

Gemeinde Prießnitz
Begründung zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"

Seite: 1

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 6 ha, welche in der Gemarkung Prießnitz, Flur KB 606 liegt und die Flurstücke 70/5; 70/4; 70/3; 19/3; 19/4; 19/5; 19/6; 19/7; 19/9; 19/10; 232/2; 232/4; 232/5; 232/6; 232/11; 232/15; 232/16; 232/17; 232/18; 232/21; 232/22; 232/23; 232/24; 232/25; 232/26; 231/3, sowie Teile der Flurstücke 234 (Weg) und 231/31 (Weg) beinhaltet.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Dunkle Gasse
- im Süden durch die Neidschützer Straße
- im Osten durch den Feldweg "Erster Triftweg"
- und im Norden durch den Feldweg "Grottendorfer Weg"

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Für die Gemeinde Prießnitz befindet sich derzeit ein Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Entsprechend § 8 Abs. 4 und § 246 a) BauGB wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Größe des geplanten Wohngebietes stimmen nicht mit den Angaben im Flächennutzungsplan überein (siehe weiter unter Pkt. 4 der Begründung).

Um die anstehenden Differenzen zu begleichen, wird beabsichtigt, den Entwurf des Flächennutzungsplanes, mit der Maßgabe der Angleichung der Planungsgrenzen und der Art der baulichen Nutzung des Flächennutzungsplanes an die des Bebauungsplanes zu ändern.

Gemeinde Prießnitz
Begründung zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"

Seite: 2

3. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer rechtlichen Planungsgrundlage für neue Wohnbebauung.

Die Gemeinde Prießnitz mit einer Fläche von ca. 750 ha liegt im Süden des Landkreises Naumburg, ca. 6 km von der Kreisstadt entfernt. In der Gemeinde Prießnitz leben gegenwärtig ca. 300 Einwohner.

Naumburg wurde als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums für die regionale Entwicklung eingestuft. Prießnitz befindet sich im Randbereich und besitzt somit Randbedeutung.

Auf Grund der Nähe zu Naumburg, der guten Verkehrsanbindung über die B 88 und der landschaftlich reizvollen Lage ist die Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten speziell für Einfamilienhäuser, vor allem auch von der Naumburger Bevölkerung gestiegen.

In der Zeit vor 1990 lag der Schwerpunkt der regionalen Entwicklung im Bereich der Landwirtschaft. Mit den politischen kam es auch zu wirtschaftlichen Veränderungen im Gebiet der Gemeinde. So wurden auch hier durch Personalabbau zahlreiche Arbeitskräfte freigesetzt, für welche es gilt, alternative Beschäftigungsmöglichkeiten, die eventuell durch das geplante Wohngebiet (Versorgung) entstehen könnten, zu finden.

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Prießnitz steht die Lösung der Abwasserproblematik an erster Stelle. Es können keine baulichen Veränderungen, wie z.B. Ausbau von Wohnhäusern, Nutzungsänderungen von Gebäuden, vorgenommen werden, da keine Möglichkeit der gesetzlich vorgeschriebenen Abwasserreinigung vorhanden ist.

Die Gemeinde ist Mitglied im Abwasserzweckverband Naumburg.

Beim Stand der Planungen muß die Gemeinde noch lange über das Jahr 2000 hinaus auf einen Anschluß an das Klärwerk Naumburg warten.

Gegenwärtig wird vom Abwasserzweckverband die Rentabilität einer Lösung des Abwasserproblems mittels einer eigenen Kläranlage für die Gemeinde geprüft.

Begründung zum Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet "Grottendorf"

Seite: 3

Somit verspricht sich die Gemeinde Prießnitz durch die Realisierung des Wohngebietes unter anderem die baldige Lösung des Abwasserproblem, die Öffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort und damit verbunden auch die Verbesserung der Lebensbedingungen für die Bevölkerung sowie der Arbeitskräftesituation. So kann es sich die Gemeinde auch nicht leisten, junge Familien in andere Orte abwandern zu lassen, denn dann sind soziale Einrichtungen, die laut Beschluß der Gemeinde aufrechterhalten werden sollen, zum Untergang verurteilt.

Da das geplante Wohngebiet im Vergleich zur Größe und Einwohnerzahl der Gemeinde sehr groß ist, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Reihenfolge der Erschließung und Bebauung des Gebietes getroffen.

Die Bürger der Gemeinde erhoffen sich von dem neu geplanten Wohngebiet, außer den schon genannten Gründen, auch einen Gewinn an Attraktivität für die Gemeinde.

