

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 2
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 2
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß §§ 13a und 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 2
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	Seite 2
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 3
3. Rahmenbedingungen, Bestand	Seite 3
3.1. Lage und Nutzung	Seite 3
3.2. Bodenverhältnisse	Seite 3
3.3. Belange des Immissionsschutzes	Seite 4
3.4. Verkehr	Seite 4
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 4
3.6. Grünflächen/Vegetation	Seite 4
3.7. Eigentumsverhältnisse	Seite 4
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	Seite 5
4.1. Städtebauliches Konzept	Seite 5
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	Seite 5
4.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	Seite 5
5. Umweltrechtliche Belange	Seite 5
6. Planverwirklichung	Seite 5
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	Seite 6
8. Flächenbilanzierung	Seite 6

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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

Der Bebauungsplan „Westseite Wellener Weg“ der Ortschaft Groß Santerleben wird durch geplante Bebauung des Flurstückes 99/1 der Flur 3 der Gemarkung Groß Santerleben mit 12 Einfamilienhäusern erforderlich.

Für den Einfamilienhausbau und die Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unabdingbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient allgemein der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung der Ortschaft Groß Santerleben im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und dient somit der weiteren Entwicklung des Einwohnerzuwachses der Ortschaft.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß §§ 13a und 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Das Plangebiet innerhalb der Ortschaft dar.

Das Plangebiet mit der Festsetzung von Wohnnutzungen stellt eine Wiedernutzbarmachung einer seit Jahren brach liegenden Fläche einer ehemaligen Stallanlage dar und arondiert damit die bestehende südliche Wohnbebauung der Ortschaft Groß Santerleben.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Hauptstraße in der Ortschaft Groß Santerleben in der Gemeinde Hohe Börde, Landkreis Börde und umfasst die Flurstücke 99/1 und 437/1001 und 754 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Groß Santerleben mit einer Größe von 1,36 ha.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren):

- Die Größe der zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung des Geltungsbereiches beträgt 7.177,80 m² (WA: 13.660 m² x 0,6 (0,4 GRZ plus 50% Überschreitung für Nebenanlagen)) und liegt damit unterhalb von 10.000 m².
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an der im Zusammenhang

bebauten Ortschaft Groß Santerleben an.

- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Näherungsbereich der BAB A2 wurde im Vorfeld eine schalltechnische Prognose erstellt. Diese weist keine umweltbezogenen Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner und ihre Gesundheit aus.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten).

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Ortschaft Groß Santerleben.

Das bebauungsplangebiet wird wie folgt umgrenzt:

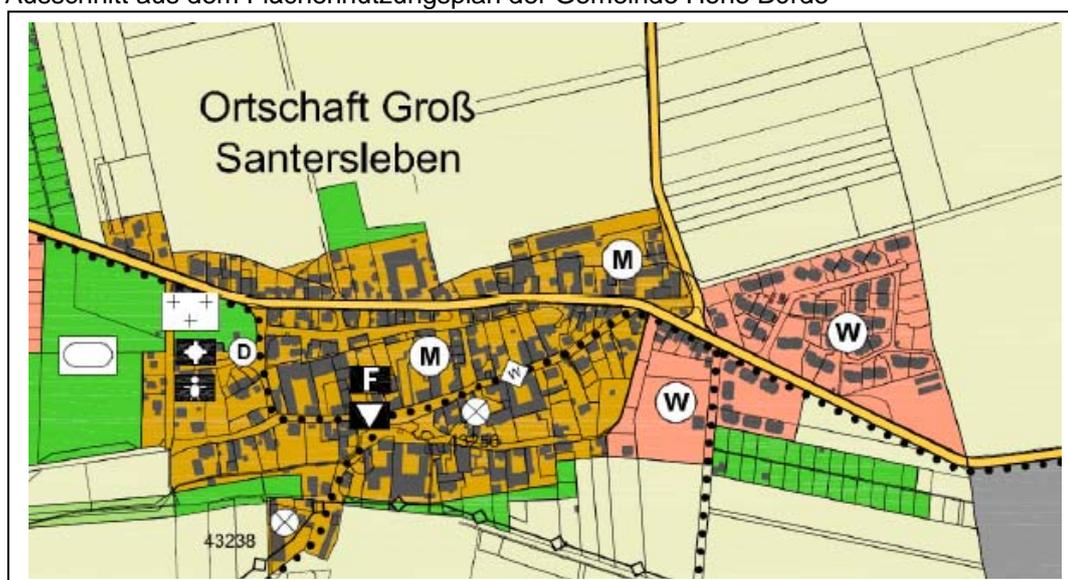
- im Norden: von den Südgrenzen der Flurstücke 313/100, 314/100, 315/100, 100/1
- im Osten: von den Westgrenzen der Flurstücke 6/1, 8/2, 10/18 und von der öffentlichen Verkehrsfläche „Wellener Weg“
- im Süden: von der Nordgrenze des Flurstückes 99/2
- im Westen: von den Ostgrenzen der Flurstücke 589/101, 590/101, 881, 882

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde weist für das Bebauungsplangebiet eine Wohnbaufläche gem. §1 Absatz 2 Nummer BauNVO aus.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



TK 10 / 10/2012 ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsenanhalt.de)
A18/1-6007867/2011

3. Rahmenbedingungen, Bestand

3.1. Lage und Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt insgesamt 13.660 m², davon sind 11.963 m² Wohnbauflächen, 444 m² private Grünfläche und 1.253 m² Verkehrsfläche.

Die festgesetzten Wohnbauflächen sind derzeit brachliegend. Auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes befanden sich Stallanlagen.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Vorfeld wurde durch das Baugrundbüro Heinemann-Klemm-Wackernagel mit Datum vom 26.03.2018 ein Geotechnischer Bericht mit folgenden zusammen gefassten Ergebnissen erstellt.

Im Bebauungsplangebiet stehen Schwarzerde oder schwarzerdeähnliche Abschlammmassen über Löß auf pleistozänem Geschiebemergel und/oder Sand an. Durch die bisherige Nutzung können die oberflächennahen Böden gestört oder aufgefüllt sein.

Die Voraussetzungen für Versickerungsanlagen sind überwiegend ungünstig aber grundsätzlich möglich. Für die gesicherte Versickerung des Niederschlagswasser über Mulden- und Flächenversickerung mit teilweise angeordneten Sickerschlitzen ist mit einem erhöhten Herstellungsaufwand zu rechnen.

Die abfallrechtliche Untersuchung ergab eine orientierende Einstufung des Bodenaushubs in die Verwertungsklasse Z0 und die Deponieklasse DK0.

3.3. Belange des Immissionsschutzes

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten über die Immissionsvorbelastung durch die Bundesautobahn BAB A2 auf das Bebauungsplangebiet durch Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG erarbeitet.

Der Gutachter führt zusammenfassend aus, dass eine Wohnbebauung unter der Voraussetzung, dass das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 2018/01 entsprechend der Lärmpegelbereiche 3 ausgelegt werden, grundsätzlich möglich ist.

3.4. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die öffentliche Straße Wellener Weg. Für die Erschließung des festgesetzten Wohngebietes ist der Wellener Weg mit einem Wendehammer zur Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu ergänzen. Die innere Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser erfolgt über eine innere Erschließung mit Anbindung an das Versorgungsnetz im Wellener Weg. Voraussetzung ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Trinkwasserversorger.

Die Erschließung mit Elektrizität erfolgt über die Grundversorgung des Versorgungsnetzes im Wellener Weg.

Die Gasversorgung erfolgt über das bestehende Netz in den angrenzenden öffentlichen Straßen.

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über das bestehende Netz in den angrenzenden öffentlichen Straßen.

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über eine privaten Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) mit Übergabepunkt an der nordöstlichen

Grundstücksecke des Flurstückes 99/1 an die noch herzustellende Verlängerung der Schmutzwasserkanalisation im Wellener Weg entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über geeignete Versickerungsanlagen auf den Wohnbauflächen bzw. auf der Fläche der Privatstraße in den Untergrund versickert.

Löschwasserversorgung: Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausreichende Löschwasserversorgung des Gebietes zu sichern. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließung des Baugebietes zu sichern.

Die Müllentsorgung kann nur über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen, daher wurde ein privater Müllcontainersammelplatz an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

3.6. Grünflächen/Vegetation

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ehemalige Stallanlagen. Durch die vor Jahren eingeleitete Auflassung entstand eine Sozialbrache und Sukzessionsflächen mit starken Störungen

3.7. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgenommen der öffentlichen Verkehrsfläche Wellener Weg befinden sich im privaten Eigentum. Die Übertragung der Erweiterung der öffentlichen Straße durch die Wendeanlage ist über einen städtebaulichen Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Kosten der Maßnahme und die Übernahme der Kosten durch den Erschließungsträger werden im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungsvertrages ermittelt und geregelt und im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliches Konzept

Der gesamte bebaubare Bereich des Bebauungsplangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund deren störender Wirkung unzulässig und werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wird die Nutzungsart Reines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die GFZ (Geschossflächenzahl) orientiert sich an den möglichen Vollgeschossen. Der Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der aktuellen Definition des Vollgeschosses im nördlichen WR – Gebiet eine 1-geschossige Bebauung und im südlichen WR – Gebiet eine 2-geschossige Bebauung.

Im Süden des Allgemeinen Wohngebietes wurde im Übergang zur freien Landschaft ein 5m breiter Grünstreifen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Diese Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet ist mit Baugrenzen belegt.

Aufgrund der inhomogenen Nachbarschaftsbebauung wurde eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll nicht eingeschränkt werden. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheint eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten

5. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (siehe Punkt 2.1 der Begründung). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden durch eine Eingriffsbilanzierung und Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die Eingriffsbilanzierung mit Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zur Festlegung von Regelungen zur Baufeldfreimachung und Bauzeiten wird eine vollständige artenschutzrechtliche Begutachtung für die brachgefallene Fläche angefertigt und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Planverwirklichung

Für die geplante Parzellierung und Bebauung ist die Ergänzung der öffentlichen Straße Wellener Weg mit einer Wendeanlage einschl. Verlegung aller erforderlichen Medien notwendig. Dies bedingt eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Planung und Ausführung, sowie die Grundstücksübertragung ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Durch die Entwicklung der Brachfläche in mitten eines belebten Wohnviertels hat die Realisierung des B-Planes einen positiven Einfluss auf die Gesamterscheinung über das B-Plangebiet hinaus. Dies wird zu einer Aufwertung des südlichen Teils der Ortschaft Groß Santerleben und deren unmittelbaren Umgebung führen.
Kosten für die Gemeinde entstehen durch die Realisierung des B-Planes nicht.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	13.660 m ²
• allgemeines Wohngebiet:	11.963 m ²
• private Grünfläche:	444 m ²
• bestehende Straßenverkehrsfläche:	1.149 m ²
• Erweiterung für Wendeanlage:	104 m ²