rotteboxen (zwangsbelüftet) sowie die Anlage einer Schwimmdecke auf der Gülleoberfläche.

All diese Maßnahmen führen zu einer Verringerung der Geruchsemissionen des angrenzenden Nutzers auf das notwendige Maß. Da diese Maßnahmen das wirklich vorhandene Emissionspotential berücksichtigen (und nicht nur grob abschätzen), ist nach Überzeugung der Gemeinde eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet auch aus Sicht des Immissionssschutzes zulässig.

Allgemein kann darauf verwiesen werden, daß eine völlige Vermeidung von Geruchsemissionen in der Ortslage Großmühligen (meist nur kurzfristig durch die Düngung der Äcker im Gemeindebereich) nicht erreicht werden kann, da der Landwirtschaft eine bedeutende Rolle zukommt (s. Abschnitt Landesplanung).

Aus Sicht der Gemeinde sind damit die angrenzenden Nutzungen aus Immissionschutzsicht ausreichend berücksichtigt.

## **6. Bauliche und sonstige Nutzungen**

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus hält die Gemeinde Großmühligen die Festsetzungen für geeignet, den in § 1 (5) BauGB genannten Anforderungen zu entsprechen.

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die Gemeinde ist der Überzeugung, daß die Nutzungsmöglichkeiten des § 4 BauNVO den Interessen der späteren Bewohner im Dorf am ehesten entspricht und andererseits eine optimale dörfliche Wohnqualität sichert.

Im Planungsgebiet sind Tankstellen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO gemäß § 1(6) BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzung, die Emissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen verursacht, ist aufgrund der Wirtschaftlichkeit und der angrenzenden Wohnnutzungen nicht sinnvoll. Ebenfalls sind Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung im Sinne von § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Nach Überzeugung der Gemeinde, wird dem Wohncharakter des Gebietes damit besser Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das in § 17 (1) BauNVO bestimmte Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, daß 40 % einer Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen (z.B. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, GRZ = 0,4, somit dürfen 200 m<sup>2</sup> bebaut werden).

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 unterschreitet das höchstzulässige Maß gemäß § 17 (1) BauNVO. Nach Überzeugung der Gemeinde ist eine GFZ von 0,6 ausreichend, um die beabsichtigten baulichen Anlagen zu errichten.

Für die Zahl der Vollgeschosse wird „zweigeschossig“ als zulässig festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit in der Nachbarschaft und der Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, ohne das ange-

strebte städtebauliche Bild, das sich an der vorhandenen Bebauung im Ortsbereich orientiert, zu gefährden.

Um die entstehenden Wohnhäuser dem Ortsbild anzupassen, wird eine maximale Traufhöhe von 3,80 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50m festgesetzt. Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des Geländes an der straßenseitigen Grundstückskante, gemessen mittig vor dem Baugrundstück.

'Unter Traufhöhe ist i.a. die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden (OVG Münster, U. v. 28.8.75 - XIA 1081/74 - , BRS 29 Nr. 103, u.a.; aus: FICKERT/FIESELER, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 1992, § 16 Rn 31).

## **6.2 Bauweise und Baugrenzen**

Die Bauweise wird als 'offen' festgesetzt, daß heißt, daß sich die entsprechenden Grenzabstände aus der Bauordnung (BauO-LSA) ergeben. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine aufgelockerte Bauweise zu erreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen umschließen Bereiche, die so bemessen wurden, daß ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.

Außerdem werden die Baugrenzen so gewählt, daß die geplanten Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum geschützt werden und zum Straßenraum eine Grün- bzw. Vorgartenzone ermöglicht wird.

Zudem ist durch textliche Festsetzung festgelegt, daß die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO im Bereich des Planungsgebietes unzulässig ist. Dadurch kann eine weitere Bodenversiegelung vermieden werden.

## **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Um bei der Verwirklichung der Bebauung im Planungsgebiet eine dem Ortsbild und insbesondere der angrenzenden Baugebiete angepaßte Gestaltung zu sichern, sind nach Überzeugung der Gemeinde Großmühlingen ortstypische gestalterische Grundregeln vorzugeben.

### ***Dächer***

Die Dachlandschaft von Großmühlingen ist durch unterschiedliche Varianten der Dachgestaltung geprägt. Sattel-, Walm- und Flachdächer unterschiedlichster Dachneigung und Dacheindeckung prägen das Ortsbild. Die Gemeinde Großmühlingen ist deshalb der Überzeugung, daß nur Sattel-, Pult- und Walmdächer sowie Flachdächer im Planungsgebiet zulässig sein sollen. Dabei muß die Dachneigung zwischen 25 und 58 Grad liegen.

Zur Einbindung in das Ortsbild ist die Traufe eventueller Flachdächer zu verkleiden. Dazu sind entsprechende Vordachkonstruktionen möglich. Diese Verkleidung hat ebenfalls eine Dachneigung von 25 bis 58 Grad aufzuweisen. Als Eindeckung sind die im nächsten Absatz aufgeführten Ziegel und Dachsteine zu verwenden. Damit werden eventuelle Flachdächer der ortstypischen Dachlandschaft angepaßt.

