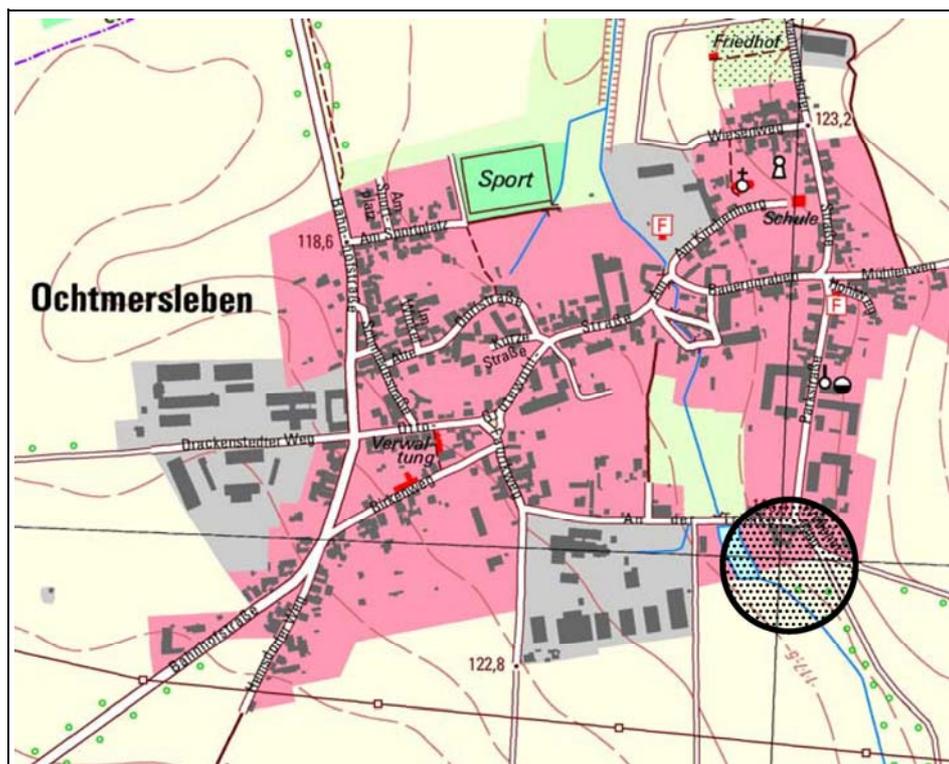




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 22-4 "An der Tränke /
Wellener Weg" in der Ortschaft Ochtmersleben
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – Mai 2020



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline 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	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Nutzungen, Bebauung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Mischgebiete	8
4.1.2. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten und Gewässerrandstreifen	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
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	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22-4 "An der Tränke / Wellener Weg" in der Ortschaft Ochtmersleben 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

Im Südosten der Ortschaft Ochtmersleben befindet sich auf dem Grundstück An der Tränke 1 der Zimmereibetrieb Feldmann mit seinem Betriebsstandort und dem Wohngebäude in der alten Hofanlage. Das Betriebsgrundstück umfasst das Flurstück 786 und Teile des Flurstücks 408/148, die als Lagerplatz des Zimmereibetriebes genutzt werden. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden für Wohnzwecke und als Hausgarten genutzt. Der Garten reicht im Süden bis in den Außenbereich. Eine bauliche Nutzung ist somit nicht möglich. Die betriebliche Entwicklung des Zimmereibetriebes erfordert eine Intensivierung der Nutzung auf dem Flurstück 786. Weiterhin sollen auf dem Flurstück 408/148 zwei Bauplätze für Familienangehörige entstehen.

Das Flurstück 786 gehört dem Siedlungsbereich von Ochtmersleben an. Das Flurstück 408/148 erstreckt sich in den Außenbereich. Der vorhandene Lagerplatz stellt keine bauliche Nutzung dar, die eine Zuordnung zum Innenbereich rechtfertigen würden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Gebäuden ist auf Grundlage des § 34 BauGB somit nicht gegeben.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Hohe Börde misst der betrieblichen Entwicklung des ortsansässigen Handwerksbetriebes und der Bindung der im Ort aufgewachsenen jungen Bevölkerung an Ochtmersleben eine hohe Bedeutung zu. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB, den Belangen der ortsansässigen Betriebe im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB und der Fortentwicklung der Ortschaft Ochtmersleben (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren 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 Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind nur in dem Teil des Plangebietes gegeben, der dem Siedlungsbereich angehört. Dies ist die Fläche des Flurstückes 786 und der Lagerplatz im Osten des Plangebietes. Für diese Flächen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgen. Für die verbleibenden Flächen ist die Zuordnung zum Siedlungsbereich aufgrund der grundstücksangehörigen Gartenflächen zwar anzunehmen, es handelt sich jedoch um eine geplante Entwicklung in den Außenbereich, die nur auf Grundlage des § 13b BauGB zugelassen werden kann. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 2.018 m². In diesem Bereich sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 05.11.2019 durch den Gemeinderat Hohe Börde – mithin vor dem 31.12.2019 – gefasst wurde und das Planverfahren im Jahr 2020 abgeschlossen werden soll, sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung auf Grundlage des § 13b BauGB für diesen Teilbereich gegeben.

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 den nach § 13b BauGB zu beurteilenden Bereich 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 beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.878 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Erweiterung des Handwerksbetriebes und 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. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 05.11.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB festgelegt.

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

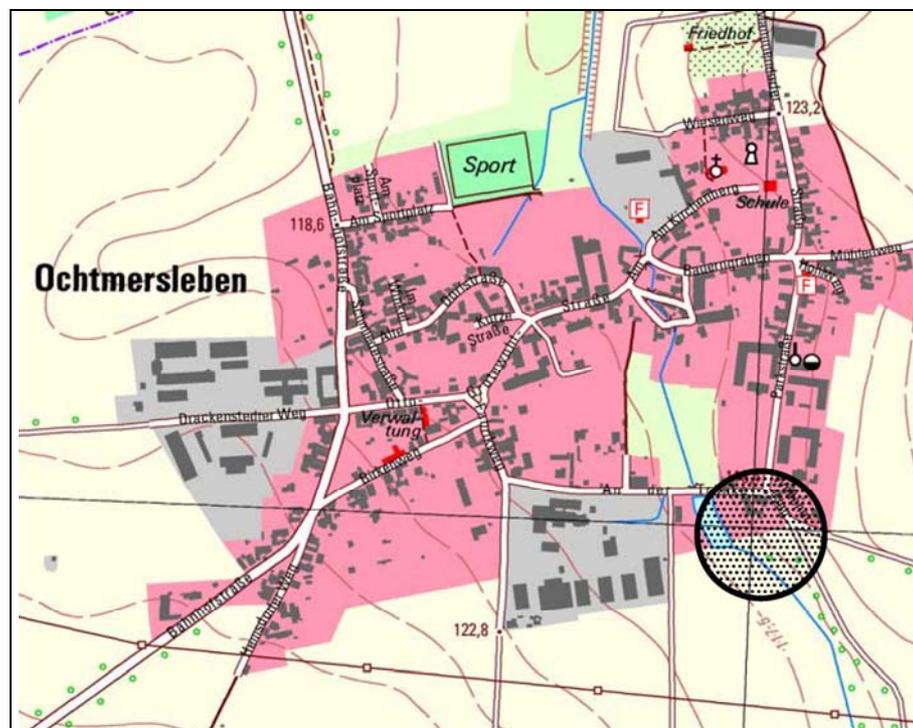
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Straße An der Tränke (Flurstück 144)
- im Nordosten durch die Westgrenze des Wellener Weges und eines davon abgehenden landwirtschaftlichen Weges
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 409/149
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 406/146 (Bauerngraben) und 145/3 (Teich Tränke)

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 3, Gemarkung Ochtmersleben)

