

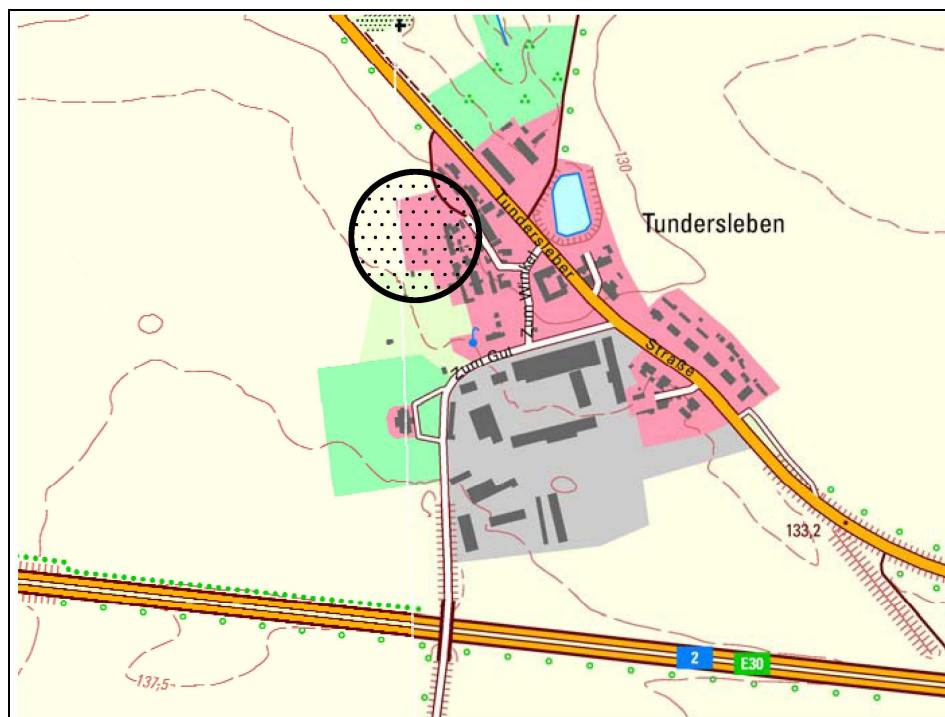


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr.44-7 "Zum Winkel" im Ortsteil
Tundersleben der Ortschaft Nordgermersleben**

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 05/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

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	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Derzeitige Nutzung des Grundstücks	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Mischgebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.44-7 "Zum Winkel" im Ortsteil Tundersleben der Ortschaft Nordgermersleben 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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

Der Ortsteil Tundersleben der Ortschaft Nordgermersleben befindet sich im westlichen Gemeindegebiet nördlich der Bundesautobahn A2 an der Bundesstraße B1. Der Ortsteil entwickelte sich aus einem ehemaligen Gut, später Vorwerk und fiel mehrfach wüst. Derzeit wohnen ca. 110 Einwohner in Tundersleben. Im Nordwesten des Ortsteiles befindet sich die Straße Zum Winkel. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude entstanden aus ehemaligen Arbeiterhäusern des Gutes. Die vorhandenen Wohngebäude haben jeweils nur eine sehr geringe Wohnfläche von ca. 80 m², so dass viele Eigentümer bereits Nebengebäude östlich und westlich des Gebäuderiegels errichtet haben. Teilweise wurden diese als separate Gebäude mit Wohnnutzung oder Gartenhäuser errichtet. Während die Gebäude östlich des Hauptgebäudes sich im Dorfgebiet befinden, reichen westlich davon errichtete Gebäude darüber hinaus. Diese werden ausschließlich als Gartenhäuser genutzt. Die Gemeinde Hohe Börde hat das städtebauliche Erfordernis erkannt, die Zulässigkeiten durch verbindliche Regelungen über einen Bebauungsplan zu steuern, um eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung zu vermeiden und den Bewohnern bedarfsgerechte Erweiterungen der nicht mehr den Wohnbedürfnissen entsprechenden Gebäuden zu ermöglichen. Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44-7 "Zum Winkel" war die Ablehnung eines Bauantrages zur Errichtung eines Gartenhauses auf einem Grundstück, auf dem in Richtung Ortslage keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches richtet sich nach dem städtebaulichen Erfordernis der Planung. Die örtliche Situation trifft auf die Grundstücke Zum Winkel 5 bis 7 zu, so dass nur diese in den Geltungsbereich einbezogen werden. Neue Baugrundstücke entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Er dient ausschließlich der bedarfsgerechten Erweiterung vorhandener Wohnungen und somit dem Eigenbedarf des Ortsteils Tundersleben.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches des Ortsteils Tundersleben. Die Fläche ist bebaut, so dass es sich um die Nachnutzung baulich genutzter Flächen handelt. Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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.
- 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 beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 720 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und private Grünflächen fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Erweiterung 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)

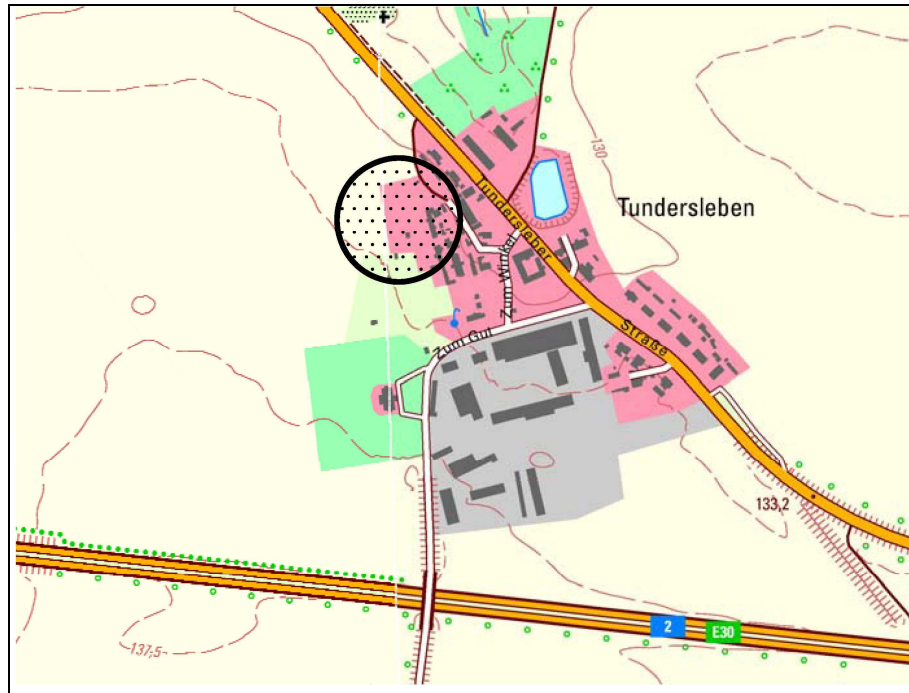
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 51, 134, 135, 136 und 137 einschließlich der bereits vorhandenen Gebäude. Im Norden grenzt das Flurstück 49 (Gartenland), im Osten das Flurstück 112 (Straße Zum Winkel), im Südosten das Flurstück 47 (Wohngebäude), im Süden das Flurstück 55 (Wohngebäude) und im Westen die Flurstücke 50 und 53 (Gartenland) an. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage im Ortsteil Tundersleben



[TK10/ 05/2016] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Im Osten und Süden grenzt eine dörflich geprägte, gemischte Bebauung an. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortsteil Tundersleben)



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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Da der Bebauungsplan eine Fläche über 2.000 m² umfasst, entscheidet die Oberste Landesentwicklungsbehörde über die Raumbedeutsamkeit. Sie hat festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Die Gewährleistung von bedarfsgerechten Erweiterungen für bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Tundersleben verstößt nicht erkennbar gegen raumordnerische Ziele.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.052 m², davon wurden 1.801 m² als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation steht bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Löss über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind

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

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet oberflächenfern an. Das Auftreten von Staunässe kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

Kampfmittel

Durch den Landkreis Börde wurde mitgeteilt, dass auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen für die Flurstücke 51, 134, 135, 136, 137 der Flur 13, Gemarkung Nordgermersleben kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Bereichen, in denen bisher archäologische Kulturdenkmale festgestellt wurden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.3. Derzeitige Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücke der festgesetzten Mischgebiete werden im Bestand baulich genutzt. Die Bebauung entstand als Wohngebäude für die im Gut beschäftigten Landarbeiter. Mehrere Nebengebäude, Garagen und Carports sind in den gemischten Bauflächen vorhanden. Die westlichen Grundstücksteile werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Hier sind Schuppen und ein Gartenhaus im Bestand vorhanden. Die Flächen werden ansonsten gärtnerisch genutzt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Teil des Baugebietes Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. Das Plangebiet selbst weist keinen eigenen Gebietscharakter auf,

sondern integriert sich in die umgebende gemischte Bebauung. Im Plangebiet selbst wird voraussichtlich die Wohnnutzung überwiegen. Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dient und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplante Bebauung erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, so dass auch ein Gebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss zulässig ist.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies entspricht der Firsthöhe der Gebäude und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Ortskerns, der durch eine teilweise offene und teilweise geschlossene Bebauung geprägt ist. Aus der näheren Umgebung leitet sich keine eindeutige Bauweise ab.

Die überbaubaren Flächen werden im Mischgebiet überwiegend offengelassen, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können. Sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Auf dem Flurstück 51 ist bereits eine bauliche Anlage in dem Bereich vorhanden, in dem die Baugrenze nach Westen verspringt.

Nebenanlagen, Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen gemäß § 6 Abs.9 BauO LSA zulässig sind, sind von der Einschränkung auf die überbaubare Fläche nicht betroffen. Sie sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Eine überbaubare Fläche für Gartenhäuser und Schuppen wurde auch innerhalb der Grünfläche festgesetzt, um diese kleineren Gebäude räumlich zu konzentrieren. Die Fläche orientiert sich an dem auf dem Flurstück 137 vorhandenen Gartenhaus.

4.3. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten

Westlich schließen sich an den intensiv bebauten Bereich Hausgärten an. Diese nehmen nicht mehr am Bebauungszusammenhang der Ortslage teil. Es handelt sich um grundstückszugehörige Gärten. Diese werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt, um weiterhin eine gärtnerische Nutzung und deren überwiegende Prägung als Freifläche am Ortsrand zu sichern. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft gesichert werden. In festgesetzten Grünflächen können bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn sie einen untergeordneten Flächenanteil annehmen. Die Möglichkeit der baulichen Nutzung muss deutlich hinter der von Baugebieten zurückbleiben. Im Bebauungsplan wird dies durch eine textliche Festsetzung gewährleistet. Diese begrenzt die Grundfläche von Gartenhäusern auf 40 m², wobei maximal 10% der privaten Grünfläche überbaut oder versiegelt werden dürfen. Dies sichert die Prägung des Bereiches durch Freiflächen, ermöglicht aber die bedarfsgerechte Errichtung kleinerer Gebäude.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. 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 ist weitgehend im Bestand gewährleistet.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Straße Zum Winkel gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Grundstücke sind an die Wasserversorgung angeschlossen. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen mit den angeschlossenen Grundstücken ausgelastet sind. Ein Mehrbedarf an Trinkwasser kann durch die vorhandenen Leitungen nicht abgedeckt werden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Grundstücke sind an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Ein erhöhter Bedarf an Telekommunikationsanschlüssen ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

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

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist nicht erforderlich.

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

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist der gemeindlicher Grundsatz gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf für die geplanten Gebäude beträgt 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden, so dass insgesamt 96m³ Löschwasser erforderlich sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein höherer Löschwasserbedarf verbunden als bisher. Der Sachverhalt bedarf somit keiner weiteren Untersuchung im Bebauungsplanverfahren.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringfügig nachteilige 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.44-7 "Zum Winkel" im Ortsteil Tundersleben der Ortschaft Nordgermersleben 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 suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Möglichkeiten bedarfsgerecht die vorhandenen Nutzungen und Gebäude zu erweitern, kann der Bestand gesichert und entwickelt werden. Eine Expansion auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs ist nicht vorgesehen. Vielmehr sichert der Bebauungsplan die am Ortsrand zur offenen Landschaft hin vorhandenen grundstücksangehörigen Gärten.

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 sind auch unter Würdigung der Umweltbelange keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

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 Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation 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 Landkreises Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger 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 Mischgebiet sind vom Plangebiet selbst 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 selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm der Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Gemäß der EU-Lärmkartierung ist das Plangebiet der Pegelklasse zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A) tags zu zuordnen. Die 60 dB(A) Grenze wird nur geringfügig überschritten, so dass mit Beurteilungspegeln von 60 bis 62 dB(A) zu rechnen ist. Die Grenzwerte der 16.BImSchG werden eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete werden hingegen überschritten. Hierauf wird hingewiesen. Schützenswerte Nutzungen sollten daher erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen berücksichtigen.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.44-7 "Zum Winkel" im Ortsteil Tundersleben der Ortschaft Nordgermersleben 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.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.052 m ²
• Mischgebiete	1.801 m ²
• private Grünfläche Zweckbestimmung Garten	1.251 m ²

Gemeinde Hohe Börde, April 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin