

Bebauungsplan der Gemeinde Riebau für das Gemeindegebiet „Vor dem Dorf“ in Jeebel

B E G R Ü N D U N G

1. Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Riebau besteht aus den Ortsteilen Riebau und Jeebel. Im Ortsteil Jeebel der Gemeinde sollen Flächen für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Dorf“ beschlossen. Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus der Nachfrage verschiedener Interessenten, welche in der Ortslage Jeebel ein Einfamilienhaus errichten möchten.

Die Bauwilligen kommen in erster Linie aus den Orten Riebau und Jeebel selbst und nicht aus der weiteren Umgebung dieser Gemeinde.

Aus diesem Grund ist auch kein Abzug von Bauwilligen aus dem Zentrum von Salzwedel zu erwarten sondern die Häuser werden für Familien ausgebaut, die in ihrem angestammten Wohnort bleiben möchten.

Das geplante Gebiet wurde ausgewählt, weil es

- durch die Gemeinde mit sehr geringem Aufwand zu erschließen ist; Möglichkeiten schafft, die Gemeinde in einem sinnvollen Umfang zu erweitern ohne das dabei der Gesamteindruck des Ortes geschädigt bzw. gestört wird.
- eine attraktive Lage hat, die den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet gerecht wird.
- durch die Gemeindestraße zwischen Groß Chüden und Jeebel und den im Norden vorbeiführenden Feldweg mit geringem Umfang verkehrlich erschlossen werden kann. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass durch lediglich eine kurze zu erneuernde Stichstraße das gesamte Gebiet verkehrlich erschlossen ist.

Der Umfang des Bebauungsplanes wurde so angelegt, dass 70 % der derzeit vorliegenden Anfragen hinsichtlich Bauland durch die zur Verfügung gestellten Flächen befriedigt werden können. Der Rest dient als Reserveflächen für weitere Interessenten.

Da in der Ortslage Riebau Wohnungsbauf Flächen nicht zur Verfügung stehen, ist die Erweiterung der Ortslage Jeebel die einzige Möglichkeit der Gemeinde Riebau die Einwohner in ihrem Ort zu halten.

2. Grundlagen der Planung/Weiterführung

Die Gemeinde hat die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes beschlossen. Dieser sichert hinreichend die städtebaulichen Belange der Gemeinde und bleibt auch auf lange Sicht einziger Bebauungsplan für die Ortslage Jeebel.

Ein Flächennutzungsplan für Jeebel wird langfristig nicht aufgestellt.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die betroffenen Flächen durch das Vermessungsbüro Kairies aus Salzwedel vermessen. In diesem Lage- und Höhenplan des Ist-Zustandes wurden die bestehenden Flurstücke digitalisiert. Dieser kombinierte Kataster- / Lageplan wurde als Planungsgrundlage verwendet.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. So wurde die Lage eines bestehenden Feldweges in die Planung übernommen.

Die überplanten Flächen haben verschiedene Eigentümer, welche über die Planabsichten informiert sind.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt die Baufreimachung der Planfläche. Außerdem wird das Bauland, entsprechend den Wünschen der Bauinteressenten, parzelliert und an diese veräußert.

3. Lage

Die Gemeinde Jeebel befindet sich im Norden der Altmark ca. 10 km östlich von Salzwedel.

Die Entfernung von der Gemeinde Riebau zur Ortslage Jeebel beträgt ca. 1 km in nordwestliche Richtung.

(siehe Abb. 1; Territoriale Übersicht)

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Jeebel und grenzt an die rechte Seite der Straße in Richtung Groß Chüden.

(siehe Abb. 2; Ortsübersichtsplan, M 1: 10 000)

4. Geltungsbereich / Flächenangaben

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch vorhandenen unbefestigten Weg
- im Osten durch vorhandene Grundstücke an der Straße von Jeebel nach Groß Chüden
- im Süden durch Ackerland bzw. die Straße von Jeebel nach Gr. Chüden
- in Westen durch Ackerland

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 12.395 m².

- Davon entfallen:
- 1.444 m² auf Straßenverkehrsflächen
 - 2.980 m² auf Grünflächen bzw. auf festgesetzte Flächen für Anpflanzung innerhalb des Plangebietes

Somit steht eine Nettobaufläche von 7.971 m² zur Verfügung.
Bei einer Grundflächenzahl von 0,30 können somit 2.391 m² Fläche maximal bebaut werden.

5. Städtebauliches Konzept / Verkehrliche Erschließung

Durch das Plangebiet werden Flächen baureif gemacht, welche unmittelbar an vorhandene Wohnungsbauf Flächen angrenzen. Es erfolgt eine Erweiterung der Ortslage in südwestlicher Richtung. Der dörfliche Charakter des Ortes wird durch die geplante Bebauung nicht gestört. Eine Ausweitung des Bebauungsgebietes in Richtung Groß Chüden wäre zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt durch die Gemeindestraße zwischen Groß Chüden und Jeebel und den im Norden vorbeiführenden Feldweg. Von diesem zu erneuernden Feldweg ist mit geringem Aufwand eine kurze 5,00 m breite Stichstraße herzustellen, wodurch für das gesamte Wohngebiet eine verkehrliche Anbindung erfolgt.

Die Stichstraße weist am Ende einen Wendehammer auf, der dem Wenden von Kraftfahrzeugen, insbesondere des Müllfahrzeuges dient.

Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt mit Betonsteinpflaster. Die erforderlichen Einstellplätze für Anlieger müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken geschaffen werden. Für Besucher ist ein Parken auf einer Seite der 5,00 m breiten Straße möglich.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Art der baulichen Nutzung, der Nachbarbebauung und der gewünschten Ortsentwicklung. Die das Wohnen störenden Betriebe sollen ausgeschlossen werden.

Für das Wohngebiet ist eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich. Auch sind Dachaufbauten möglich, jedoch sind die Einschränkungen in den „Textlichen Festsetzungen“ zu beachten. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Dies gibt den privaten Bauherren genügend Spielraum für die bauliche Gestaltung auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Freiräume in ausreichender Größe.

Die „Textlichen Festsetzungen“ reglementieren das Baugebiet selbst sowie das betroffene Umfeld. Die dort festgeschriebenen Gestaltungsmaßstäbe beschränken sich auf ein Mindestmaß, so dass sie den Gestaltungswillen der Bauherren kaum einschränken werden, aber die dörflichen Gestaltungsformen beibehalten helfen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe soll verhindert werden, dass in dem Bebauungsgebiet unmaßstäbliche Gebäude entstehen.

7. Öffentliche Parkplätze

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Gebietes ist der Ausbau eines separaten Parkplatzes nicht erforderlich.

Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den Grundstücken zu schaffen. Für Besucher sind Parkmöglichkeiten im Fahrbahnbereich vorhanden (vgl. Pkt. 5 letzter Absatz).

8. Öffentlicher Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist wegen der Größe und Lage des Bebauungsgebietes nicht erforderlich. Im Ort befindet sich bereits 1 Spielplatz; außerdem gestattet der Orts- und Ortsrandbereich genügend Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt über einen Anschluß an das jeweils vorhandene Netz. Alle Hauptleitungen befinden sich bereits in den angrenzenden Straßen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum, entsprechend den Angaben der EAE 85/95, zu planen.

Für die jeweils zuständigen Versorgungsträger stehen im öffentlichen Verkehrsraum die Trassen, entsprechend der EAE 85/95 bzw. der DIN 1998, zur Verfügung. Diese sind einzuhalten.

Geh- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sind nicht erforderlich.

Eine Regenwasserableitung erfolgt nur aus dem öffentlichen Verkehrsraum. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern.

Der Regenwasseranfall aus den öffentlichen Verkehrsflächen beläuft sich auf ca. 5,78 l/s. Dies entspricht, bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsgebietes, 0,67 l/s Abfluss. Die Ableitung erfolgt über die vorhandene Leitung im Groß Chüdener Weg. Diese Leitung ist im Zuge eines Straßenneubaus verlegt worden und mündet in ein mitten im Ort befindliches Regenrückhaltebecken. Die zusätzliche Wassermenge kann eingeleitet werden, da die Versickerungsrate in dem Regenrückhaltebecken sehr hoch ist.

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel, entsprechend der neuesten Fassung der Wasserversorgungssatzung und der Abwasserbeseitigungssatzung, zuständig.

Folgende wasserwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen:

1. Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutzwasser.
2. Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen.
3. Niederschlagswasser und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.
4. Wasserrechtliche Entscheidungen für die Einleitung von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Wasserbehörde, auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes, einzuholen.

