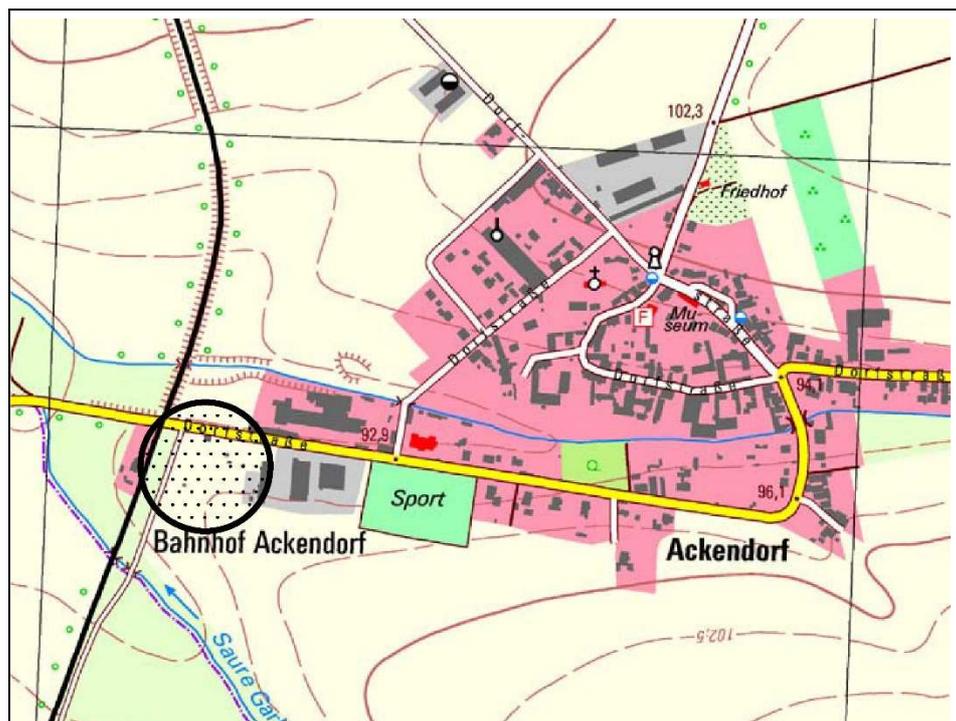




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 41- 4 "Alte Gartenanlage"
in der Ortschaft Ackendorf
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6007867 / 2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.41- 4 "Alte Gartenanlage" in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Südlich der Landesstraße L 44 (Dorfstraße) und östlich des ehemaligen Bahnhofes Ackendorf befindet sich eine Gartenanlage im Besitz der Gemeinde Hohe Börde. Die Gartenanlage ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt, um den Erhalt der Gärten zu sichern. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes waren noch 8 von 10 Gärten der Anlage in Nutzung. Derzeit werden noch 3 Gärten bewirtschaftet. Auf einer Teilfläche im Südosten wird Tierhaltung betrieben. Die Nachfrage nach Kleingärten ist im ländlichen Bereich deutlich rückläufig, so dass die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt, die Fläche für eine andere Nutzung vorzusehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde, der am 26.11.2014 wirksam wurde, hat die Gemeinde eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Ortschaften bis zum Jahr 2025 orientiert am örtlichen Eigenbedarf vorgenommen. Für die Ortschaft Ackendorf wurde eine Abnahme der Wohnbevölkerung von 392 Einwohnern im Jahr 2012 auf 336 Einwohner im Jahr 2025 prognostiziert. Die bisherige Entwicklung entspricht dieser Prognose. Als Entwicklungsflächen für die Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Ackendorf waren die Bebauungspläne "Am Rodelberg" und "Am Bahnhof" vorgesehen. Der Bebauungsplan "Am Rodelberg" wurde inzwischen umgesetzt. Abweichend von der Bilanzierung des Flächennutzungsplanes wurden hier durch die Bauherren deutlich größere Grundstücke erworben, so dass statt der im Flächennutzungsplan bilanzierten 7 Einfamilienhäuser nur 3 Einfamilienhäuser errichtet wurden. Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt dieses Defizit an Wohngrundstücken mit der Ausweisung des Baugebietes auf der ehemaligen Gartenanlage zu kompensieren und über den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes 2025 für die zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2030 bedarfsgerecht Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Weiterhin muss festgestellt werden, dass nur wenige innerhalb der Ortslage bilanzierte Baugrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen ist die Entwicklung des Gebietes erforderlich. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße können im Plangebiet vier bis sechs Einfamilienhäuser errichtet werden.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes für den Eigenbedarf der Ortschaft Ackendorf ist die Inanspruchnahme der Fläche erforderlich. Dies ist städtebaulich sinnvoll. Das Gebiet befindet sich am Westrand zwischen dem ehemaligen Bahnhof und der Ortslage Ackendorf. Durch das Baugebiet wird der ehemalige Bahnhof an die Ortslage angebunden. Die ehemaligen Bahnhofsgebäude wurden in den letzten Jahren saniert und für eine Wohnnutzung ausgebaut. Die Gartenflächen wurden bisher nicht baulich genutzt, sie gehören jedoch dem Siedlungsbereich an und sind mit Gartenlauben bebaut und teilweise mit Wegen befestigt. Die Flächen eignen sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ackendorf. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Dies ist gewährleistet. Die Flächen grenzen westlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ackendorf an. Die vorgesehene Nutzung umfasst allgemeine Wohngebiete, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen wurden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.41-4 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.458 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

