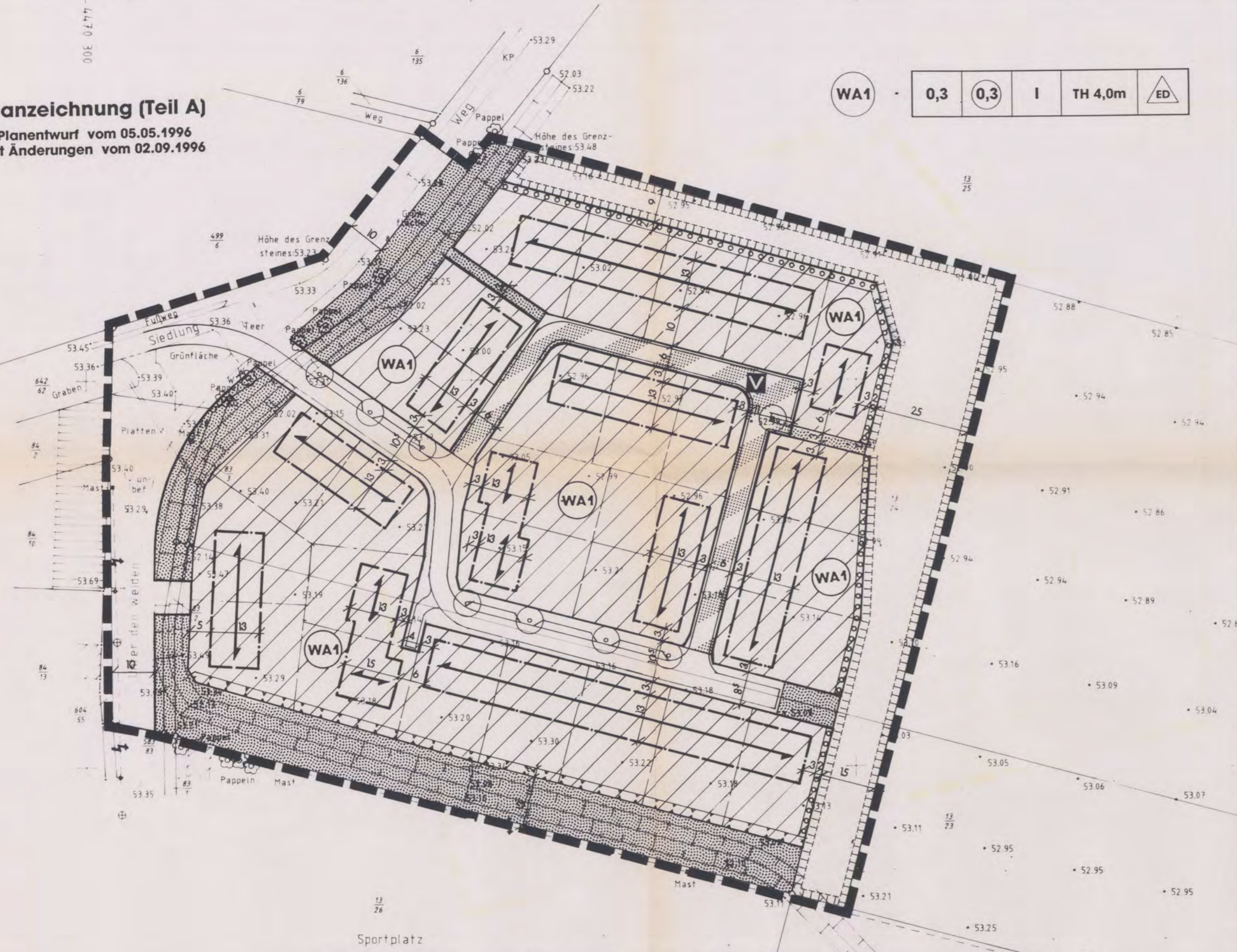


**Planzeichnung (Teil A)**  
 Planentwurf vom 05.05.1996  
 mit Änderungen vom 02.09.1996

WA1 0,3 0,3 I TH 4,0m ED



**Ausfertigung**  
 Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

**Inkrafttreten**  
 Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind erstmalig am 15.11.1996 und nach Behebung des Mangels (fehlende Ausfertigung) erneut am 15.11.1996 bekannt gemacht worden. Dabei wurde bestimmt, dass der Plan rückwirkend zum 15.11.1996 in Kraft tritt.

Barleben, 01.12.2015  
 Keindorff  
 Bürgermeister

Barleben, 15.01.2016  
 Keindorff  
 Bürgermeister



Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig!

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte des Katasteramtes Haldensleben, Gemeinde Meitzendorf, Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Maßstab 1:2500, Stand der Planunterlage: 06/96, Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch das Katasteramt Haldensleben am: 11.09.96, Aktenzeichen: B 67196

**Planzeichen nach PlanZV90**

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Traufhöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt (§2 (2) der textlichen Festsetzungen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfrischrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzgebot für Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Aufteilung des Straßenraumes
- mögliche Grundstücksgrenzen



**Satzung der Gemeinde Meitzendorf über den Bebauungsplan Nr.5 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Unter den Weiden**

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486) sowie gemäß §87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 03.09.1996 und mit Genehmigung des Regierungspräsidenten Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Unter den Weiden, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt:  
 Meitzendorf, den Niebuhr  
 Bürgermeister

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- §1** Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 (1) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- §2** Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straßen bzw. Wohnwege liegen.  
 (2) Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhenangaben ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straßen bzw. Wohnwege.  
 (3) Im gesamten Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
- §3** Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
 (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen eingegrenzt.  
 (2) Die Hauptfrischrichtung muß der im Plan verzeichneten Richtung entsprechen.  
 (3) In den WA1-Geblieten ist ein Zurücksetzen der Wohngebäudefassade hinter die straßenseitige Baugrenze nur von maximal 1 Meter zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies nur für die Traufseite.  
 (4) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile, die gemäß §6 Abs.7 BauO nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.
- §4** Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)  
 (1) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 Metern über Straßenoberkante in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten. Die Schallschutteinrichtung ist zu begrünen. Bei Nachweis des Schallschutzes durch andere geeignete Maßnahmen kann auf die Schallschutzwand verzichtet werden.
- §5** Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)  
 (1) Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind großkronige Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis des Erschließungsprojektes vom eingetragenen Standort um bis zu 3 Meter abweichen.  
 (2) Auf der mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher versehenen Fläche ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1 Meter einzuhalten. Es sind 20% Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste als Heister und 80% als Sträucher aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.  
 (3) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
- §6** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
 (1) Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 - Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie und Uferbepflanzung sowie einem Flachwasserbereich am Nordufer.  
 - standortgerechte Bepflanzung des Bereiches mit Feldgehölzinseln auf 20% der eingetragenen Fläche aus untenstehender Gehölzliste.  
 - extensive Pflege der verbleibenden Bereiche durch maximal 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr.

**Bebauungsplan Nr.5 mit örtlicher Bauvorschrift**

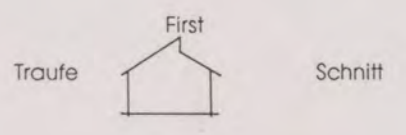
**Wohngebiet Unter den Weiden Gemeinde Meitzendorf**



**Örtliche Bauvorschrift gem. §87 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen**

- §1** Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich  
 (1) Die örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.5 Wohngebiet Unter den Weiden Gemeinde Meitzendorf.  
 (2) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Fassaden, der Einfriedungen und der Vorgärten.
- §2** Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 45° als Satteldach oder Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern entgegengesetzter Neigung (vgl. nachfolgende Skizze) zulässig. Bei Krüppelwalmdächern muß die zwischen den Abwalmungen verbleibende Firstlänge mindestens 2/3 der Traufhöhe betragen.
- §3** Garagen und Nebengebäude sind mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung ab 20° zu versehen, wenn ihr Abstand zur Straßenverkehrsfläche an einer oder mehreren Seiten weniger als 5 Meter beträgt.
- §4** Die Dachdeckung ist mit roten Dachziegeln oder roten Dachsteinen in folgenden RAL-Bereichen: RAL3000-3004, 3009-3013, 3016-3022 auszuführen.
- §5** Die Gebäudefassaden sind in Putz, in Holz, in Klinker oder einer Kombination aus vorgenannten Materialien auszuführen.
- §6** Einfriedungen sind nur als Holzzaune mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,3 Metern oder als natürliche Hecke zulässig. Bei Gebäuden mit einem Straßenabstand größer als 8 Meter ist eine Einfriedung gegenüber der Straße bis zu 1,8 Meter Höhe zulässig.
- §8** Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- §9** Die örtliche Bauvorschrift tritt gemeinsam mit dem Bebauungsplan in Kraft.
- §10** Ordnungswidrig handelt nach §85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des §1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2-8 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §85 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

Skizze:  
 höhenmäßig versetzte Pultdächer entgegengesetzter Neigung



**Pflanzliste**

Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Fraxinus axeloides	- Gemeine Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Acer	- Bergahorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
pseudoplatanus			
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Malus sylvestris	- Wildapfel	Rosa canina	- Wildrose
Prunus avium	- Vogelkirsche	Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
		Prunus spinosa	- Schlehdorn
		Crataegus spec.	- Weißdorn
		Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Pyrus pyrastrer	- Wildbirne		

**Für die Planunterlage**

Dipl.-Ing. Michael Baranowski, Huttenstraße 3, 39108 Magdeburg, Lage- und Höhenplan, Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstücke: 13/24, 13/23 u.a. Maßstab 1:1000 (950145)  
 Magdeburg, den 18.04.1996  
 Baranowski  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet Unter den Weiden, Gemeinde Meitzendorf beschlossen.**

vom Gemeinderat Meitzendorf gemäß §2 Abs.1 BauGB am 17.08.1993  
 Meitzendorf, den 04.09.1996  
 Niebuhr  
 Bürgermeister

**Für den Planentwurf vom 05.05.1996 mit Änderungen vom 02.09.1996**

Büro für Stadt-, Regional- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Jacqueline Funke, 39167 Barleben, Abenstr. 14a, 30167 Barleben, Tel. 051-92-114, Fax 051-92-114  
 Barleben, den 02.09.1996  
 Funke  
 Architekt für Stadtplanung

**Als Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen.**

vom Gemeinderat Meitzendorf gemäß §3 Abs.2 BauGB am 07.05.1996  
 Meitzendorf, den 04.09.1996  
 Niebuhr  
 Bürgermeister

**Der Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegt.**

vom 28.05.1996 bis 30.06.1996 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 13.05.1996 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht)  
 Meitzendorf, den 04.09.1996  
 Niebuhr  
 Bürgermeister

**Als Satzung beschlossen.**

vom Gemeinderat Meitzendorf gemäß §10 BauGB i.V.m. §87 BauO LSA am 03.09.1996  
 Meitzendorf, den 04.09.1996  
 Niebuhr  
 Bürgermeister

**Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.**

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist möglichst.  
 Haldensleben, den 11.09.1996  
 Traumann  
 Katasteramt

**Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tag**

Magdeburg, den 09.10.1996  
 im Auftrage

**Inkraftgetreten**

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 15.11.1996 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Am Tage danach ist der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift rechtsverbindlich.  
 Meitzendorf, den  
 Niebuhr  
 Bürgermeister



# **Bebauungsplan Nr. 5**

---

**Wohngebiet Unter den Weiden  
Gemeinde Meitzendorf**

## **Begründung**

(Planentwurf vom 05.05.1996  
mit Änderungen vom 02.09.1996)

---

Büro für Stadt-,Regional- u.  
Dorfplanung  
Dipl.Ing. Jaqueline Funke

39167 Irxleben, Abendstraße 14a  
30163 Hannover, Slicherstraße 3  
Telefon / Fax Nr. 039204 62618

im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Veranlassung	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	4
3.2. Bodenbeschaffenheit	5
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.4. Freiflächen	5
3.5. Nutzungen und Landschaftsbild	6
4. Generelle Planungsziele	6
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1. Art der baulichen Nutzung	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl	7
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit	7
5.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	8
5.2.4. Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	8
6. Erschließung der Grundstücke	8
6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	8
6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	10
6.3. Öffentliche Grünflächen	10
7. Begründung der örtlichen Bauvorschrift	10
7.1. Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift	10
7.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich	10
7.3. Konkrete Festsetzungen	11
8. Durchführung des Bebauungsplanes	11
8.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
8.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
9.1. Erschließung	12
9.1.1. Verkehrserschließung	12
9.1.2. Ver- und Entsorgung	12
9.2. Wirtschaftliche Belange	13
9.3. Belange der Landwirtschaft	13
9.4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	13
9.5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	14

9.5.1.	Belange des Umweltschutzes	14
9.5.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
11.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
12.	Flächenbilanz	18

#### **VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN**

-	Bebauungsplan	(Maßstab 1: 1000)
-	Lage in der Gemeinde	(Maßstab 1:10000)
-	Ausschnitt aus der Flurstückskarte	(Maßstab 1: 2500)
-	Bestandsaufnahme	(Maßstab 1: 2000)
-	Bebauungsvorschlag	(Maßstab 1: 2000)
-	Empfehlung für die Gestaltung der Straßen und Wohnwege	(Maßstab 1: 100)

## **1. RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt. Die örtliche Bauvorschrift basiert auf der Rechtsgrundlage des §87 der BauO LSA.