10. Umweltverträglichkeit / Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da die Durchführung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Belange des Umweltschutzes, wie Reinhaltung der Gewässer und der Luft, Lärmbekämpfung und Abfallbeseitigung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gewässerschutz

Für das Plangebiet erfolgt eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutz- und Regenwassers (vgl. Pkt. 9). Eine Gefährdung des Grundwassers oder anderer Gewässer ist somit ausgeschlossen.

Reinhaltung der Luft

Schädliche Auswirkungen auf die Luft sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Lärm- und Geräuschminimierung

Die bauliche Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt starke Geräuschquellen nicht zu.
Eine Lärmbelästigung von außerhalb liegenden Quellen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den Festlegungen des Landkreises. Sonderabfälle existieren nicht; Hausmüll wird durch die jeweiligen Entsorgungsfirmen beseitigt.

Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern wird eine ca. 2 200 m² große Fläche auf dem Flurstück 390/53 und eine ca. 780 m² große Fläche auf dem Grundstück 53/1 festgesetzt.

Innerhalb der Flächen sind Solitäre und Heister der festgesetzten Arten und Qualitäten gem. §4 (1) und (2) der textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Ihre Abstände in den Pflanzreihen können variieren.

Die Maßnahme dient der Eingriffkompensation, dem Sichtschutz (der Landschaft vor dem angrenzenden Wohngebiet) und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Durch die Anpflanzung wird ein Beitrag zur Kompensation geleistet.

Die Gehölzpflanzungen werden mit folgenden baulichen und ökologischen Zielsetzungen festgesetzt:

- Verbesserung der Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes
- Gestalterische und ökologische Aufwertung
- Kompensation des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs

Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Dorfes Jeebel und grenzt an die Ortsausgangsstraße von Jeebel nach Groß Chüden.

Das natürliche Gelände des Plangebietes liegt bei ca. 24,20 m bis 25,90 m ü HN. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist mit einem Grundwasserflurabstand tiefer als ca. 2 m zu rechnen, da bis zu dieser Tiefe kein Grundwasser nachgewiesen werden konnte.

Anhand der vor Ort stattgefundenen Erfassung der Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet kann von folgendem Biotoptyp nach NLÖ 1994 ausgegangen werden:

Die Fläche stellt insgesamt eine Grünlandbrache GM(b) mit Dominanz von Ampfer, Brennessel, Diestel und Langreitgras dar.

Kleinflächig läßt der hohe Anteil an nährstoffliebenden Ackerwildkräutern auf eine ehemalige Nutzung als Acker oder Grabeland schließen.

Die nördlich und westlich des Plangebietes liegenden Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Im Süden und Osten grenzen Gärten mit unterschiedlicher Nutzungsintensität an. Die Gärten bilden ein kleinflächiges Mosaik aus Obstbaumstrukturen, Grabeland, Ruderalfluren und Gras- bzw. Staudenfluren.

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.

Landschaftspflegerische Ziele

Für das Plangebiet sind folgende landschaftspflegerischen Ziele zu nennen:

- Durch die Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze und die Begrünung mit Landschaftsrassen werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe getroffen,
- Westlich des geplanten Baugebietes soll ein 15 bzw. 20 m breiter Streifen durch Großbaumstrukturen und Gehölze gestaltet werden,
- Nutzungsaufgaben für Grundstücke, insbesondere die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze ,
- Versickerung der anfallenden Regenwasserdargebote

Festsetzung der Eingriffsflächen

Mit dem Bebauungsplan werden neue Bauflächen vorbereitet und erstmals durch einen Bebauungsplan erfasst. Diese Flächen werden erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar.

Durch die Festsetzung des Baugebietes WA I und die geplante Straße, sowie den Ausbau des zur Zeit noch unbefestigten Weges werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Minimierung von Beeinträchtigungen

Folgende Aspekte der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen:

- In den Baugebieten ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit werden Fernwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die entstehenden Gebäude vermieden
- Die zu befestigenden Wege sind mit Betonsteinpflaster auszuführen, welches einen hohen Fugenanteil zur Versickerung des Regenwassers aufweist

Bei der Verwirklichung des Vorhabens sind weitere eingriffsmindernde Möglichkeiten gegeben, die auf dieser Planungsebene allerdings nicht festsetzbar sind.

- Verwendung von Natrium-Niederdruck-Dampflampen für die Beleuchtung der Verkehrsflächen zur Verminderung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten,
- Ausbildung der Stellplätze auf den Grundstücken als wassergebundene Decken,
- Dach- und Fassadenbegrünung zur Minderung negativer siedlungsklimatischer Erscheinungen,

Naturhaushalt

Mit dem Bebauungsplan werden ca. 0,54 ha Baugebiet und ca. 0,13 ha Verkehrsflächen neu festgesetzt. Das Baugebiet setzt sich zusammen aus ca. 0,54 ha mit einer Grundflächenzahl von 0,30 , jeweils zuzüglich Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO. Damit wird eine Flächenversiegelung vorbereitet.

Durch Versiegelungen werden auf diesen Flächen sämtliche Bodenfunktionen (Produktions-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt. Aufgrund der Wechselwirkungen der landschaftsökologischen Faktoren untereinander sind dadurch die Faktoren Wasser (Grundwasserneubildung, Wasserretention), Klima/Luft (kleinklimatische Veränderungen) und Arten sowie Lebensgemeinschaften ebenso betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet wird ein als Brache dominierendes Gebiet in seiner optischen Gestalt geändert. Fernwirkungen aus gestalterischer Hinsicht sind durch die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse nicht zu erwarten.

Die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch folgende Einzelmaßnahmen und Festsetzungen:

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb eines dafür vorgesehenen Biotopschutzstreifens im westlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes
- Entwicklung von Biotopstrukturen, die sich auch in gestalterischer Hinsicht in das bestehende Landschaftsbild einfügen

EINGRIFFSBILANZIERUNG NACH -OSNABRÜCK-

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Code Biotoptyp
KB Acker / Grünlandbrache

Nettobaufläche: 2.391 m²

$$0,2391 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WE/ha} = 0,2391 \text{ WE}$$

Straßenverkehrsflächen: 1.444 m²

$$0,1444 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WE/ha} = 0,1444 \text{ WE}$$

$$\begin{array}{r} 0,2391 \text{ WE} \\ + \quad 0,1444 \text{ WE} \end{array}$$

Eingriffsflächenwert: 0,3835 WE

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Neuanlage Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern

$$0,298 \text{ ha} \times 1,6 \text{ WE/ha} = 0,4768 \text{ WE}$$

Kompensationsflächenwert: 0,4768 WE

Kompensationswert:

Neuanlagenwert	0,4768 WE
- Altanlagenwert	0,3835 WE
<u>= Summe</u>	<u>0,0933 WE</u>

Aus der Bilanz geht hervor, daß der Eingriff rein rechnerisch ausgeglichen wurde.

Die Anwendung unterschiedlicher Bewertungsverfahren führt zu teilweise erheblichen Unterschieden im Ergebnis. Deshalb richten sich die festgesetzten Größen der Kompensationsflächen und -maßnahmen nach den rechnerisch ermittelten Größenordnungen und nicht nach dem rechnerischen Ergebnis selbst. Der zur Berechnung zugrunde gelegte Versiegelungsanteil trägt Hilfscharakter, da der Anteil versiegelter Flächen zur Gesamtfläche nicht zwangsläufig gleichbedeutend mit der Eingriffsintensität ist.

Pflanzenlisten

Gesamtfläche der neu angelegten Grünstreifen: 2 980 m²

Pflanzung von Bäumen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12/14cm

Abstand zwischen Bäumen: mind. 12m

34 Bäume a 12 m² = 408 m²

Deutscher Name	Botanischer Name	Anzahl
Eberesche	Sorbus aucuparia	7
Hänge-Birke	Betula pendula	7
Stiel-Eiche	Quercus robur	7
Traubenkirsche	Padus avium	7
Wild-Birne	Pyrus communis	6
Gesamt		34

Pflanzung von Sträuchern

2 980 m² - 408 m² = 2 572 m²

2 572 m² : 2,50 m² je Stück = 1028,80 ≈ 1030 Stück

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 80-100cm

Pflanzverband: je 2,5m² ein Strauch

Deutscher Name	Botanischer Name	Anzahl
Eberesche	Sorbus aucuparia	125
Hainbuche	Carpinus betulus	130
Haselnuß	Corylus avellana	130
Hänge-Birke	Betula pendula	125
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	120
Hunds-Rose	Rosa canina	120
Schlehe	Prunus spinosa	120
Weißdorn	Crataegus monogyna	160
Gesamt		1 030


Kamlah
Dipl.-Bauing.


Bettzieche
Bürgermeister