

Bebauungsplan

„Krugbreite“

Pietzpuhl

Gemeinde Pietzpuhl

Landkreis Jerichower Land

I b.k.
Ingenieurbüro Kolodziej,
Privatweg 20, 39291 Möser
Tel. 039222 4336
Fax. 039222 96075

4/2007

0. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 1 Bau NVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

§ 2 Auf den nicht zu überbauenden Flächen sind je 100 m² versiegelter Fläche mindestens 3 heimische standortgerechte Laub- oder Obstgehölze als Mittel- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, sowie mindestens 5 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3 Die im Plan gekennzeichneten Flächen 1 und 2 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend des Flächenzuschnittes mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind je 10 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die im Plan gekennzeichnete Fläche 3 am Bürger Weg gilt die Erhaltung der vorhandenen Bäume entsprechend der Bestandsaufnahme. Die Grundstückszufahrten sind unter Berücksichtigung der Erhaltung der Bäume anzulegen.

§ 4 Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen.

§ 5 Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzgebote wird auf 3 Jahre nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers festgelegt.

1.0. Allgemeines

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krugbreite“ betrifft folgende Flurstücke: Flur 3, Flurstücke 17/23 und 17/24
Flur 1, teilw. Flurstück 3/49

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krugbreite“ wird räumlich begrenzt durch:

- östlich durch den Burger Weg und das angrenzende Wohngebiet
- westlich und nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- südlich durch die Dorfstraße und deren Bebauung

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Für die westliche Bebauung des Burger Weges sollen Voraussetzungen zur Schaffung von Baurecht für insgesamt 5 bis 8 Einfamilienhausstandorte und für eine Bebauung für sportliche Nutzung geschaffen werden.

Da die Fläche zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird und teilweise dem Aussenbereich zugehörig ist, muß ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

1.3. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I.S.2141) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08. 1997 (BGBl. I.S. 2081)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl.S.58)
- Bauordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl.I.S.2081) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.12.1997 (BGBl.I.S.2902)
- Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Pietzpuhl

1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung:	Bebauungsplan „Krugbreite“	
Standort:	Gemeinde Pietzpuhl	
Landkreis:	Jerichower Land	
Gemarkung:	Pietzpuhl	
Flur:	1;	3
Flurstücke:	teilw. 3/49	17/23 und 17/24
Fläche:	9.625 m ²	
Straßenanschluss:	Burger Weg und Dorfstraße	

1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Pietzpuhl liegt nahe der Bundesstraße B1 und der Autobahn BAB 2 an einer Kreisstraße, die in der Ortslage Pietzpuhl endet.
Naheliegenden Orte sind Schermen und Möser .

Die Gemeinde Pietzpuhl ist umgeben von größeren Wald- und Ackerflächen.

Pietzpuhl hat 242 Einwohner, eine Flächengröße von 2 208 ha und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Möser.

Pietzpuhl ist kein Standort für größeres Gewerbe oder Industrie.
Ortsprägend sind hier landschaftliche Anlagen, der Reiterhof, das Pietzpuhler Schloss und neu entstandene Wohngebiete sowie kleinere Handwerksbetriebe.

Die Bepflanzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt die Abrundung dieser Flächen gegenüber dem Ort und dem östlich gelegenen Wohngebiet dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vereinzelt Flurgehölze, aber kaum erhaltenswerter Baumbestand.

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt.

1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Pietzpuhl ist hinsichtlich der Ziele der Raumordnung kein zentraler Ort zur nachhaltigen Wohnentwicklung.

Die Neuausweisung beschränkt sich daher auf die Eigenentwicklung der Gemeinde.
Die entstehenden fünf bis acht Parzellen und ein für sportliche Zwecke zu nutzendes Gebäude müssen nicht durch aufwendige Erschließungsmaßnahmen an den Ort angeschlossen werden, sondern gliedern sich an den vorhandenen Burger Weg an und runden gleichzeitig die Bebauung ab.

2.0. Begründung der Festsetzung des B-Planes

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Pietzpuhl schafft mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden und zum Bau eines für sportliche Zwecke zu nutzenden Gebäudes.

Dabei bezieht sich die Bebauung als allgemeines Wohngebiet auf die Baustrukturen des angrenzenden Wohngebietes und des Dorfes insgesamt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Anpassung an vorhandene Bauhöhen soll eine siedlungsräumliche Zuordnung des Planbereiches an das angrenzende Wohngebiet und dessen Bebauung erreicht werden.

Die Bebauungsdichte soll durch die Grundflächenzahl von 0,3 gemindert werden.

Im Plangebiet sollen nur Einzelhäuser entstehen.

Durch die Festsetzungen soll eine Abstufung der Bebauung am Ortsrand erreicht werden.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die gewählte offene Bauweise entspricht der Bebauung der näheren Umgebung.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass aufgrund der Größe der Parzellen und der GFZ von 0,3 vor und hinter dem Baukörper zusammenhängende Grünflächen entstehen können.

3.0 Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die einzelnen Parzellen werden verkehrstechnisch an den vorhandenen Bürger Weg durch Grundstückszufahrten angeschlossen.
Der vorhandene Straßenentwässerungsgraben muß im Bereich der Zufahrten mit verrohrt werden.

3.2. Wasserversorgung

Die zu errichtenden Gebäude werden an das Ortsnetz durch Hausanschlüsse angeschlossen.
Die Anträge dazu werden durch die Bauherren an den Betreiber der Anlagen, die Wassergesellschaft Börde Westfläming, gestellt.

3.3. Abwasserentsorgung

Die zu errichtenden Gebäude werden an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Pietzpuhl angeschlossen.

3.4. Elektroenergie-, Gas- und Telefonversorgung

Die Versorgung soll aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.
Anschlüsse müssen mit den jeweiligen Betreibern der Netze abgestimmt und beantragt werden.

4.0. Flächenbilanz

Bruttobaulandfläche: 8. 190 m²

dav.
einzelne Bäume innerhalb
einer Fläche von: 1. 170 m²

5.0. Maßnahmen zur Grünordnung

5.1. Bestandsaufnahme

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Wasser, Klima, Boden, Vegetation und die Tierwelt bestimmt.

Davon ausgehend ist im Plangebiet eine ökologisch wertvolle Vegetation nicht vorhanden.

Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Anwendung von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln hat zur Wertminderung der Fläche beigetragen.

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hat die Fläche daher nur eine geringe Bedeutung.

Im Plangebiet kommen folgende Biotopstrukturen vor:

- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche
- einzelne Bäume und Feldgehölze

5.2. Konfliktlösung

In Anlehnung an die Fachliteratur wurde für die quantitative, qualitative und ökologische Bilanzierung eines Eingriffes in die Natur das „Magdeburger Modell“ entwickelt.

Dabei werden die vorhandenen Flächen nach bestimmten Bewertungskriterien klassifiziert (Tabelle 1) und ihre Wertigkeit (Tabelle 2) ermittelt.

Je nach Erhaltungszustand und Vernetzung der Biotope ist eine weitere Differenzierung möglich.

Der Faktor des Erhaltungszustandes wird mit den Werteinheiten multipliziert. Der Grad des Erhaltungszustandes kann nach der folgenden Tabelle einem Wertfaktor zugeordnet werden:

Sehr guter erhaltungszustand	1,0
Entwicklungsfähiger Zustand	0,8
Stagnierender Erhaltungszustand	0,6
Stark beeinträchtigter Zustand	0,4
Desolater Erhaltungszustand	0,2

Der Ist-Zustand des Plangebietes wird in Tabelle 3 dargestellt.

Dabei wird von einer Ackerfläche ausgegangen und mit einem Wertfaktor von 0,3 bewertet.

Der Erhaltungszustand der Fläche ist als stagnierend zu bezeichnen, das entspricht einem Faktor von 0,6.

Der Planungszustand wird in Tabelle 4 dargestellt.

In die Planung werden die textlichen Festsetzungen des B-Planes einbezogen.

Nr.	Bezeichnung	Bewertungskriterien	Beispiele	Wertfaktor
1	natürlich	den natürlichen Gegebenheiten entsprechender Zustand, von Menschen nicht erkennbar verändert	Naturschutzgebiete im Sinne des NatG LSA, Naturdenkmale, Biosphärenreservate Biotop von landesweiter Bedeutung, Naturwälder, ökologisch wertvolle Fließgewässer, Moore, Nationalparke	0,9 - 1,0
2	naturnah	einem natürlichen Lebensraum vergleichbar, aber erkennbar vom Menschen verändert, beeinträchtigt durch ruhige Erholungsnutzung oder intensive Bewirtschaftung (Land- und Forstwirtschaft)	Schutzgebiete nach dem NatG LSA, Naturparke	0,7 - 0,8
3	bedingt naturnah	regelmäßig vorhanden sind naturnahe Elemente mit reichhaltig ausgebildeten Strukturen, intensive Erholungsnutzung (reiten, surfen, angeln, etc.), sonstige starke Nutzung	begradigte Bachläufe mit ausgeprägten Uferstrukturen, Parkanlagen in Stadtgebieten, Entwicklungsgebiete für Natur und Landschaft, Grünflächen	0,4 - 0,6
4	naturfern	vom Menschen stark verändert, geringe Strukturelemente, Lebensbereiche ohne Vernetzung (Insellage), bebaute Bereiche	Fließgewässer mit Regelprofil (Abwassergräben), Sportanlagen, Baumschulen und Gärtnereien, Innenhöfe und Dachflächen	0,1 - 0,3
5	extrem naturfern	100% Inanspruchnahme für bauliche/technische Nutzung mit Baustoffen wie Steinpflaster, Beton, Asphalt o.ä. versiegelt	Autobahnen, Straßen Gewerbegebiete, Parkplätze, bebaubare Fläche (zum Beispiel auf der Basis der Grundflächenzahl, GRZ)	0

Tabelle 1: Kriterien für die Bewertung des ökologischen Zustandes

(in Anlehnung an Brunken, H.: Zustand der Fließgewässer im Landkreis Helmstedt, ein einfaches Bewertungsverfahren, in: Natur und Landschaft, Heft 4, 1986, S.130-133)

1	• Biotope nach § 30 NatG LSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0
	• Biotope von landesweiter Bedeutung	0,9
	• Naturwald	0,9
	• naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
	• Dauerbrachen mit den potentiell natürlichen Vegetation (pnV)	0,9
	• Feuchtgrünland	0,9
	• Streuobstwiesen	0,9
2	• unbelastete Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
	• Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften	0,8
	• historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung	0,8
	• Erholungswald	0,8
	• Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
	• extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern	0,8
	• naturnahe Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)	0,8
	• naturnahe Regenwasserrückhaltebecken	0,7
	• extensive Grünlandnutzung	0,7
	• Sozialbrache/Sukzessionsflächen	0,7
	• Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
	• Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)	0,6
3	• Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald)	0,5
	• EG-Brache	0,5
	• öffentliche Grundflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,5
	• fischereilich genutzte Teiche	0,4
	• Freizeitgewässer	0,4
	• Graben mit Grünstreifen	0,4
	• Hausgärten	0,4
	• private Grünflächen in gewerbl. Misch- und Wohngebieten (§ 9 (1) 15 BauGB)	0,4
	• Dauerkleingärten (§ 9 (1) 15 BauGB; § 1(2) BauNVO)	0,4
	• Kinderspielplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)	0,4
	• Baumschulen, Obstplantagen	0,3
	• Grabeland	0,3
	• intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 (1) 18 BauGB)	0,3
4	• nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§ 9 (1) 2, 10 BauGB; § 1 BauNVO)	0,3
	• Golfplätze	0,2
	• begrünte Dachflächen	0,2
	• Rasengitterflächen	0,2
	• überdachte Tiefgaragen	0,2
	• landwirtschaftliche Betriebsflächen	0,1
	• wassergebundene Decke	0,1
	• Pflasterflächen	0,1
5	• versiegelte Flächen wie Parkplatz, Flughafen, Industriebhof, Kaserne, Deponie, etc.	0,0

Tabelle 2: Beispiele für eine Klassifizierung

(Bewertungsrahmen für Biotoptypen in der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1989, Empfehlung Landesregierung Rheinland-Pfalz, geändert und erweitert vom Verfasser)

5.3. Ökologische Bilanz

Ist – Zustand

Flächengröße	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
7.020 m ²	Ackerfläche	0,3	0,6	1.263,60
1.170 m ²	Feldgehölze	0,7	0,8	655,20
Gesamt 8.190 m ²				1.918,80

Tabelle 3

Planungszustand

Flächengröße	Versiegelung	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Wertigkeit
5.745 m ²	0,3	Wohngebiet	0,3	1	1.206,45
1.275 m ²		Flächen 1 und 2	0,6	1	765,00
1.170 m ²		Fläche 3 wie Ist-Zustand	0,8	1	655,20
8.190 m ²					2.626,65

Tabelle 4

Durch die Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen zur Grünordnung verbleiben keine Minderungen der Wertigkeit.

Die ökologische Bilanz ist ausgeglichen, eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im Plangebiet über einen längeren Zeitraum wird vermieden.

Anlage zu Maßnahmen zur Grünordnung

Lageplan und Fotodokumentation

Die Fotos 1 bis 4 stellen den Baumbestand von Nord nach Süd dar.

64
10

Teich

Planbereich B-Plan

Bürger Weg

 Ingenieurbüro Kolindziej Privatweg 20 39291 Mäker		
Objekt	B-Plan „Krugbreite“ Pietzpuhl	Alt 1: 00
Darstellung	Besandsaufnahme Bäume am Bürger Weg	Bearbeiter Kn.
Datum	Datum: 10.04.01	