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

Lage in der Gemeinde



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

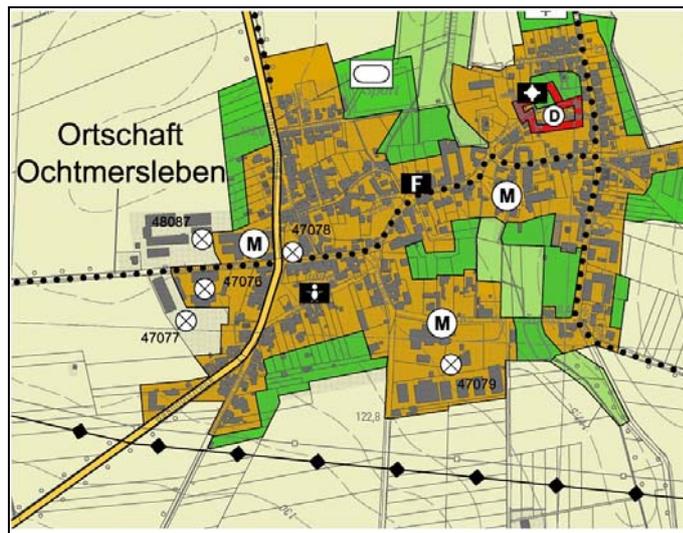
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Im Norden, Osten und Westen grenzen Hofanlagen mit Wohn- und Gewerbenutzung an das Plangebiet an. In einer Entfernung von ca. 125 Metern westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betriebshof. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet. Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der südliche Teil ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächen-
nutzungsplan der Gemeinde Hohe
Börde (Ortschaft Ochtmersleben)



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

Die geringfügige Erweiterung der Baufläche nach Süden lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes entwickeln.

Das Plangebiet stellt nur einen kleinen Ausschnitt aus der gesamten gemischten Baufläche des Ortes Ochtmersleben dar. Die genaue Abgrenzung zwischen gemischter Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft ist dem Flächennutzungsplan nicht zu entnehmen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Gemäß einer überschläglichen Einschätzung umfasst die im Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellte Fläche ca. 4.000 m² und die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche ca. 2.000 m². Dieses Verhältnis ist jedoch unmaßgeblich, da die Fläche auf der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft ins Verhältnis zur Gesamtgröße der in Ochtmersleben dargestellten gemischten Baufläche zu setzen ist. Runkel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 8 Rn.29 führt zur Verbindlichkeit von Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus: "Darstellungen sind "grobmaschiger" als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 ... zu. ... Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung ("Vollzug") der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen (vgl. BVerwG Beschl.v. 20.07.1990 - 4N 3/88)." Runkel a.a.O. führt in Rn. 36 weiter aus: "Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. ... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellungen als auch von den räumlichen Abgrenzungen." Weiter führt Runkel a.a.O. in Rn. 37 ein Fallbeispiel an: "Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe des Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles steht. Handelt es sich lediglich um "Randflächen", kann noch von einem "Entwickeln" ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten." Vorliegend handelt es sich in Bezug zur gemischten Baufläche der gesamten Ortschaft Ochtmersleben bei den 2.000 m² um eine solche Randfläche, die noch im Rahmen des Entwickelns bleibt. Gemäß dem Urteil des VGH Mannheim vom 02.02.2001 3S 1000/99 wurde ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot selbst bei einem Wohngebiet mit 28 Bauplätzen auf einer Fläche für die Landwirtschaft nicht erkannt. Dies wäre sicher im Verhältnis zur Größe der Ortslage Ochtmersleben deutlich zu viel, aber die beiden Bauplätze bleiben im Rahmen des Entwickelns.

Auch bei einer abweichenden Einschätzung, dass der Plan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, ist die Planung zulässig. Da der Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt wird, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist redaktionell ohne Planverfahren anzupassen. Gleichwohl ist zu prüfen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben.

Die Bebauung der grundstücksangehörigen Gartenflächen erfordert keine Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen des Schutzes der für die Landwirtschaft besonders geeigneten hochwertigen Böden. Sonstige öffentliche Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach vorläufiger planerischer Einschätzung nicht betroffen. Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet die Oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren.

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 dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ochtmersleben.

Die Gemarkung Ochtmersleben ist insgesamt als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft ist nicht gegeben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.472 m². 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 stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen. Um Vernäsuungsprobleme 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.

3.3. Nutzungen, Bebauung, Vegetation

Nutzungen

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Handwerksbetrieb genutzt. An der Straße An der Tränke befindet sich die Betriebsstätte, das Außenlager des Zimmereibetriebes und die Wohnung des Betriebsinhabers. Ein weiterer Lagerplatz befindet sich im Osten des Grundstücks. Der zentrale Teil des Grundstücks und der Bereich im Süden werden als Garten genutzt. Westlich grenzen der Bauerngraben mit einem Gehölzsaum und der Teich Tränke an.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit teilweise im Plangebiet. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Es wird empfohlen, die Versickerungsbedingungen in einem Bodengutachten zu ermitteln.

Gehölze

Im Plangebiet sind ein Walnusssbaum, mehrere Obstbäume und zwei Nadelbäume (Ziergehölze) vorhanden. Der Gehölzsaum im Westen des Plangebietes befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes auf den Grundstücken des Bauerngrabens und der Tränke.

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 als Betriebsstandort und für Wohnen genutzten Teil des Plangebietes Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies der aktuellen Nutzung und der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht. Das Plangebiet selbst ist zu kleinflächig, um einen eigenen Gebietscharakter auszubilden, es ist in die umgebende gemischte Bebauung integriert. Ziel der Festsetzung als Mischgebiet ist die vorhandene Nutzung aus Handwerk und Wohnen fortzuentwickeln. 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

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Angrenzens an Wohnnutzungen und der Ortsrandsituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet soll vermieden werden, dass diese Nutzung eine zusätzliche Verkehrsbelastung am Ortsrand schafft. Tankstellen vermitteln mit ihrem Umfang versiegelter Flächen und ihrer Lichtwerbung einen gewerbegebiets-typischen Eindruck, der aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund der Lage in einer ländlich geprägten Ortschaft ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

4.1.2. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Erweiterungsbereich Wohnnutzungen einzuordnen. 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. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da bodenrechtliche Spannungen mit dem angrenzenden Mischgebiet nicht ausgeschlossen werden können. Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Sie bedarf der Beurteilung im baulichen Umfeld, das hier durch das Angrenzen von Mischgebieten geprägt und für reine Wohngebiete im vorliegenden Fall ungeeignet ist.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.3. 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 wurde aufgrund der Ortsrandlage nicht in Anspruch genommen. Für die geplante Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Hierdurch ist ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von 45% möglich.

In den Mischgebieten ist eine stärkere Verdichtung vorgesehen, die sich am Bedarf des Handwerksbetriebes orientiert. Für den Zimmereibetrieb sind gegebenenfalls weitere Lagerplätze erforderlich. Die GRZ orientiert sich für das Mischgebiet mit 0,6 an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossigkeit wurde allgemein mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Prägung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung. Oberhalb des Vollgeschosses ist ein ausgebautes Dach als Nichtvollgeschoss zulässig. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 und 0,3 entsprechend der Grundflächenzahl für die eingeschossigen Bereiche festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt auf 13 Meter beim Mischgebiet und 10 Meter im allgemeinen Wohngebiet. Dies soll gewährleisten, dass sich die Planung in das dörfliche Umfeld einfügt und die Ortsrandsituation zur offenen Landschaft beachtet.

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 einfügenden 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 Meter eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde für den Nordteil des Plangebietes nicht festgesetzt. Entlang der Straße An der Tränke ist keine einheitliche Bauweise vorhanden. Die historische Bauflucht, an der das vorhandene Wohngebäude steht, soll beibehalten werden. Die Baugrenze wurde auf die Grundstücksgrenze gelegt. Für die im Außenbereich vorgesehene Wohnbebauung ist eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, wie dies den Planungszielen für die Einordnung von Einfamilienhäusern entspricht.

Die überbaubaren Flächen halten allgemein einen Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze ein. Davon wurde in folgenden Bereichen abgewichen: Wie bereits vorstehend erläutert, sind die Gebäude An der Tränke in der Ortschaft Ochtmersleben bis an die Straßenbegrenzung angebaut. Dies soll auch weiterhin möglich sein. Im Südwesten grenzt der Bauerngraben an das Plangebiet an. Hier ist der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 Metern von Bebauung freizuhalten. Weiterhin werden die Bereiche mit erhaltenswerten Gehölzen (Walnussbaum) am Bauerngraben und im Süden des Grundstücks aus den überbaubaren Flächen ausgegrenzt, um eine Erhaltung der Gehölze zu fördern.

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

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Wohngebietes als Einfamilienhausgebiet wurde im allgemeinen Wohngebiet 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 für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten und Gewässerrandstreifen

Südwestlich grenzt an das Plangebiet der Bauerngraben als Gewässer II.Ordnung an. Der Verlauf ist als Außenbereich einzustufen. Es gelten somit die Bestimmungen des § 38 Abs.4 WHG i.V.m. § 50 WG LSA für Gewässerrandstreifen. Aktuell wird die Fläche als Privatgarten genutzt und ist eingezäunt. Diese Nutzung unterliegt dem Bestandsschutz und wurde im Bebauungsplan ebenso wie der Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert derzeit keine öffentlichen Maßnahmen. In Abhängigkeit von der Grundstücksaufteilung kann eine Erschließung über den landwirtschaftlichen Weg östlich des Plangebietes erforderlich werden. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg ist nicht ausgebaut und nicht öffentlich gewidmet. Soweit eine Erschließung über diesen landwirtschaftlichen Weg beabsichtigt ist, muss der Weg durch den begünstigten Grundeigentümer ausgebaut und durch eine Grunddienstbarkeit für eine Zuwegung gesichert oder öffentlich gewidmet werden. Da die Möglichkeit einer alternativen Erschließung über das Flurstück 407/147 besteht, ist ein zwingendes Erfordernis für eine öffentliche Erschließung nicht gegeben.

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 ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Straße An der Tränke und den Wellener Weg gesichert. Diese erschließen jedoch nur das Flurstück 407/147 unmittelbar. Die Zuwegung zum Flurstück 408/148 ist entweder über das Flurstück 407/147 zu sichern oder über einen Erschließungsvertrag ein Ausbau des an der Grundstücksgrenze verlaufenden landwirtschaftlichen Weges zu sichern. Bei der Parzellierung der Grundstücke ist die Zuwegung zu berücksichtigen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Straße An der Tränke und am Wellener Weg durch die Müllabfuhr erreichbar. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße An der Tränke oder am Wellener Weg bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Träger der Entsorgung erfolgen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Die Anschlussvarianten sind im Zuge des Antragsverfahrens mit dem WWAZ abzustimmen. Sollte es zu einer öffentlichen Erschließung mit Trinkwasser und Schmutzwasser kommen, sind ein Erschließungsvertrag und die Sicherung der Leitungsrechte zugunsten des WWAZ erforderlich. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

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 Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde in Ochtmersleben gesichert.

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.22-4 "An der Tränke / Wellener Weg" in der Ortschaft Ochtmersleben 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. Abweichend von diesem Ziel wurde befristet nach § 13b BauGB auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gefördert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme von Gartenflächen im Siedlungsbereich der Ortschaft Ochtmersleben erfolgt eine maßvolle Abrundung des Innenbereiches, wodurch landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet sollte, auch wenn es sich um Obstgehölze handelt, nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

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 und allgemeines Wohngebiet 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. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

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 des Kommunal-service Landkreis 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 und allgemeines Wohngebiet 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 nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Der Handwerksbetrieb ist als nicht wesentlich störendes Gewerbe einzustufen.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22-4 "An der Tränke / Wellener Weg" in der Ortschaft Ochtmersleben steht die Förderung der Belange ortsansässiger Handwerksbetriebe, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die maßvolle Arrondierung der Ortslage zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	6.472 m ²
• Mischgebiete	4.013 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.018 m ²
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten und Gewässerrandstreifen	441 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Mai 2020