## **2. VERANLASSUNG**

### **2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im geänderten Flächenentwicklungskonzept der Gemeinde Meitzendorf als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerfläche.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Ziel der Gemeinde Meitzendorf ist es, die aufgrund des S-Bahn Anschlusses vorhandene Lagegunst Meitzendorfs zu nutzen, um neue Einwohner im begrenzten Umfang anzusiedeln. Meitzendorf ist im Entwurf des Regionalen Entwicklungsprogramm als Schwerpunkt für die Einwohneransiedlung vorgesehen. Der Ortskern von Meitzendorf befindet sich in 200 Meter und der Bahnhof in 400 Meter Entfernung vom Plangebiet. Gemäß §1 Abs.5 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung leistet der Bebauungsplan einen besonderen Beitrag, da aufgrund der gegenüber Magdeburg erheblich geringeren Bodenpreise eine Eigentumsbildung hier auch für die mittleren Einkommensschichten ermöglicht werden kann. Aufgrund des S-Bahn Anschlusses sind die Einwohner Meitzendorfs darüber hinaus nicht auf die Nutzung des eigenen PKW angewiesen, um das Oberzentrum Magdeburg zu erreichen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, daß sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland gewidmet. Weiterhin muß ein städtebauliches Gesamtkonzept durch den Bebauungsplan garantiert werden.

### **2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

In den räumlichen Geltungsbereich werden die Flächen folgender Flurstücke einbezogen: Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstücke: 13/23 (teilweise), 13/24 (teilweise), 83/2, 83/3, 8 (teilweise), 583/83 (teilweise)  
(siehe Flurstückskarte)

Das Plangebiet grenzt südöstlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden Ackerflächen,
- im Nordwesten die Alte Jersleber Chaussee mit dem Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee,
- im Westen die Dorflage Meitzendorf,
- im Osten Ackerflächen,
- im Süden der Sportplatz Meitzendorf.

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung von außen sind nur von Süden durch den Sportplatz zu erwarten.

### 2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Meitzendorf verfügt nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist in Vorbereitung. Im Jahre 1990 hat Meitzendorf ein Entwicklungskonzept für das Gemeindegebiet erarbeiten lassen. Dieses wurde mehrmals den Entwicklungsabsichten der Gemeinde angepaßt. Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungskonzept entwickelt. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die sich daraus ergebenden erhöhten Anforderungen an den Nachweis der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurden beachtet.

Die Gemeinde Meitzendorf ist im Entwicklungskonzept für den Großraum Magdeburg als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Erweiterung der Wohnbaufläche in Meitzendorf erfordert keine Folgeinvestitionen im Bereich der sozialen Infrastruktur. Insbesondere der gute ÖPNV-Anschluß Meitzendorfs und die ruhige Lage im Norden der Gemeinde lassen die Fläche für eine Wohnbauentwicklung besonders geeignet erscheinen.

## 3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

### 3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

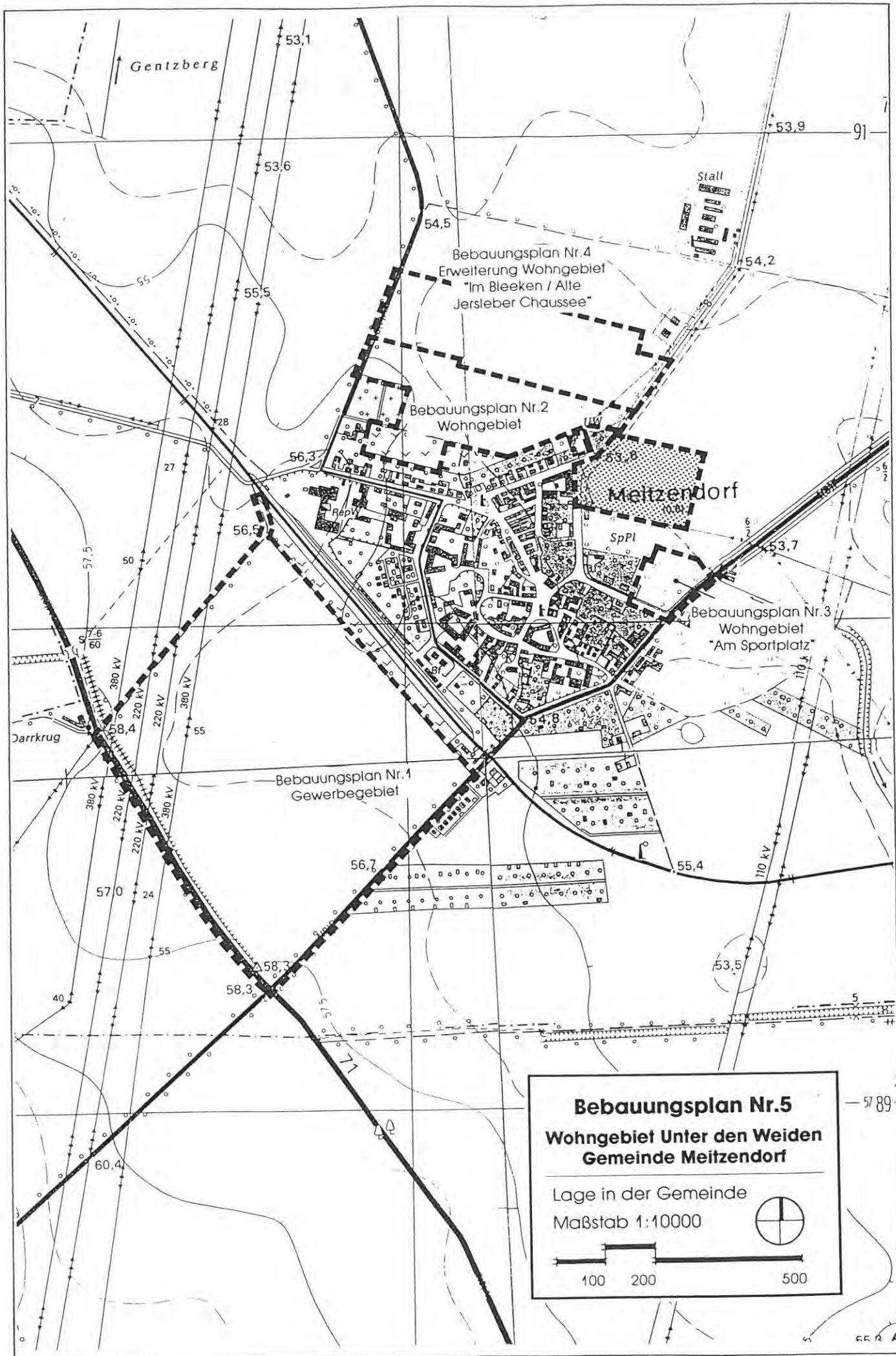
Das Plangebiet grenzt östlich an die bebaute Ortslage an. Es wird über einen Straßenanschluß am Knotenpunkt der Straße Siedlung mit der Straße Unter den Weiden erschlossen. Das Gebiet liegt auf einer ebenen Fläche. Der höchste Punkt befindet sich im Südwesten des Plangebietes mit 53,49 mÜHN und der niedrigste Punkt am nordöstlichen Rand mit 52,90 mÜHN.

Das Oberflächenwasser wird derzeit über die Gräben am West- und Südrand des Plangebietes abgeführt bzw. versickert im Plangebiet.









Gentzberg

Bebauungsplan Nr. 4  
 Erweiterung Wohngebiet  
 "Im Bleeken / Alte  
 Jersleber Chaussee"

Bebauungsplan Nr. 2  
 Wohngebiet

Meitzendorf

Bebauungsplan Nr. 3  
 Wohngebiet  
 "Am Sportplatz"

Bebauungsplan Nr. 1  
 Gewerbegebiet

Darrkrug

SpPl

110 kV

57 89

55 12 4



### 3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Folgender genereller Aufbau der Bodenoberschichten ist im Plangebiet gemäß der Stellungnahme des geologischen Landesamtes zu erwarten:

- oberflächlich Löß ca.1,5 m
- 5,0 - 8,0 m pleistozäner Sand und Kiessand, im Liegenden Geschiebemergelreste
- > 10 m schluffige tertiäre Feinsande

Der Untergrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit, Setzungen verlaufen bei Bebauung langanhaltend aber relativ gleichmäßig. Die Bodenschichten sind sehr stark frostveränderlich und wasserstauend. Die Gründungsbedingungen sind als gut einzuschätzen. Auf eine frostsichere Gründung und eine ausreichende Drainage ist zu achten. Das Grundwasser ist ca.2-4 m unter Gelände zu erwarten. Die generelle Abflußrichtung verläuft von West nach Ost. Die Geschütztheit ist ungünstig. Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

### 3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 3,2 ha groß. Die Straßenfläche der Straßen Unter den Weiden und Alte Jersleber Chaussee befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die restlichen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

### 3.4 FREIFLÄCHEN

#### Bodenwertigkeit:

Lößböden über Geschiebemergel, hohes Ertragspotential, ca. 70-75 Bodenpunkte

#### Wasser:

Am West- und Südrand des Plangebietes befindet sich der Meitzendorfer Binnengraben. Er entwässert in den Tetzgraben. Eine künstliche Entwässerung ist nicht notwendig. Der Versickerungsgrad ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des schweren Bodens relativ gering. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt.

#### Vegetation:

Im Plangebiet ist keine schützenswerte Vegetation vorhanden. Mit Ausnahme der Straßen und des Grabens wird die gesamte Fläche als Ackerfläche genutzt. Eine wertvolle Grabenrandvegetation ist nicht vorhanden. Der Graben ist profiliert und entspricht nicht dem natürlichen Gewässerverlauf. Am Ostrand des Plangebietes sind 7 Pappeln vorhanden.



### 3.5. NUTZUNGEN UND LANDSCHAFTSBILD

#### Nutzungen der einzelnen Bereiche:

- Flurstücke 13/23, 13/24 : Ackerfläche, teilweise Graben
- Flurstücke 583/83, 8 : Straße / Weg
- Flurstücke 83/2, 83/3 : Graben

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Pappeln an der Alten Jersleber Chaussee und am Sportplatz geprägt. Durch das genehmigte Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee (Bebauungsplan Nr.2 und Nr.4) nordwestlich des Plangebietes und das Wohngebiet Am Sportplatz (Bebauungsplan Nr.3) wird das Landschaftsbild bereits nachhaltig verändert. Die Fläche ist derzeit weitgehend ausgeräumt.

## 4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die Ortslage an. Ziel für eine Wohngebietsausweisung an dieser Stelle ist die Abrundung der Ortslage durch die Anlage einer kleinen, selbständigen, neuen Wohnbausiedlung nördlich des Sportplatzes. Der vorgesehene Grünbereich im Osten des Plangebietes schließt an die offene Landschaft an und beinhaltet die Regenrückhaltung. Weiterhin ist eine Eingrünung am Ortsrand nach Norden und Osten geplant. Die Grundstücke wurden möglichst so angeordnet, daß eine Süd-, West-, bzw. Ostlage entsteht. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand ist diese Anordnung nicht möglich. Die Verkehrserschließung wird durch einen schleifenförmigen verkehrsberuhigten Wohnweg gebildet.

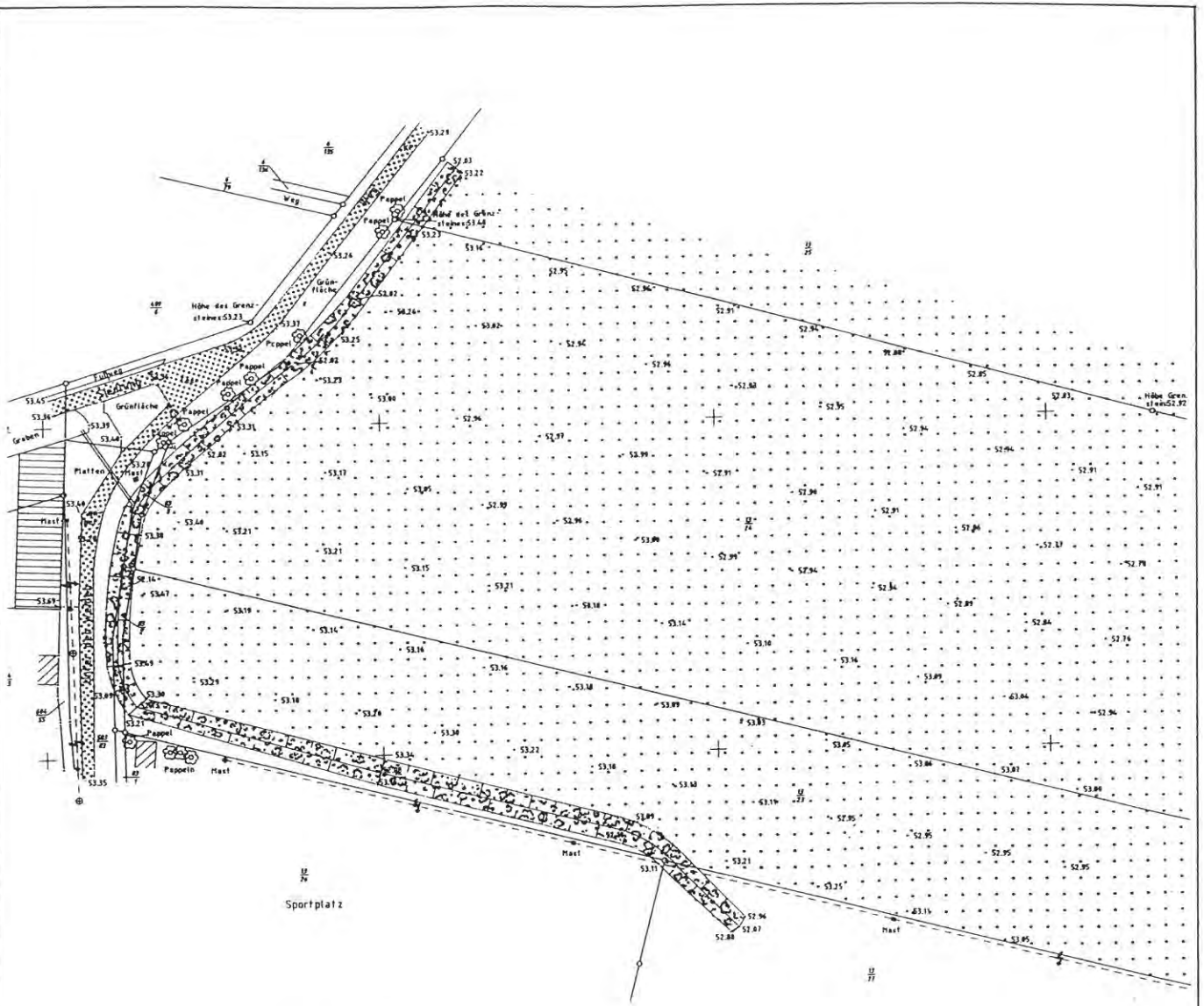
## 5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen. Der beiliegende Bebauungsvorschlag illustriert eine mögliche Nutzung des Plangebietes.

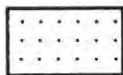
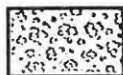

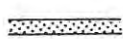

### 5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf Meitzendorfs und zur Ansiedlung neuer Einwohner. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der angestrebten Nutzung entsprechend wären Reine Wohngebiete gewesen, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Aufgrund des hohen Schutzanspruches Reiner Wohngebiete eignen sie sich besonders für ein ruhiges Wohnen. Aufgrund der Lage am Sportplatz kann der Schutzanspruch Reiner Wohngebiete im Plangebiet nicht gewährleistet werden. Daher wurde hier Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vor-





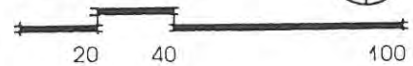
### Legende

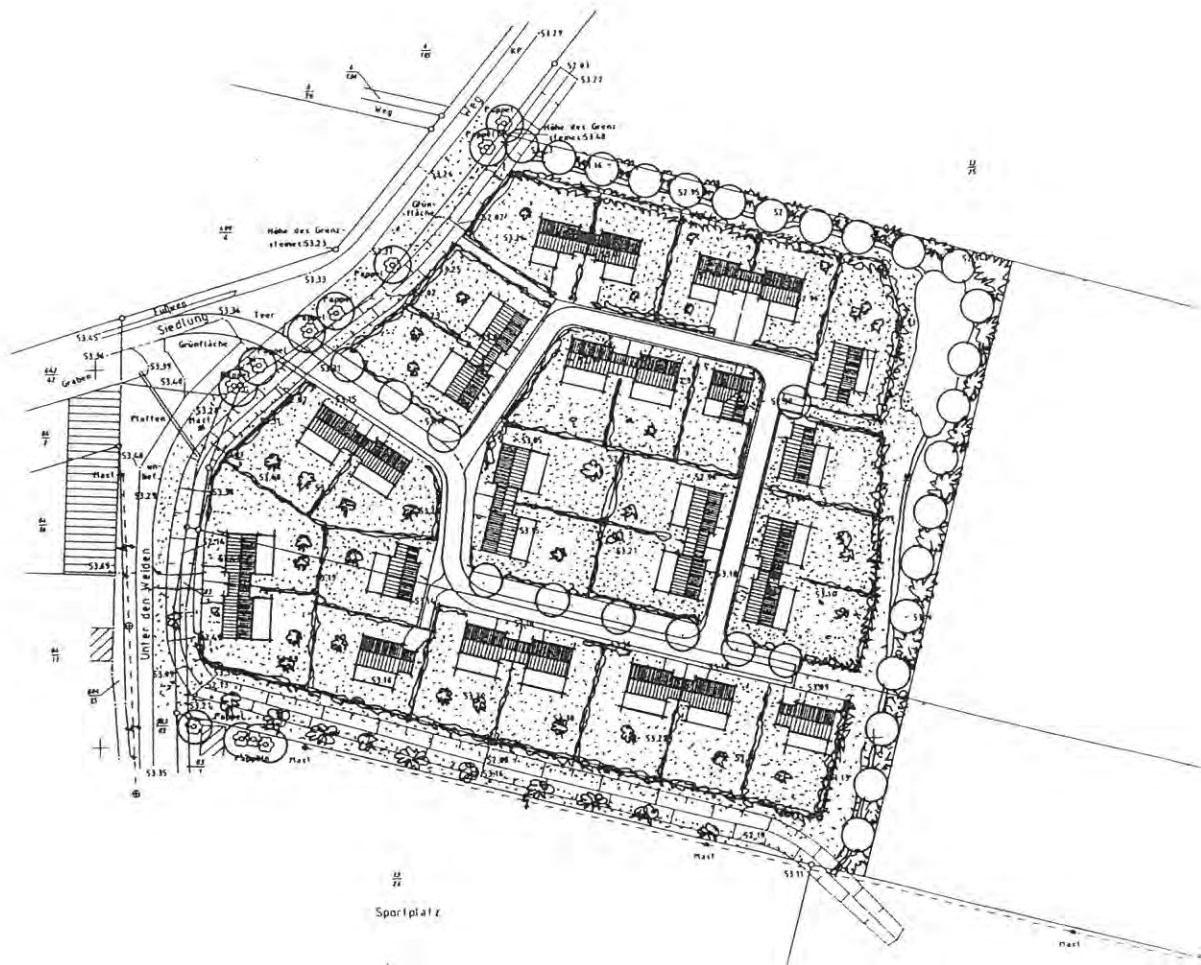
-  Ackerfläche
-  Graben und Grabenrandbereich
-  Bäume (Pappeln)
-  Straßen und Wege (versiegelte Flächen)
-  Gebäude

### Bebauungsplan Nr.5 Wohngebiet Unter den Weiden Gemeinde Meitzendorf

Bestandsaufnahme

Maßstab 1:2000





**Bebauungsplan Nr.5**  
**Wohngebiet Unter den Weiden**  
**Gemeinde Meitzendorf**

---

Bebauungsvorschlag  
 Maßstab 1:2000



wiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren. So sind Nutzungen, die ansonsten ausnahmsweise zulässig wären, wie Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen worden. Sie würden die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten ebenfalls Immissionsrichtwerte der DIN18005. Sie können aufgrund von Schallschutzmaßnahmen am südlichen Plangebietsrand eingehalten werden.

## 5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

### 5.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet allgemein mit 0,3 festgesetzt. Sie bleibt damit unter dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Dies entspricht aber der angestrebten Nutzung als Einfamilienhausgebiet. Da gemäß §19 BauNVO die versiegelte Fläche teilweise mit anzurechnen ist, ist diese Grundflächenzahl erforderlich.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt ebenfalls 0,3 und entspricht damit bei eingeschossiger Bebauung der GRZ. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist gemäß BauO LSA möglich, da diese nicht auf die GFZ angerechnet werden.

### 5.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, GESCHOSSIGKEIT

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Dachtraufe von 4 Meter sowie die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von 1 Meter dienen der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes. Sie werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Hauptfirstrichtung und Dachneigung. Die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante Erdgeschoßfußboden soll einen oberirdischen Kellerbau verhindern, der sowohl der Ortstypik widerspricht, als auch zu einer Umgehung der vorangegangenen Festsetzungen für die Wohnfläche usw. führen kann.

### 5.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Einschränkung der Abweichung von der Baugrenze entlang der Wohnwege durch eine textliche Festsetzung soll ein harmonisches Straßenbild entlang der Wohnwege gewährleisten. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Straßen soll ein Streifen für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die Bebauungsstruktur soll durch Platzbildung und Aufweitung von Straßenteilen aufgelockert werden. Im Plangebiet können Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen.

### 5.2.4. FESTSETZUNG EINER OBERGRENZE DER ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

Im Plangebiet wurde eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude vorgenommen. Dies ist erforderlich, da die Leistungsfähigkeit der verkehrsberuhigten Wohnwege begrenzt ist. Außerdem soll damit der Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet gesichert werden.

## **6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE**

### 6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

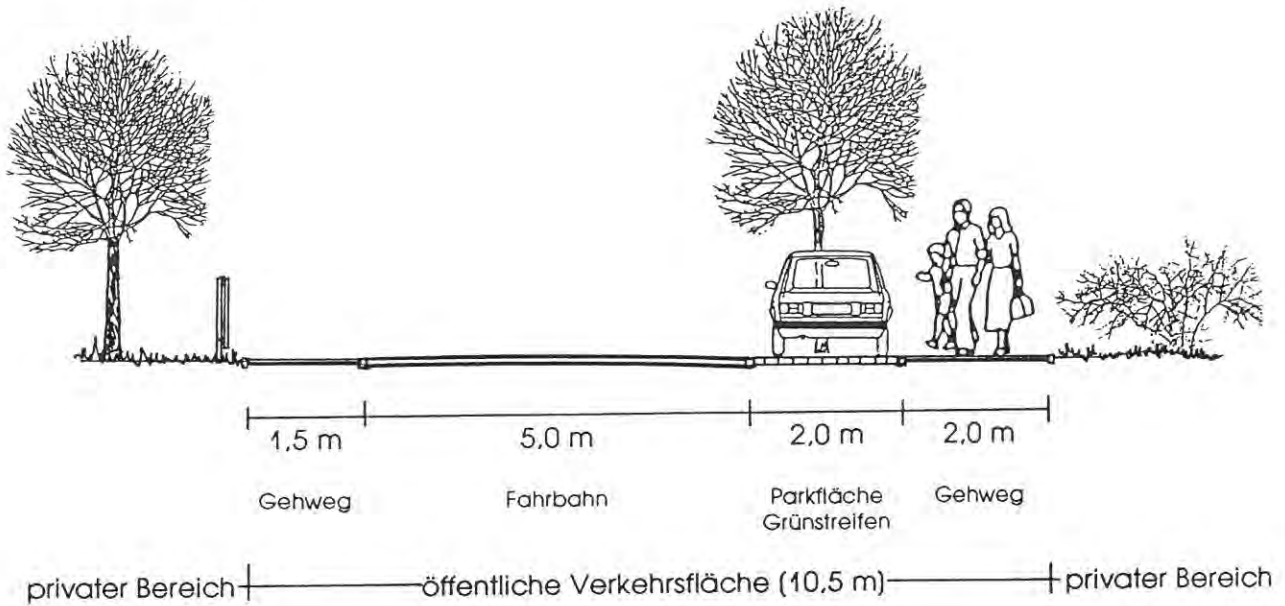
Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrerschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Haupteerschließung erfolgt über eine Fortsetzung der Straße Siedlung in das Plangebiet. Die Straße wurde im Plangebiet abgelenkt, um eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen. Davon geht ein schleifenförmiger Wohnweg nach Norden ab, der weitere Wohngrundstücke erschließt. Für die Straße und den Weg werden die abgebildeten Querschnitte empfohlen. Die geringe Straßenbreite garantiert ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren. Die Wohnwege sollen für Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden. Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nicht erforderlich.



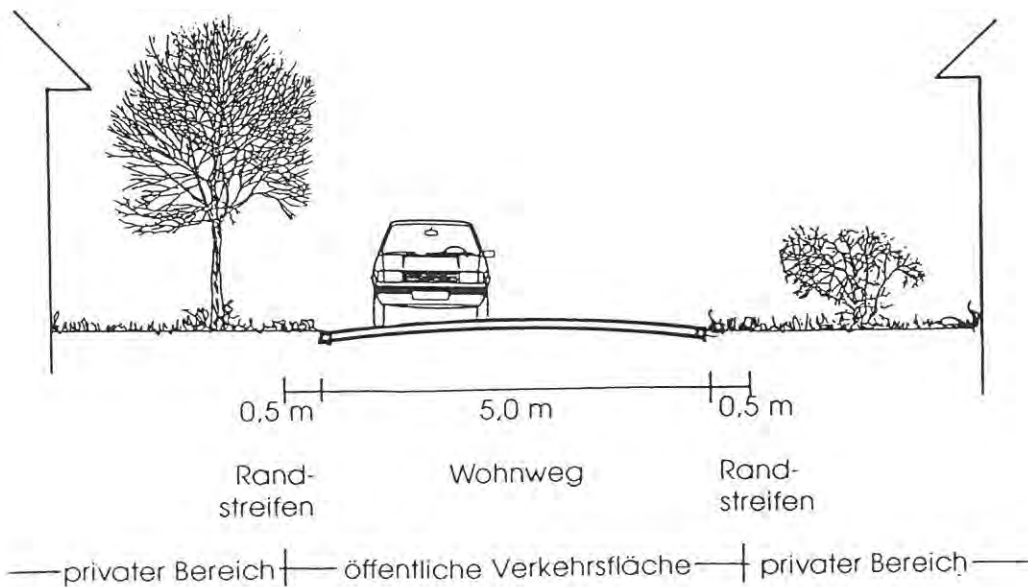
### Empfehlung für die Gestaltung der Straßen und Wohnwege

Maßstab 1:100

Querschnitt 1



Querschnitt 2



## 6.2. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist eine möglichst hohe Versickerungsquote im Plangebiet erforderlich. Regenwasser und Schmutzwasser werden im Trennsystem gesammelt. Das Regenwasser der Dachflächen soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßen soll zum Rückhalteteich im Nordosten des Plangebietes abgeführt werden. Der Teich fördert die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird am tiefsten Punkt im Plangebiet gesammelt und über die neu zu errichtende Abwasserleitung abgeführt. Das Gebiet kann weitgehend mit Freispiegelleitungen entwässert werden. Aufgrund der Ebenheit im Plangebiet ist ggf. ein Pumpen des Schmutzwassers erforderlich. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

## 6.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet wird im Süden und im Westen durch schmale Grünbereiche im Grabenbereich abgeschirmt. Die Grabenbereiche unterliegen der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Untere Ohre. Die Breite der zur Pflege erforderlichen Randstreifen wurde mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt. Da die Grabenrandbereiche die gemäß §94 WG LSA erforderlichen Gewässerschonstreifen unterschreiten, wurde eine Reduktion der Gewässerschonstreifen mit der Unteren Wasserbehörde vereinbart.

Die Kinderspielmöglichkeiten befinden sich südwestlich des Plangebietes auf dem Dorfspielplatz. Der nördliche Teil ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

## 7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

### 7.1. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der §87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Zweck einer örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

### 7.2. ERFORDERLICHKEIT UND GELTUNGSBEREICH

Auf heute freier, weiträumig vegetationsarmer Fläche wird mit der Realisierung der Planung ein völlig neues Wohngebiet entstehen. Diese Wohnsiedlung soll ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild erhalten. Die Gebäude sollen sich gestalterisch in das Dorfbild von Meitzendorf und in die bereits vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Meitzendorf und bestimmt das Ortsbild in der Landschaft von Nordosten. Durch die örtliche Bauvorschrift soll eine landschafts- und ortstypische Gestaltung der Gebäude gesichert werden, die ein dorftypisches durch rote, geneigte Dächer bestimmtes Ortsbild von der Landschaft aus sichert. Um diese Ziele zu verwirklichen, sind die zulässigen



Materialien der Außenwände und die Dachformen, -farben und -Materialien baulicher Anlagen sowie Einfriedungen durch Gestaltfestsetzungen bestimmt. Der Geltungsbereich der Gestaltfestsetzungen umfaßt den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr.5 Wohngebiet Unter den Weiden der Gemeinde Meitzendorf.

### 7.3. KONKRETE FESTSETZUNGEN

In Anlehnung an das Erscheinungsbild des historischen Dorfbereiches sowie vieler Wohnhäuser in der näheren Umgebung sind die Außenwände der Gebäude geputzt, in Holz oder in Klinker zu erstellen. Hierdurch ergeben sich vielfältige Kombinationsmöglichkeiten. Da auch die Nebenanlagen das Ortsbild mit prägen, gelten die Festsetzungen auch für Garagenbauten. Dies soll insbesondere die Erstellung von Fertigaragen aus Blech verhindern. Die Gestaltung der Dächer der Wohngebäude ist aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes von besonderer Bedeutung. Sie bestimmt das Erscheinungsbild der in die Landschaft eingebetteten Dorfanlage im Blick aus der Ferne wesentlich mit. Anknüpfend an die benachbarten Bereiche ist für sämtliche Gebäude (außer Garagen und Nebengebäude Dachneigung  $>20^\circ$ , wenn der Abstand zur Straßenverkehrsfläche an einer Seite weniger als 5 Meter beträgt) eine Dachneigung von  $38$  bis  $45^\circ$  festgesetzt. Mit der Festsetzung der Firstrichtung der Hauptdächer wird die ortstypische Traufständigkeit gewahrt und eine entsprechend homogene Raumwirkung erzielt, die den Straßenverlauf betont. untergeordnete Quer- und Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachform ist in Meitzendorf traditionell das Satteldach vorhanden. Dies trifft auch auf die angrenzende Siedlung zu. Der Wunsch vieler Bauherren nach einem Krüppelwalmdach muß diesem traditionellen Bild nicht widersprechen, wenn die Firstlinie das bestimmende Element des Daches bleibt. Typisch für das historische Ortsbild sind rote Dachpfannen. Entsprechend dieser Vorprägung werden nur Dachziegel oder -steine in roten Farbtönen zugelassen. Weitere Festsetzungen betreffen die Einfriedungen, die in Einfamilienhausgebieten bestimmend für die Gestaltung des Straßenraumes sind. Auch hier soll eine dorfgerichte Materialwahl und Ausführung gesichert werden. Eine Abstimmung der Einfriedungen ist für ein harmonisches Gesamtbild entlang der Straßen erforderlich. Ebenso beeinträchtigten unabgeschirmte Mülltonnenstandplätze das Straßenbild.

## 8. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen, Voraussetzung dafür ist der Anschluß an die zentrale Abwasserableitung
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraße
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung von Biotopen im Plangebiet
- den Bau einer Schallschutzwand entlang des Sportplatzes

Die Erschließungskosten werden in der Erschließungsplanung gesondert konkret beziffert.

## 8.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch die Gemeinde erworben. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Grundstücke können auf Grundlage der im Plan informativ dargestellten Grundstücksgrenzen parzelliert werden.

## 9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

### 9.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### 9.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Wohnwege und Wendehämmer ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Durch das schleifenförmige Anlegen der Wohnwege werden große Wendehämmer weitgehend vermieden.

#### 9.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG. Für das gesamte Plangebiet ist der Neuaufbau eines Niederspannungsnetzes erforderlich.



Träger der Gasversorgung ist die HASTRA Gardelegen. Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg mindestens 9 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet soll an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Das Oberflächenwasser wird, soweit es nicht am Anfallort versickert wird, im Trennsystem gesammelt und über Kanäle und Rückhalteteiche abgeleitet. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen.

## 9.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert. Dies gewinnt aufgrund der derzeitigen Strukturkrise der Wirtschaft in den neuen Bundesländern an Bedeutung.

## 9.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 2,02 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Da in der Gemeinde Meitzendorf keine weiteren Flächen im Innenbereich vorhanden sind, ist die Gemeinde zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen.

Die Bodenbonität wird, wie in der gesamten Gemarkung, als hochwertig eingestuft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Großraum Magdeburg und des guten ÖPNV-Anschlusses von Meitzendorf ist die Inanspruchnahme von Ackerland im Außenbereich nicht zu umgehen. Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Betriebe von ihren Ackerflächen abgeschnitten. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen nicht.

## 9.4. ERHALTUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Entwicklung des Ortes Meitzendorf (§ 1 Abs.5 Satz 2 Nr.4 BauGB). Durch die Schaffung von Wohnfläche wird die Bevölkerung am Ort gehalten und es werden Anreize für den Zuzug geschaffen.

## 9.5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

### 9.5.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz.

#### Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächen-gewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Grundwasser ist relativ ungeschützt. Eine Gefährdung des Grundwassers entsteht bei der Ausweisung der Fläche als Wohngebiet nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

#### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, ist nicht zu rechnen.

#### Lärmschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Der Sportplatz Meitzendorf liegt südlich des Plangebietes. Derzeit wird der Sportplatz ca. zweimal wöchentlich genutzt. Durch den Sportplatz kann es zu einer geringfügigen und zeitlich begrenzten Beeinträchtigung der Wohnnutzung kommen. Auch zur optischen Abschirmung ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 Metern sinnvoll. Diese wird durch textliche Festsetzung festgesetzt. Eine Beeinträchtigung kann damit vermieden werden.



### 9.5.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Der Hauptteil der beplanten Fläche wird bisher als Ackerland genutzt. Die betroffenen Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Es sind im Plangebiet keine wertvollen Gehölze vorhanden. Es sind lediglich 7 Pappeln vorhanden, die erhalten bleiben können. Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung der Ackerfläche für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung".

#### Berechnung des erforderlichen Ausgleichs für den Naturhaushalt im Plangebiet

Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, soll hier das Magdeburger Modell zur Bewertung herangezogen werden. Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung.

Gesamtfläche: 3,2 ha (einschließlich Ausgleichsfläche)

#### 1. Flächen auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt vollzogen werden:

	Flächen- größe	Flächenwertig- keit vor dem Eingriff	Flächenwertig- keit nach dem Eingriff	Umfang des Eingriffs
1.1. Wohnbau- fläche ohne Flächen für Anpflan- zungen	1,86 ha	Ackerland =0,3	- versiegelte Fläche, GRZ= 0,3 (30%) =0	1,86 ha x 0,3 (Flächenanteil) x 0,3 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,17 Punkte

1.2. Straßenfläche im Wohngebiet (neu)	0,29 ha	Ackerland =0,3	- Randgrün + Bäume (beeinträchtigt) (20%)=0,3 - versiegelte Fläche (80%)=0	0,29 ha x 0,8 (Flächenanteil) x 0,3 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,07 Punkte
Gesamteingriff				= 0,24 Punkte

2. in der Wertigkeit für den Naturhaushalt verbleibende Flächen:

2.1. Alte Jersleber Chaussee / Straße Unter den Weiden	0,20 ha
2.2. Grabenfläche am West- und Südrand	0,40 ha

3. Flächen auf denen ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt:

	Flächengröße	Flächenwertigkeit vor der Planung	Flächenwertigkeit nach der Planung	Umfang des Ausgleichs
3.1. öffentliche Grünflächen	0,03 ha	Ackerland =0,3	Grünfläche =0,5	bereits als Ausgleich im Bebauungsplan Nr.3 berücksichtigt
3.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden gemäß der textlichen Festsetzungen für eine naturnahe Regenrückhaltung ohne Nutzungsintensität und eine extensive Bewirtschaftung	0,42 ha	Ackerland =0,3	naturnahe Regenrückhaltung =0,7	0,42 ha x 0,4 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,17 Punkte
3.3. Flächen mit Anpflanzgeboten gemäß §5 (3) der textlichen Festsetzungen zum Wohngebiet für eine Eingrünung des Plangebietes	0,05 ha	Ackerland =0,3	naturnahe Eingrünung Feldgehölze =0,7	0,05 ha x 0,4 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,02 Punkte



3.4. Gartenbereiche der Wohngebäude Anteil an der Wohnbaufläche 55% (Wohnbaufläche abzüglich GRZ und GRZ-Überschreitung)	1,02 ha	Ackerland =0,3	Garten =0,4	1,02 ha x 0,1 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,10 Punkte
Gesamtumfang des Ausgleichs				= 0,29 Punkte

Einem Eingriff von 0,24 Punkten steht ein Ausgleich von 0,29 Punkten gegenüber. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann damit im Plangebiet nach Ansicht der Gemeinde ausgeglichen werden.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Im Norden und Osten des Plangebietes wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

### **10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt eine erhebliche wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen in Wohnbaugrundstücke. Nachteilige Auswirkungen hat der Bebauungsplan auf die Belange des Pächters und Bewirtschafters der Fläche. Die Beeinträchtigung der Belange wurde soweit möglich durch Verkleinerung des Plangebietes auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Eine Beeinträchtigung bleibt jedoch.

### **11. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE**


Bei dem Bebauungsplan Nr.5 Wohngebiet Unter den Weiden Gemeinde Meitzendorf steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet 2,2 ha Ackerfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 27 Einfamilienhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 80 Einwohner. Von etwa 40 Bürgern liegt ernsthaftes Interesse vor am Erwerb eines Einfamilienhausgrundstückes. Dieser Bedarf kann somit nur teilweise be-

friedigt werden. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Ackerboden und den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Ackerfläche für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet nach Ansicht der Gemeinde ausgeglichen. Nach § 1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Gemeinde unbedingt erforderlich. Anders ist die Wohnungsnachfrage nicht zu befriedigen. Der landschaftspflegerische Wert der Flächen ist relativ gering. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	3,20 ha		
Baufläche:	1,86 ha		
Straßenfläche:	0,49 ha	Bestand:	0,20 ha
		geplant:	0,29 ha
öffentliche Grünfläche:	0,43 ha	Bestand:	0,40 ha
		(Graben)	
		geplant:	0,03 ha
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen:	0,42 ha		

Meitzendorf, im September 1996

  
Niebuhr  
Bürgermeister