4. Umfeld

Das Plangebiet beinhaltet z.T. bereits bebaute Flächen sowie bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der größte Teil des Plangebietes als Dorfgebiet ausgewiesen. Die bereits vorhandenen Grundstücke im Süden des Gebietes, welche über die Neidschützer Straße erschlossen sind, werden im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Charakterisierung entspricht nicht dem vorhandenen Zustand, da hier Wohnhäuser, landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten einschließlich größerer Nutzgärten vorhanden sind. Ausgehend davon, daß sich an diesem Zustand nichts ändern soll, trifft eine Charakterisierung als Kleinsiedlungsgebiet hier eher zu.

Südlich der Neidschützer Straße befindet sich eine Rinderstallanlage der Milcherezeugung Prießnitz mit ca. 500 Jungrindern. Diese Nutzung der Stallanlagen soll durch die weitere Planung nicht eingeschränkt werden, bzw. soll mit der Neuplanung des Wohngebietes der noch vorhandenen Landwirtschaft nicht am Bestand gerüttelt werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet "Grottendorf"

Seite: 4

Die Arten der baulichen Nutzung gehen von Süden nach Norden Schritt für Schritt in Nutzungen mit höheren Ansprüchen an das Wohnen über (Gewerbe - Kleinsiedlungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet) und sind untereinander verträglich.

Das allgemeine Wohngebiet liegt minimal 120 m von der Stallanlage entfernt. Für die 6 Grundstücke direkt gegenüber der Stallanlage wurde ein Gutachten erstellt, mit welchem für die Planung des Allgemeinen Wohngebietes die Schlußfolgerung gezogen werden kann, daß der Abstand zwischen den Stallanlagen und der zukünftigen Wohnbebauung ausreichend ist.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Dunkle Gasse begrenzt, hier schließt sich das eigentliche Dorfgebiet des Ortes mit überwiegend geschlossenen, ortstypischen Gehöften an.

Im Norden schließen sich Wiesen mit Obstbaumbewuchs an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich im Anschluß an den Ersten Triftweg landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Zur Zeit befindet sich das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III. Ein ca. 30 m breiter Streifen im Norden des Plangebietes liegt derzeit noch in der Trinkwasserschutzzone II. Die Trinkwasserschutzzonen resultieren aus dem Brunnen mit Pumpstation, der sich in ca. 50 m Entfernung vom östlichen Rand des Plangebietes befindet.

Vorgespräche zum Bebauungsplan mit der MIDEWANAumburg und dem zuständigen Amt für Umweltschutz ergaben, daß der Ort Prießnitz über den Hochbehälter Naumburg - Schieben ab II. Quartal 1994 versorgt werden soll und der Brunnen nicht mehr für Trinkwasserzwecke genutzt wird.

Im Zuge dieser Maßnahmen soll die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Aus diesem Grund wurde auf dem Planexemplar bisher keine Eintragung einer Trinkwasserschutzzone vorgenommen.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"**

Seite: 5

5. **Begründung der Festsetzungen**

(1) **Art der baulichen Nutzung**

Es erfolgte gemäß § 2 und 4 entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Kleinsiedlungsgebiet.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgte auf Grund der geplanten Nutzung des Gebietes überwiegend dem Wohnen dienend sowie auf Grund der vorhandenen und angrenzenden Nutzungen.

Nicht zugelassen werden sollen die nach § 4 (3) Pkt. 1 (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung), Pkt. 4 (Gartenbaubetriebe) und Pkt. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da für derartige Einrichtungen andere Flächen im Ort zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet erfolgte auf Grund der in diesen Bereichen schon vorhandenen Nutzungen. Es sind hier Wohngebäude mit großen Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorhanden. Diese Nutzungen sollen auch für die Zukunft erhalten bleiben.

(2) **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Darstellungen auf der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die maximale Geschossigkeit sowie über maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Für das Kleinsiedlungsgebiet wurden die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung § 17 zugrunde gelegt.

Die festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhen lassen eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 25 ° (nicht ausgebaut) zu.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde ausgehend von späteren Grundstücksgrößen von ca. 500 - 1000 m² die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschosflächenzahl mit 0,5 ausgehend von einer eingeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Diese Festlegungen liegen unter der gemäß BauNVO § 17 zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"**

Seite: 6

Das neue Wohngebiet paßt sich somit gut der vorhandenen Bebauung sowie der Umgebung und der Lage am Ortsrand von Prießnitz an.

(3) **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wurde als offen mit einer max. Gebäudelänge von 30 m festgesetzt. Hiermit ist der Bau von Einzel- bzw. soweit lt. Planzeichnung zugelassen von Doppelhäusern möglich. Dies entspricht den Vorstellungen der Bewohner der Gemeinde zum neu geplanten Wohngebiet.

Die Stellung der Gebäude wird mittels Festlegung von Baugrenzen eingeschränkt. Hiermit soll eine gewisse Anordnung der Gebäude innerhalb der Grundstücke erreicht werden, wie z.B. ein bestimmter Mindestabstand von der Straßenverkehrsfläche bzw. von der hinteren Grundstücksgrenze.

Gleichzeitig soll der Abstand der beiden Baugrenzen untereinander von 17 m eine leicht aufgelockerte Anordnung der Gebäude ermöglichen. Aus diesem Grund erfolgt auch keine Festlegung der Firststrichtung.

Die Errichtung von Garagen soll ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen und mit Steildach erfolgen. Dadurch sollen sich die Garagen architektonisch in das Gesamtbild der geplanten Bebauung einfügen.

(4) **Grünflächen**

Im Bebauungsplangebiet wurden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Nordosten wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese soll außer der optischen Aufwertung des Gebietes noch mehrere Funktionen erfüllen. Zum einen soll hier mittels eines Teiches das Oberflächenwasser des Gebietes gesammelt werden sowie der Teich bei Starkregen einer gewissen Regenrückhaltung dienen, daß heißt, das Regenwasser entsprechend verzögert an den sich nördlich des Grottendorfer Weges befindlichen Graben (z.T. verrohrt) abzugeben. Zum zweiten soll der Teich als Löschwasserreservat zur Verfügung stehen (näheres siehe Pkt.(5)).

Begründung zum Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet "Grottendorf"

Seite: 7

Im Bereich dieser Grünfläche soll neben dem Teich eine Fläche für einen Kinder-spielplatz bereitgestellt werden. Die gesamte übrige Fläche ist zu begrünen. Detaillierte Aussagen zur Art der Begrünung trifft ein separat zu erarbeitender Grünordnungsplan. Dieser wird zu gegebenem Zeitpunkt der unteren Naturschutz-behörde zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Bereich der Erschließungsstraßen wurden Einzelstandorte für Bäume festgesetzt, diese sollen der optischen Auflockerung des Gebietes dienen. Es ist geplant, einheimische, laubwerfende Bäume zu pflanzen.

Auf den Feldwegen im Norden und Osten des Plangebietes sind Obstbäume bzw. Linden vorhanden. Diese Standorte sollen mit der Festsetzung des Erhaltungsgebotes gesichert werden. Fallen Bäume auf Grund natürlicher Einflüsse aus, so ist ein Baum selber Art an gleicher Stelle nachzupflanzen.

Durch die geplanten Bauvorhaben ist von vornherein nicht ganz auszuschließen, daß nicht doch einige Bäume den Maßnahmen zum Opfer fallen. Sollte dies passieren, sind an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Damit wird gesichert, daß rücksichtsvoll mit dem vorhandenen Bestand umgegangen wird und dieser in seiner Anzahl der Pflanzen auch erhalten bleibt.

Im Norden und Osten des Gebietes wurde ein Streifen mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Flächen sind private Flächen und sollen der Abschirmung des Gebietes nach außen dienen.

Detaillierte Aussagen zu den Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie zu deren Anzahl werden im Grünordnungsplan festgelegt.

Einfriedigungen zu den Erschließungsstraßen sollen überwiegend in transparenter Form mittels Sträucher und Hecken vorgenommen werden. Ebenso sind eventuelle Flüssiggasbehälter auf den Grundstücken einzugrünen. Diese Festlegungen dienen einmal der Auflockerung in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraßen und zum anderen werden unschön wirkende Anblicke der Flüssiggasbehälter vermieden. Die von den künftigen Grundstückseigentümern nicht überbauten Flächen sind ebenfalls lt. textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Grünflächen zu gestalten. Hier sollte es ansonsten jedem Eigentümer selbst überlassen bleiben, in welcher Form er die Begrünung durchführt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet "Grottendorf"

Seite: 8

(5) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll soweit möglich, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Wo diese nicht zur Verfügung stehen, wird ein Leitungsrecht für den betreffenden Träger festgesetzt, um eine Leitungsführung über private Grundstücke zu ermöglichen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an öffentliche Verkehrswege soll mittels Verbindungsstraße von der Dunklen Gasse zum Ersten Triftweg und von hier aus nach Süden zur Neidschützer Straße erfolgen.

Dieser Bereich der Straße entlang des jetzigen Feldweges liegt im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wurde die Fläche im Südosten nicht mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen. Für diese geplante Straße ist eine Breite von 5 m mit einem beidseitigen Fußweg von je 1 m Breite angedacht.

Der Bereich der Dunklen Gasse vom Anschluß des Plangebietes des Bebauungsplanes bis an die Neidschützer Straße soll ebenfalls im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Wohngebiet mit ausgebaut werden.

Auf dem Bebauungsplan ist eine Fläche als verkehrsberuhigter Wohnweg mit einer Breite von 4,75 m dargestellt. Im Bereich dieses Wohnweges soll es keine Trennung zwischen Straßenfläche und Fußweg geben. Es soll hier ein verkehrsberuhigter Weg für die Anlieger entstehen. Die Breite von 4,75 m läßt im Begegnungsfall das langsame Aneinandervorbeifahren eines LKW an einem PKW zu.

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird bisher davon ausgegangen, daß diese mittels des Trafos östlich des Plangebietes erfolgen kann. Hierzu ist die Stellungnahme der MEAG abzuwarten.

Die Versorgung mit Trinkwasser wurde so angedacht, daß ein Ringschluß zwischen der Trinkwasserleitung, welche bis zum gegenwärtig letzten Haus in der Neidschützer Straße führt und der Trinkwasserleitung, welche im Bereich des Grottendorfer Weges liegt, hergestellt wird. Mit dieser Maßnahme ist auch die Versorgung mit Trinkwasser abgesichert.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"**

Seite: 9

Die Gemeinde Prießnitz benötigt zur Sicherung der Brandbekämpfung einen Feuerlöschteich in diesem Teil der Gemeinde. Hierzu gab es bereits 1991 Abstimmungen mit dem Dez. 24 der Bezirksregierung Halle sowie dem Brand- und Katastrophenamt Naumburg.

Mit einer Realisierung des Teiches gleichzeitig als Feuerlöschteich entsprechend den geltenden Vorschriften zur Löschwassarentnahme und einem Fassungsvermögen größer 96 m³ kann damit auch die Löschwasserversorgung abgesichert werden.

Die Versorgung mit Heizenergie für die einzelnen Gebäude kann von jedem Eigentümer individuell bestimmt werden.

Da Erdgas im Gebiet der Gemeinde Prießnitz nicht ansteht, werden Flüssiggas bzw. Öl als Heizmedium in Frage kommen.

Die Gemeinde Prießnitz ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Naumburg. Gegenwärtig wird von diesem geprüft, ob für die Gemeinde Prießnitz eine eigene Lösung mittels einer Kläranlage für 500 Einwohnergleichwerte rentabel ist. Bisher sollte die Gemeinde mittels einer Druckrohrleitung an das Ortsnetz der Stadt Naumburg angeschlossen werden. Als Realisierungszeitraum wird derzeit das Jahr 2010 genannt.

Ein großer Teil der Abwässer des Ortes fließen gegenwärtig noch ohne jegliche Klärung weg. Aus diesen Gründen wäre eine separate Lösung hier sehr angebracht. Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Die Regen- und die Schmutzwasserleitungen werden innerhalb der Straßenverkehrsflächen verlegt. Die Regenwasserleitung, in welche von den Grundstücken nur Dachregenwasser eingeleitet werden darf, wird in den Teich in der im Nordosten gelegenen Grünfläche eingeleitet. Dieser Teich erhält einen Überlauf in den sich weiter nördlich befindlichen Vorfluter, welcher in Richtung Neidschütz verläuft. Die Schmutzwasserleitung soll durch die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Gebietes geführt werden und nördlich des Grottendorfer Weges an die geplante öffentliche Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.2
Wohngebiet "Grottendorf"**

Seite: 10

(6) Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Aus den Planungsunterlagen wurde überschläglich folgende Flächenzusammensetzung ermittelt:

1. Fläche des Geltungsbereiches	59 000 m ²
2. Fläche Allgemeines Wohngebiet	45 000 m ²
3. Fläche Kleinsiedlungsgebiet	14 000 m ²
4. öffentliche Grünfläche	2 300 m ²
5. Verkehrsfläche	6 000 m ²
- Straßenflächen	4 500 m ²
- Wirtschaftswege/Feldweg	1 500 m ²

(7) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die geplanten Flächen befinden sich alle in Privateigentum, bis auf die Wege. Die Realisierung des Vorhabens soll über einen Bauträger erfolgen. Dieser hat bereits mit den Grundstückseigentümern gesprochen, und deren Einverständnis liegt größtenteils vor.

Zur Realisierung des Vorhabens müssen von dem Bauträger die Flächen, soweit er diese weiter vermarkten soll, erworben werden. Eine weitere Voraussetzung ist die Herstellung der äußeren Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Prießnitz, den 17.12. 1993