Das Ortsbild wird von Dacheindeckungen in dunklen bis rötlichen Farbtönen geprägt. Zur Sicherung eines ortstypischen Bildes werden als Dacheindeckung Ziegel oder Dachsteine in den Farben schwarz und naturrot bis rotbraun sowie weitere dunkle Farbtöne als zulässig festgesetzt, analog RAL-Farbnr. 2010-2012, 7015-7021, 8001-8017, 8024-8028 sowie 9005.

### **Fassaden**

Charakteristisch für das örtliche Erscheinungsbild der Umgebung sind Putz- und Klinkerfassaden. Die Putzfassaden sind in Pastellfarben (z.B. Weiß, gedecktes Weiß, Gelbtöne, Grüntöne, Ockertöne, Grautöne) auszuführen. Klinkeroberflächen sind zulässig.

### **Sockel**

Für das Sockelmauerwerk sind nur verputzte Außenflächen und Verkleidungen mit Klinkern und Natursteinen zulässig. Die Sockelhöhe darf höchstens 120 cm über der mittleren Höhe der Oberkante des Geländes an der straßenseitigen Grundstückskante, gemessen mittig vor dem Baugrundstück, liegen.

### **Dachaufbauten**

Als Dachaufbauten sind nur Gauben und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Die Gauben sind in Form und Farbe wie das Hauptdach auszuführen. Das heißt, daß ungestrichenes Aluminium, Titanzink oder ähnlich reflektierende Metalle und Kunststoffe nicht verwendet werden dürfen.

### **Stellplätze**

Stellplätze sind wasserdurchlässig, (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mind. 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) zu befestigen.

## **7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

### **7.1 Naturraum**

#### **7.1.1 Das Landschaftsbild der Magdeburger Börde**

Die übermäßige Vergrößerung der Ackerschläge und die weitgehende Ausräumung aller Strukturelemente hat neben der ökologischen auch zu einer starken ästhetischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geführt. Höchstens in den kleinen Bachauen blieb das Landschaftsbild etwas abwechslungsreicher.

#### **7.1.2 Boden, Relief, Klima**

Der geologische Untergrund der Magdeburger Börde wird von Triasschichten aufgebaut. Verbreitet liegen auf den Hochflächen lückenhafte Decken von tertiären Sanden und Kiesen.

Die Magdeburger Börde kann in die Niedere und Hohe Börde gegliedert werden. Der Planungsbereich kann in die Niedere Börde eingeordnet werden. Sie schließt sich in einem etwa 8 km breiten Streifen westlich an das Elbtal an. Kennzeichnend ist eine von Norden nach Süden verlaufende Endmoränenhügelkette. Der zum Gemeindegebiet gehörende Weinberg (111 m ü. NN) stellt einen Hügel dieser Kette dar.

Direkt an die Ortslage grenzt ein bergschadengefährdetes Gebiet. Es handelt sich um die ehemaligen Braunkohlentiefbaugrube „Alexander-Karl-I“, in welcher von 1850-1892 Braunkohle abgebaut wurde.

Die klimatische Situation ist gekennzeichnet durch die Zugehörigkeit zum mitteldeutschen Trockengebiet im Lee des Harzes. Die Jahresniederschläge liegen dementsprechend zwischen 450 und 540 mm. Der Südteil der Magdeburger Börde rechnet man zum stärker kontinental beeinflussten Binnenland.

Die Magdeburger Börde ist die klassische Löß-Schwarzerde-Landschaft Deutschlands. Hier liegen die Vergleichsflächen der Reichsbodenschätzung mit der höchsten Ackerwertzahl 100.

Die Schwarzerden sind durch Humusabbau verarmt und durch schwere landwirtschaftliche Maschinen verdichtet. Gülleausbringung und mineralische Stickstoffdüngung haben die sorptionsstarken Böden bis an die Grenze belastet. Vor allem der hohe Hackfruchtanteil hat zur Bodenschädigung geführt.

#### **7.1.3 Potentiell Natürliche Vegetation**

In der Magdeburger Börde stellt der subkontinentale Traubeneichen-Hainbuchen-Wald die potentiell natürliche Vegetation dar, der an die Hartholzau, den Stieleichen-Ulmen-Auwaldkomplex der Elbe-, Bode- und Saaleau angrenzt. An Solquellen sind in den Bachtälern artenreiche Salzpflanzengesellschaften ausgebildet.

## 7.2 Das Planungsgebiet

### 7.2.1 Lage

Das Planungsgebiet ist ca. 1,4 ha groß und befindet sich im am östliche Ortsrand von Großmühlingen. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Die östliche Grenze wird durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche gebildet. Im Norden grenzt ein unbefestigter Weg mit anschließender landwirtschaftlicher Fläche an.

### 7.2.2 Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes

Das Planungsgebiet teilt sich in 5 Areale auf. Es sind versiegelte Bereiche mit Bebauung, ein intensiv gepflegter Ziergarten, dazugehörige Gehölzbestände, eine landwirtschaftlich Nutzfläche sowie eine junge Brachfläche im Nordosten vorhanden. Mitte November 1998 wurden folgende Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes kartiert:

#### Ziergarten:

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Bergahorn             | Acer pseudoplatanus               |
| Hängebirke            | Betula pendula                    |
| Blaue Scheinzypresse  | Chamaecyparis lawsoniana „Alumii“ |
| Sawara-Scheinzypresse | Chamaecyparis pisifera            |
| Lederhülsenbaum       | Gleditsia triacanthos             |
| Goldregen             | Laburnum anagyroides              |
| Schimmelfichte        | Picea glauca conica               |
| Serbische Fichte      | Picea omorica                     |
| Silberfichte          | Picea pungens                     |
| Schwarzkiefer         | Pinus nigra                       |
| Klebrige Robinie      | Robina viscosa                    |
| Apfelrose             | Rosa rugosa                       |
| Silberweide           | Salix alba                        |
| Schneespiree          | Spirea arguta                     |
| Gemeiner Schneeball   | Virburnum opulus                  |
| Liebliche Weigelia    | Weigelia florida                  |

#### **Junge Brachfläche und Grenzbereiche:**

Wie bereits beschrieben, grenzt im Osten eine landwirtschaftliche Fläche an das Planungsgebiet. Im Bereich des abgrenzenden Zaunes sowie im nordöstlichen jungen Brachflächenbereich wurden folgende Pflanzen kartiert:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wiesen-Schafgarbe        | Achillea millefolium |
| Pastinjak                | Pastinaca sativa     |
| Gewöhnliches Bitterkraut | Picris hieracioides  |
| Knäuelgras               | Dactylis glomerata   |
| Kleine Klette            | Arctium minus        |
| Gewöhnliche Kratzdistel  | Cirsium vulgare      |

Kanadische Goldrute  
Gefleckte Taubnessel

Solidago canadensis  
Lamium macalatum

### 7.2.3 Zu erwartende Beeinträchtigung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorbereitet. Dabei werden folgende Umweltbestandteile in ihren bisherigen Funktionen beeinträchtigt:

- Naturhaushalt**
- **Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren**  
(z.B. Veränderung der funktionalen Beziehung der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten)
  - **Boden**  
(z.B. Bodenabtrag, Versiegelung durch die Baukörper)
  - **Luft**  
(z.B. veränderte Luftzirkulation, verändertes Mikroklima)
  - **Grund- und Oberflächenwasser**  
(z.B. Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers)

**Landschaftsbild** **Veränderung der bestehenden Blickbeziehungen** (bspw. werden die gewohnten Blickbeziehungen zwischen bebauter Ortslage durch die künftig entstehenden Baukörper verdeckt bzw. erhalten ein anderes Gesicht).

Durch die künftige Versiegelung werden in erster Linie Eingriffe in den Naturhaushalt hervorgerufen. Es geht offene Vegetationsfläche verloren.

So spricht man von einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, wenn durch den Eingriff die örtlichen Ökosysteme beeinflusst werden. Das heißt, wenn durch den Menschen die physischen, chemischen und biologischen Prozesse, die auf dieser Fläche ablaufen, gestört werden.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen.

Im Sinne einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die künftige Bebauung wird ein sparsamer Umgang mit dem Naturgut Boden und eine sinnvolle grünordnerische Einbindung des Planungsgebietes in die gewachsene Ortslage angestrebt.

## 7.3 Rechtliche Grundlagen

### 7.3.1 Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe vor allem im Naturhaushalt zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Abwägung aller bestehenden Belange ist nach § 8 a (1) BNatSchG geregelt:

' Sind aufgrund der Aufstellung ... von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ... in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. '

Es ist somit abzuwägen, inwieweit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Bedürfnissen der Bevölkerung, z. B. Sport, Freizeit, Erholung, genießen.

Es ist bereits aufgeführt worden, daß z. B. die Belange:

- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,

im vorliegenden Fall besonderes städtebauliches Gewicht haben und somit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege denen der städtebaulichen Entwicklung nachgeordnet wurden.

Die Belange des Umweltschutzes dürfen und sollen aber keinesfalls unberücksichtigt bleiben.

Unter Berücksichtigung des § 9 des BauGB werden gem. § 8 a Abs. 3 - 5 BNatSchG Festsetzungen getroffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

### **7.3.2 Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 NatSchG-LSA erfüllen. Eingriffe i. S. dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 9 NatSchG-LSA dürfen Eingriffe die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist z. B. in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 17 - 23 NatSchG-LSA (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsteile) erfüllt sind.

Abweichungen von diesem Grundsatz sind dann möglich, wenn überragende Gründe des öffentlichen Wohles dem entgegenstehen.

Das Planungsgebiet unterliegt nicht dem Schutz der §§ 17 - 23 NatSchG-LSA.

Die entstehenden Eingriffe werden, soweit möglich, durch geeignete Maßnahmen zum Teil vermieden bzw. ausgeglichen, so daß Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Die Gemeinde Großmühlingen stellt unter diesen Gegebenheiten die Belange der städtebaulichen Entwicklung vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so daß der vorbereitete Eingriff zulässig ist.

#### 7.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhöhen, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen textlich festgesetzt:

##### Vermeidungsmaßnahmen

- Eine 50 %ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).  
  
Das heißt, für die verbleibenden Bereiche des Grundstückes ergeben sich Freiflächen. Diese tragen zur Kompensation des Eingriffes bei.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Die Verkehrsfläche und die befestigten Außenflächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihrer Fläche selbst (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mind. 25 % Fugenteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) oder in ihren unbefestigten Seitenbereichen (Mulden- oder Flächenversickerung), auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist (textliche Festsetzung Nr. 11).  
  
Dieses trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.
- Stellplätze sind wasserdurchlässig, (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mind. 25 % Fugenteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) zu befestigen (örtl. Bauvorschriften Nr. 7).  
  
Hierdurch ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auch in diesen Bereichen gesichert. Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht beeinträchtigt.
- Entlang der Plangebietsgrenze ist auf den Flächen mit dem Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1)Nr. 25a BauGB eine Feldgehölzhecke gemäß Pflanzschema 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Feldgehölzhecke darf in ihrer natürlichen Wuchsform nicht beeinflusst werden (textliche Festsetzung Nr.4).
- Auf den Flächen mit einem Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 (1)Nr.25a BauGB Pflanzen gem. Pflanzliste1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Qualität sind 2mal verpflanzte Jungpflanzen zu verwenden. Hochstämme sind mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden (textliche Festsetzung Nr. 5).
- Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder 2 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten gem. Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr.6).
- Auf den Flächen mit einem Gebot für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die natürlich abgängigen Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen (textliche Festsetzung Nr. 7).
- Die Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken zu gestalten. Wünschen die Grundstückseigentümer eine feste Einfriedung, so ist diese in die Hecke zu integrieren. Die Hecken sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken nach Pflanzschema 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr.8).

- Die unter Ziffer 4 bis 8 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Anpflanzungen sind 2 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle natürlich abgängigen Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Sollte das Pflanzmaterial nicht anwachsen, ist ein Artausch vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 9).

Diese Festsetzungen tragen zu einer weiteren Eingrünung des Plangebietes bei. Es werden Wanderungslinien entlang und durch das Plangebiet angeboten, so daß zumindest ein Ansatz zum Biotopverbund des innerdörflichen 'Grüns' zur freien Landschaft gegeben ist.

## 7.5 Abwägung

Die beschriebenen verbleibenden Eingriffe, die in der Natur bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind unter Abwägung aller genannten Belange nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde Großmühlingen andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung. Damit ist der Eingriff zulässig.

Durch Verwirklichung der aufgezeigten Vermeidungs- und im folgenden diskutierten Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, daß der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen wird.

Zur Verdeutlichung dieser allgemeinen Aussage ist im folgenden ein wertmäßiger Vergleich der Ausgangssituation und der zukünftigen Situation aufgestellt worden.

Dies erfolgt in Anlehnung an das 'Osnabrücker Kompensationsmodell', das zur Bewertung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen wurde.

Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in ha x Wertfaktor (WF) = Werteinheit (WE).

### 7.5.1 Bestandsbewertung / Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 1,34 ha. Das Gebiet kann wie unter Punkt 7.2.2 erwähnt, in verschiedene Bereiche gegliedert werden. Dazu zählen:

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| - | versiegelte Flächen (Bebauung, Straße)             | 0,26 ha  |
| - | intensiv gepflegter Ziergarten mit Gehölzbeständen | 0,49 ha  |
| - | junge Brachfläche                                  | 0,06 ha  |
| - | Ackerfläche  | 0,53 ha. |

Das Plangebiet ist zum Teil durch intensive Nutzungen umgeben (Wohnbebauung im Süden, Osten und Nordosten). Durch die Anlegung des Ziergartens vor ca. 5 Jahren und der damit verbundenen negativen Beeinflussung des Naturhaushaltes, kann das Planungsgebiet in eine weniger empfindliche Wertkategorie eingestuft werden. Aufgrund dieser Einflüsse erhält das Planungsgebiet verschiedene Wertfaktoren.

Die versiegelten Flächen werden als wertloser Bereich mit dem Wertfaktor 0,0 bewertet. Aufgrund der geringeren Empfindlichkeit wird die als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einem Wertfaktor

von 0,3 belegt. Die junge Brachfläche bildet wie die Ackerfläche den Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche. Aufgrund der Randlage wird dieser Bereich mit 0,5 bewertet. Der intensiv gepflegte Ziergarten mit den Gehölzbeständen, welcher nur teilweise Gehölze der Potentiell Natürlichen Vegetation beinhaltet, wird mit einem Wertfaktor von 1,3 bewertet. Diese Gehölze werden vor Beginn der Baumaßnahmen auf die beiden nördlichen Grundstücke umgesetzt.

Damit können folgende Werteinheiten ermittelt werden:

intensiv gepflegter Ziergarten mit Gehölzbeständen

$$0,46 \text{ ha} \quad \times \quad 1,3 \text{ WF} \quad = \quad 0,64 \text{ WE.}$$

Junge Brachfläche

$$0,06 \text{ ha} \quad \times \quad 0,5 \text{ WF} \quad = \quad 0,03 \text{ WE.}$$

Ackerfläche

$$0,53 \text{ ha} \quad \times \quad 0,3 \text{ WF} \quad = \quad 0,16 \text{ WE.}$$

Da die angrenzenden Flächen weniger sensible Bereiche darstellen, soll die Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche, die durch die Bebauung in Zukunft zu erwarten ist, z.B. in Form von Lärm und Staub, unberücksichtigt bleiben. Es ergibt sich somit ein **Eingriffsflächenwert von 0,83 WE**.

## 7.5.2 Kompensationsmaßnahmen

### ***Kompensation durch die nicht überbaubare Fläche:***

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Das heißt, es verbleiben 60 % der Grundstücksfläche als freie Vegetationsfläche. Diese können zukünftig verschiedenartig gestaltet werden, bspw. als Gartenland.

Dementsprechend werden die einzelnen Freiflächen nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell mit dem Wertfaktor für Garten- und Grabeland 1,0 bewertet. Da die Flächen zukünftig sicherlich eine höhere Strukturvielfalt als das Brachland aufweisen, ist diese Bewertung gerechtfertigt.

Bei der Bewertung muß die Straßenverkehrsfläche (ca. 0,20 ha), der Gebäudebestand (ca. 0,06 ha), die geplanten Grünflächen (ca. 0,06 ha) sowie die Wasserfläche (ca. 0,014 ha) von der Gesamtfläche des Planungsgebietes abgezogen werden.

$$1,34 \text{ ha} \quad - \quad 0,20 \text{ ha} - 0,06 \text{ ha} - 0,06 \text{ ha} - 0,014 \text{ ha} \quad \cong \quad 1,01 \text{ ha}$$

Davon entfallen dann auf das:

Allgemeine Wohngebiet

$$1,01 \text{ ha} \quad \times \quad 0,6\text{-Anteil} \quad = \quad 0,60 \text{ ha}$$

$$0,60 \text{ ha} \quad \times \quad 1,0 \text{ WF} \quad = \quad \underline{\underline{0,60 \text{ WE}}}$$

### ***Kompensation durch Oberflächenwasserversickerung:***

Innerhalb des Planungsgebietes können höchstens 40 % der Grundstücke versiegelt werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken ver-

sickert. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann mit dem Wertfaktor 0,1 an gerechnet werden.

Zu der max. versiegelbaren Fläche muß die Straßenverkehrsfläche sowie die Fläche des bestehenden Gebäudes hinzu gerechnet werden.

#### Allgemeines Wohngebiet

$$1,01 \text{ ha} \quad \times \quad 0,4\text{-Anteil} \quad = \quad 0,40 \text{ ha}$$

$$0,40 \text{ ha} \quad \times \quad 0,1 \text{ WF} \quad = \quad 0,04 \text{ WE}$$

#### Straßenverkehrsfläche

$$0,20 \text{ ha} \quad \times \quad 0,1 \text{ WF} \quad = \quad 0,02 \text{ WE}$$

#### bestehendes Gebäude

$$0,06 \text{ ha} \quad \times \quad 0,1 \text{ WF} \quad = \quad 0,00 \text{ WE.}$$

Somit ergibt sich eine Summe von **0,06 WE**.

Private und öffentliche Stellplätze sind wasserdurchlässig, (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) zu befestigen. Hierdurch wird ebenfalls die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gemindert.

#### ***Kompensation durch Anpflanzungen der öffentlichen und privaten Grünfläche:***

Auf einem großen Teil des Plangebietes wird auf verschiedenen Flächen Pflanzen der Potentiell natürlichen Vegetation angepflanzt und dauerhaft erhalten (Flächen mit einem Gebot für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1)Nr.25a und b BauGB). Diese Flächen bewirken neben der Einbindung des Plangebietes eine weitere Strukturierung der Fläche und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Sie können mit dem Wertfaktor 1,6 belegt werden.

$$0,20 \text{ ha} \quad \times \quad 1,6 \text{ WF} \quad = \quad \mathbf{0,32 \text{ WE}}$$

#### ***Bilanzierung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen:***

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| <b>Eingriffsflächenwert</b>               | : | <b>0,83 WE</b> |
| -----                                     |   |                |
| Kompensation durch                        |   |                |
| die nicht überbaubare Fläche              | : | - 0,60 WE      |
| die Oberflächenwasserversickerung         | : | - 0,06 WE      |
| die öffentlichen und privaten Grünflächen | : | - 0,32 WE      |
| -----                                     |   |                |
| <b>Kompensationsüberschuß</b>             | : | <b>0,15 WE</b> |

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Ortsbild kann durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mehr als vollständig ausgeglichen werden. Die Gemeinde Großmühlingen ist deshalb der Überzeugung, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 und 11 NatSchG LSA ausgeglichen sind.

## **8. ERSCHLIEßUNG SOWIE VER- UND ENTSORGUNG**

### **8.1 Verkehrserschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Für den Autoverkehr wird das Planungsgebiet an die „Kleine Gänseweide“ angeschlossen.

#### **Innere Verkehrserschließung**

Anhand der geringen Anzahl der möglichen Wohneinheiten sowie der geringen Größe des Planungsgebietes werden für die Erschließung Anliegerwege genutzt.

Die Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz wird über 2 Anliegerwege unterschiedlicher Länge realisiert. Ausgehend von der „Kleinen Gänseweide“ werden die vorhandenen Grundstückszufahrten weiter genutzt. Der nördliche Anliegerweg erschließt die beiden nördlichen Grundstücke. Aufgrund der geringen Länge ist kein Wendehammer notwendig. Für die restlichen Grundstücke erfolgt die Erschließung mittels eines Anliegerweges in Schleifenform. Damit werden die Belange der Müllentsorgung und der Feuerwehr u.a.m. gesichert.

Zur Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden ausreichend Freiräume vorgehalten.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Anliegerwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Damit wird den vorhandenen und geplanten Charakter des Planungsgebietes und der Wohnnutzungen der Umgebung Rechnung getragen.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche von 5,0 m ist ausreichend.

#### **Fußgängerverkehr**

Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Anliegerwege soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes gewährleistet werden.

#### **Ruhender Verkehr**

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht separat festgesetzt. Die notwendigen privaten Stellplätze sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf ihrem Grundstück anzulegen. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu jedem einzelnen Vorhaben zu erbringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geschaffen. Die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches ist aber nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Dies bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Im Rahmen dieser Ausbauplanung wird die Anlage und Gestaltung der Parkplätze unter anderem als Mittel der Verkehrsberuhigung eingesetzt. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und damit verbunden die Gestaltung der öffentlichen Stellplätze kann nur in enger Abstimmung mit der Bebauung erfolgen.

Dies bedeutet, daß die Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen und die der privaten Verkehrsflächen auf den jeweiligen Grundstücken aufeinander Rücksicht nehmen müssen.

## **8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband im Landkreis Schönebeck verantwortlich. Über das geplante Bebauungsgebiet verläuft eine Versorgungsleitung DN 300 in Rechtsträgerschaft der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH. Zur Sicherung dieser Leitung wird im Bebauungsplan eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Trinkwasserleitung belastet ist (gem. §9(1) Nr.21 BauGB) festgesetzt.

Die Versorgung mit Trinkwasser über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist gesichert. In Abstimmung mit der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH wird das Planungsgebiet mittels Anschluß an die DN 300 versorgt. Dazu wird eine Ringleitung verlegt. Die beiden nördlichen Grundstücke werden an den vorhandenen Schacht (nordwestliche Ecke am Plangebiet) angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassernetz.

Die Gemeinde Großmühlingen ist Mitglied des Abwasserverbandes „Östliche Börde“ mit Sitz in Biere. Dieser ist rechtskräftig gegründet mit öffentlicher Bekanntmachung der kommunalaufsichtlichen Genehmigung vom 23.10.1992. Weitere Mitglieder sind die Gemeinden Biere, Zens, Welsleben, Eggersdorf, Eickendorf und Kleinmühlingen. Das in den erschlossenen Bereichen der genannten Gemeinden anfallende Schmutzwasser wird über ein vorhandenes Druckrohrleitungssystem zum Klärwerk Schönebeck transportiert und dort gereinigt.

Die Schmutzwasserentsorgung im Bebauungsplangebiet soll über eine Kanalisation zum Anschlußpunkt der Straße „Kleine Gänseweide“ an der jetzigen westlichen Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgen. Dazu ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages der Gemeinde bzw. des Investors mit dem Abwasserverband „Östliche Börde“ erforderlich, da der Abwasserverband heute und in Zukunft nicht in der Lage ist, die abwassertechnische Erschließung zu realisieren. Mit dem rechtskräftigen Abschluß eines solchen Vertrages ist die abwassertechnische Erschließung gesichert. Das vorhandene öffentliche Abwassersystem ist für die Aufnahme der im Gebiet anfallenden Schmutzwässer ausreichend dimensioniert.

Für unbelastetes Niederschlagswasser ist aus hydrologischen Gründen das Versickern am Standort zu gewährleisten. Ein Einleitung des Niederschlagswassers in das Schmutzwassersystem kann nicht erfolgen.“

### **Zierteich**

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Wasserfläche gemäß §9(1)Nr.16 BauGB dargestellt. Diese Wasserfläche soll dem zukünftigen Grundstückseigentümer als Zierteich dienen. Dazu werden entsprechende Bepflanzungen im Rahmen der Realisierung dieser Wasserfläche vorgenommen.

## **8.3 Regenwasserbeseitigung**

Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bieten sich im Plangebiet gute Voraussetzungen. Der vorhandene Boden besitzt eine gute Durchlässigkeit.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Dieses Niederschlagswasser ist vorrangig durch Mulden- oder Flächenversickerung auf dem Grundstück abzuleiten. Diese Art der Niederschlagsversickerung ist erlaubnisfrei.

Die Verkehrsfläche und die befestigten Außenflächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihrer Fläche selbst (z.B. mit breitfugig verlegtem Rechteckpflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä.) oder in ihren unbefestigten Seitenbereichen (Mulden- oder Flächenversickerung), auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen (z.B. Rohr- oder Schachtversickerung) ist eine Gewässerbenutzung im Sinne der §§ 4, 5 WG LSA, die der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 11 WG LSA bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schönebeck zu beantragen

#### **8.4 Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung sind die technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Juli 1978) zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist über die neu zu verlegende Trinkwasserleitung (zukünftig öffentliches Versorgungsnetz) mit der notwendigen Menge von 48m<sup>3</sup>/h möglich

Grundsätzlich sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten und bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen Sauganschlüsse zu installieren.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zur Löschwasserentnahme sind DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren. Außerdem sind die Zufahrten zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Einzelne brandschutztechnische Maßnahmen sind mit dem Brandschutzprüfer im Rahmen der Ausbauplanung festzusetzen.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist der genaue Löschwasserbedarf zu ermitteln.

#### **8.5 Fernmeldewesen**

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die TELEKOM verantwortlich. Entsprechende Leitungen sind bis zum Gebäude der Bank bzw. Verwaltung vorhanden. Diese Anlagen müßten dementsprechend ausgebaut werden. Entsprechende Abstimmungen sind rechtzeitig mit der TELEKOM vorzunehmen.

#### **8.6 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schönebeck. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird zentral durch den kreiseigenen Betrieb (Kreisreinigung Schönebeck GmbH) durchgeführt.

Für Schrott, Sperrmüll etc. werden gesonderte Sammelaktionen durchgeführt

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGBl. I S.

1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG-LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluß- und Benutzungszwang.

Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Wertstoffe und Abfälle sind entsprechend der gültigen Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Schönebeck einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Natur, Umwelt und Wasserwirtschaft zu verbringen. Als zentrale Deponie fungiert die Deponie in Schönebeck.

Anfang der 90ziger Jahre wurde zudem das Duale System im Landkreis eingeführt. Es ermöglicht die Wiederverwertung von Verpackungstoffen. Dazu sind im Ortsteil Großmühlingen Sammelcontainer für die verschiedenen Wertstoffe aufgestellt worden.

Das Planungsgebiet kann von Müllfahrzeugen befahren werden. Hierfür sind die Verkehrsflächen so festgesetzt, daß es möglich ist, das Gebiet ohne Rückwärtsfahren wieder zu verlassen. Die Müllbehälter der beiden nördlichen Grundstückseigentümer werden wie bisher an die „Kleine Gänseweide“ vorgefahren.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer haben die notwendigen Stellplätze für die Abfalltonnen auf ihrem Grundstück anzulegen.

### **8.7 Energieversorgung**

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektroenergie erfolgt durch die EVM AG (Sitz Förderstedt). Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann entsprechend dem Bedarf sichergestellt werden. Dazu ist die Verlegung neuer Kabel von der Trafostation am Ortseingang von Großmühlingen notwendig.

Die Gasversorgung in der Gemeinde wird durch die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Schönebeck sichergestellt. Im Bereich der „Kleinen Gänseweide“ verläuft eine Gasleitung PE 125 bis zu den Gebäuden von Bank und Verwaltung. Von dort aus kann die Erschließung des Plangebietes dem Bedarf angepaßt werden.

### **8.8 Altlasten**

Der Gemeinde Großmühlingen liegen zur Zeit keine Erkenntnisse oder Hinweise vor, daß sich im Geltungsbereich des Plangebietes Altlasten o.ä. befinden.

### **8.9 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Grundsätze wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Bei der Festsetzung sowie Zuordnung des Baugebietes wurden die vorhandenen Nutzungen im angrenzenden Bereich berücksichtigt.

Aktive Immissionschutzmaßnahmen wurden deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies ist nach Überzeugung der Gemeinde Großmühlingen städtebaulich und immissionschutzrechtlich gerechtfertigt und vertretbar.

### 8.10 Bergbau

Direkt an die Ortslage grenzt ein bergschadengefährdetes Gebiet. Es handelt sich um die ehemaligen Braunkohlentiefbaugrube „Alexander-Karl-I“, in welcher von 1850-1892 Braunkohle abgebaut wurde. Die Hälfte des Planungsgebietes zählt zu diesen Gebiet. Der direkte Abbau erfolgte nur in einem kleine Bereich in Norden des Planungsgebietes.

Die Abbaukante des Bergbaus ist gemäß Übersichtsriß des Bergamtes Staßfurt im Bebauungsplan gem. §5(3)Nr.2 BauGB dargestellt. Eine Überbauung dieser Grenze mit baulichen Anlagen (Ausnahme ist der Bestand) ist nicht zulässig. Deshalb wurden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, welche gemäß §9(1)Nr.10 BauGB von einer Bebauung freizuhalten sind. Mit einem Abstand von je 5,0m zur Abbaukante werden die Forderungen des Bergamtes Staßfurt erfüllt.

Die Nutzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen erfolgt zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt. Die nichtüberbaubaren Flächen (+ von Bebauung freizuhalten) werden als Garten- bzw. Grabeland genutzt. Die hauptsächliche Nutzung der o.g. Flächen erfolgt für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1)Nr.25a BauGB.

## 9. PLANUNGSSTATISTIK

|  |       |         |
|--|-------|---------|
| Allgemeines Wohngebiet (ha)                    | 1,07  | 79,75%  |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (ha) | 0,20  | 14,81%  |
| Grünflächen (ha)                               | 0,06  | 4,40%   |
| Wasserfläche (ha)                              | 0,014 | 1,04%   |
| Gesamtfläche (ha)                              | 1,34  | 100,00% |

## 10. PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN

Bei der Verwirklichung der Planung durch Bauvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten:

### Denkmalschutz

"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlaß zu der Annahme geben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen" (§ 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991 (DSchG-LSA)).

"Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen" (§ 14 (2) Satz 1 DSchG-LSA).

Notwendige Dokumentationen gem. § 14 Abs. 9 DSchG sind durch den Vorhabenträger abzusichern.

### Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen folgende geschätzte Kosten:

|                    |         |   |                       |   |                      |
|--------------------|---------|---|-----------------------|---|----------------------|
| Straßen:           | 0,22 ha | x | 150 DM/m <sup>2</sup> | = | 330.000,00 DM        |
| Schmutzwasser:     | 300 m   | x | 500 DM/m              | = | 150.000,00 DM        |
| Stromversorgung:   | 300 m   | x | 120 DM/m              | = | 36.000,00 DM         |
| Gasversorgung      | 300 m   | x | 120 DM/m              | = | 36.000,00 DM         |
| Trinkwasser        | 600 m   | x | 250 DM/m              | = | 150.000,00 DM        |
| Begrünung öffentl. | 0,03 ha | x | 50 DM/m <sup>2</sup>  | = | 17.050,00 DM         |
| Summe:             |         |   |                       |   | <u>702.000,00 DM</u> |

### 11. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan auch ohne solche verwirklicht werden kann.

### 12. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Gemäß § 3 (1) BauGB sind die Bürger frühzeitig über die Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet worden. Zu diesem Zwecke wurde am 16.12.1998 eine Bürgerversammlung in Großmühlingen durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.001 „Kleine Gänseweide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung, wurde gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Während dieser Dauer wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange machte sich eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne von § 3 (3) BauGB notwendig. Der Gemeinderat von Großmühlingen hat deshalb am 24.03.1999 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr.001 „Kleine Gänseweide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung, gemäß § 3 (2) BauGB nochmals öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine

Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Während dieser Dauer wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

### **13. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Am Bebauungsplan Nr.001 „Kleine Gänseweide“ der Gemeinde Großmühlingen wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß §4(1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgte am 13.01.1999 durch Zusendung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.001 „Kleine Gänseweide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB eine angemessenen Frist.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange machte sich eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne von §4(4) BauGB notwendig. Der Gemeinderat von Großmühlingen hat deshalb am 24.03.1999 beschlossen, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr.001 „Kleine Gänseweide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung, die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit vereinfachten Verfahren nach § 13 Nr. 3 BauGB nochmals zu beteiligen. Das Beteiligungsverfahren wurde nach § 4 BauGB durchgeführt. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB eine angemessenen Frist.

### **14. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.001 „Kleine Gänseweide“ hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 28.01.1999 bis einschließlich 28.02.1999 in den Ämtern der Verwaltungsgemeinschaft „Östliche Börde“, Karl-Marx-Straße 1 und 22 in 39221 Eickendorf, während der Dienststunden gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

#### **Dienststunden der Verwaltungsgemeinschaft:**

Montag: 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
Dienstag: 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
Mittwoch: 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
Donnerstag: 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
Freitag: 7.00 Uhr bis 12.15 Uhr

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr.001 „Kleine Gänseweide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung, hat in der Zeit vom 08.04.1999 bis einschließlich 10.05.1999 in den Ämtern der Verwaltungsgemeinschaft „Östliche Börde“, Karl-Marx-Straße 1 und 22 in 39221 Eickendorf, während der Dienststunden gem. §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

**Dienststunden der Verwaltungsgemeinschaft:**

Montag: 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Dienstag: 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Mittwoch: 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Donnerstag: 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr

Freitag: 7.00 Uhr bis 12.15 Uhr

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 20.07.1999.

Großmühlingen, den 06.08.1999

*Heißler*

-----  
Bürgermeisterin