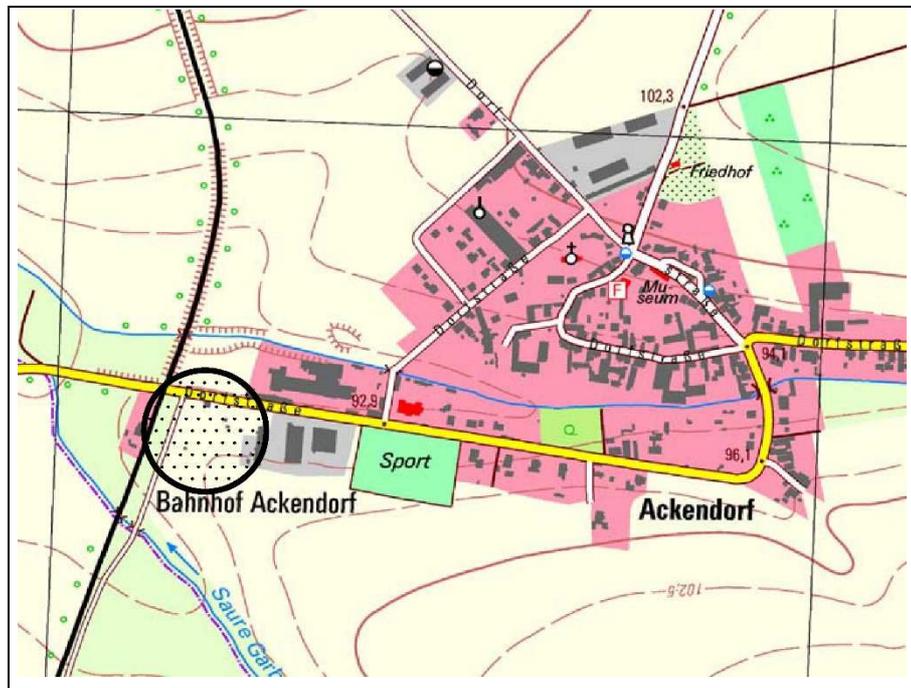
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 534 der Flur 1, Gemarkung Ackendorf.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Osten ein Wohngrundstück an. Östlich des Wohngrundstückes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betriebshof. Nördlich wird das Gebiet durch die Landesstraße L 44 (Dorfstraße) erschlossen, im betreffenden Abschnitt aufgrund der geringen Belegung keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht.

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6007867/2011

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Westen direkt an das Flurbereinungsverfahren Schackensleben-Olbe Verfahrensnummer 611-26BK 0015 an. Mit Beschluss vom 06.06.2014 ordnete das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Mitte das Flurbereinungsverfahren an. Das Flurbereinungsverfahren wird vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben als Flurbereinigungsbehörde durchgeführt. Im Zuge der Verfahrensbearbeitung wird derzeit der Wege- und Gewässerplan aufgestellt und zur Genehmigung vorbereitet. Mit Änderungsanordnung Nr.1 vom 27.05.2019 wurde das Verfahrensgebiet auf das angrenzende Flurstück 420/112 erweitert. In diesem Zusammenhang wird der Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Gemarkung Ackendorf, Flur 1, Flurstücke 534 und 420/112 ermittelt und festgestellt. Die Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinungsverfahren Schackensleben-Olbe plant den Verbindungsweg W 30 zwischen Klein Santerleben und der nördlich gelegenen Ortschaft Ackendorf in Beton Spurbahn auszubauen.

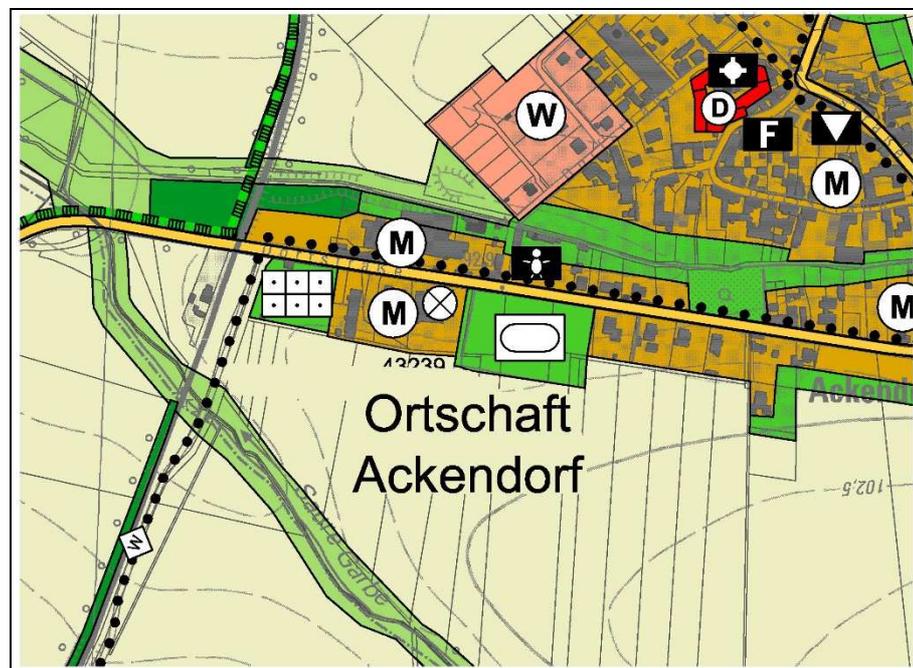
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben.

Die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan erfolgte nicht aus ökologischen oder sonstigen landschaftsplanerischen Gründen, sondern zum Erhalt der vorhandenen Kleingärten. Diese Zielsetzung hat sich aufgrund des rückläufigen Bedarfes als langfristig nicht umsetzbar erwiesen. Derzeit werden nur noch 3 der 10 Gärten bewirtschaftet, so dass Nutzungsalternativen geprüft werden mussten.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Ackendorf)



[TK10/ 02/2012] ©
 LVermGeoLSA
 (www.lvermgeo.
 sachsen-anhalt.de)/
 A18/1-6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Die Ortschaft Ackendorf ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Fläche eignet sich aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und Wege nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 4 bis 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser auf Flächen, die bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Die Wohnbauflächen dienen dem Eigenbedarf der Ortschaft Ackendorf. Sie sollen der Bedarfsdeckung der im Flächennutzungsplan bilanzierten Wohnbaugrundstücke dienen, die aufgrund der größeren Grundstücksgrößen entfallenen 4 Baugrundstücke im Bebauungsplan "Am Rodelberg" nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin stehen deutlich weniger Flächen der bilanzierten Baulücken im Ort für eine Wohnnutzung für den Eigenbedarf der Ortschaft bis zum Jahr 2030 zur Verfügung, so dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken erforderlich ist. Die vorliegende Planung deckt die bis zum Jahr 2030 bestehende Angebotslücke für Einfamilienhausgrundstücke. Sie dient dem Eigenbedarf im Sinne des Zieles Z 26 des Landesentwicklungsplanes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 5.640 m². Davon werden 4.859 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hohe Börde. Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke an Bauherren zu veräußern.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Das Plangebiet wurde bisher als Kleingartenfläche genutzt. Die Kleingärten liegen zu großen Teilen brach. Die ehemaligen Lauben und Einzäunungen sind noch vorhanden.

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind.

An der Oberfläche bzw. oberflächennah sind überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) zu erwarten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (3 - 5 m) zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ausgeschlossen werden kann, wird auf die

Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da an das Gebiet Mischgebiete angrenzen und die hohen Schutzansprüche von reinen Wohngebieten aufgrund von Störungen durch den landwirtschaftlichen Betriebshof östlich des Gebietes voraussichtlich nicht eingehalten werden können.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung für die Grundstücke nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt, wie dies für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die

dörfliche Umgebung einfügender Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können. Die überbaubaren Flächen halten zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße (Landesstraße L 44) im Bestand erschlossen. Ergänzend erschließt eine private Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, die Hinterliegergrundstücke, wenn diese Flächen als Baugrundstücke parzelliert werden sollen.

Die Landesstraßenbaubehörde weist darauf hin, dass die Anlage der neuen Zufahrt eine bauliche Veränderung der Straßenanlage der L 44 (Bordabsenkung, Grünstreifenbefestigung) erforderlich macht. Dafür ist gemäß Nutzungsrichtlinien, Punkt 11.8.2 das Einverständnis der Straßenbaubehörde einzuholen. Ungeachtet dieser Zustimmung ist für die Zufahrt die Nutzung des Straßengrundstückes (Flurstück 184/0) erforderlich. Deshalb ist eine Nutzungsvereinbarung mit dem Fachbereich 23 des Regionalbereiches Mitte der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB RB Mitte) vor Baubeginn abzuschließen. Dazu sind aussagekräftige Unterlagen der Zufahrt bei der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte zur Bestätigung einzureichen. Die Unterlagen sollten einen Lageplan mit dargestellter Anbindung an die Landesstraße L 44, Aussagen zur Anbindung an die Landesstraße L 44 (z.B. Absenkung des Hochbordes, Deckenaufbau der Zufahrt) und Aussagen zur Entwässerung des Grundstückes enthalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass kein Wasser auf die Landesstraße L 44 gelangen soll.

4.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese

Traditionell werden die Ortslagen der Börde durch Gärten mit Obstbäumen begrenzt, die die Orte zur Landschaft eingrünen. Diese Tradition soll im Plangebiet aufgenommen werden. Die südlichen Ortsrandbereiche gegenüber der offenen Landschaft wurden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung der privaten Erschließungsanlage für die Hinterliegergrundstücke. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandene Verkehrsfläche der Dorfstraße (Landesstraße L 44) und der ergänzenden privaten Zuwegung kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Haldensleben, der die Heidewasser GmbH mit der Versorgung beauftragt hat. Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers sichergestellt werden. Die Heidewasser weist darauf hin, dass die Erschließung eine äußere und innere Erschließung vorsieht. Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und

zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Im angrenzenden Abschnitt der Dorfstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Grundstücke angeschlossen werden kann. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom sind die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.

Die MDDSL bietet in Ackendorf Telekommunikationsleistungen an. Die MDDSL bittet im Interesse des weiteren Breitbandausbaus in der Gemeinde um Einbeziehung in den Planungsprozess. Es ist sinnvoll, in der Ausbauphase eine Leitungsverlegung für Breitbandanschluss mit einzuplanen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Dorfstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Dorfstraße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Ortschaft Ackendorf verfügt nicht über eine zentrale Abwasserentsorgung. Jeder Grundstückseigentümer hat das Abwasser über eine private biologische Kleinkläranlage zu entsorgen. Im Bebauungsplangebiet gibt es keinen Vorfluter, der das gereinigte Abwasser aufnehmen kann. Im Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Grundstück über ein Bodengutachten nachzuweisen, dass das gereinigte Abwasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück dauerhaft versickert werden kann. Für den Betrieb der Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche mit dem Bauantrag zu beantragen ist.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde. Inwieweit ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation erforderlich wird, ist im Bauantragsverfahren aufgrund der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu entscheiden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41- 4 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Hierzu gehört die Ausbildung des Ortsrandes durch eine Obstwiese.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird in Ackendorf über Kleinkläranlagen gewährleistet.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen erhebliche Störungen der immissionsempfindlichen Wohnnutzung ausgehen können. Die Landesstraße L 44 (Dorfstraße) ist nur gering befahren und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Zu der landwirtschaftlichen Betriebsstätte östlich des Gebietes besteht ein Abstand von ca. 50 Meter, zwischenliegend befindet sich ein Wohngebäude.

7. 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. Dazu gehören:

- 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Anregungen vorgetragen. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41- 4 Ackendorf "Alte Gartenanlage" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	5.640 m ²
• allgemeine Wohngebiete	4.859 m ²
• private Grünfläche - Obstwiese	781 m ²

Hohe Börde, September 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin