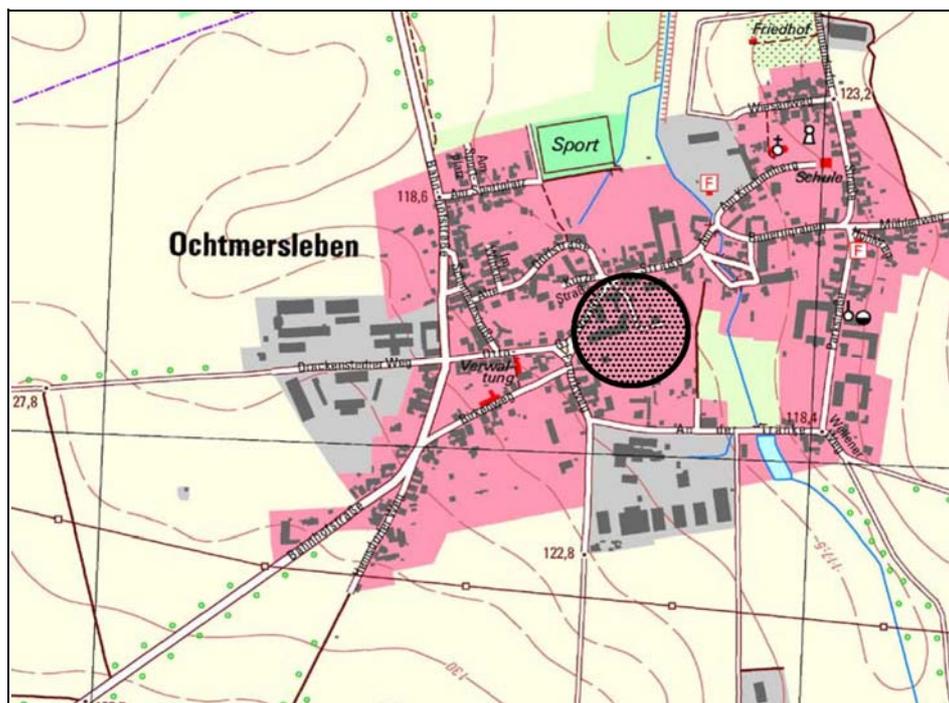




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 22-3 "Otto-Grotewohl-Straße" in der
Ortschaft Ochtmersleben im Verfahren nach § 13a BauGB**

Entwurf – Juli 2018



[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	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
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. Nutzungen, Entwässerung	6
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	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	9
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	10
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	11
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	11
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22-3 "Otto-Grotewohl-Straße" 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).

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22-3 "Otto-Grotewohl-Straße" befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Ochtmersleben zwischen der Otto-Grotewohl-Straße im Norden und der Straße An der Tränke im Süden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet auf den Flurstücken 128/3 und 724 (teilweise) die Möglichkeit einer innerörtlichen Verdichtung. Dieses Planungsziel bedarf zur Umsetzung eines Bebauungsplanes. Die Zufahrt zu den derzeit nur unzureichend erschlossenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen innerhalb des Quartiers soll über die Flurstücke 724 und 125/27 von der Otto-Grotewohl-Straße aus erfolgen. Hierfür ist die Einbeziehung des Flurstücks 724 und des Flurstücks 125/27 bis zur Otto-Grotewohl-Straße erforderlich. Das Flurstück 724 ist mit einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus bebaut, dass entsprechend der denkmalrechtlichen Bestimmungen zu erhalten ist.

Die für eine zusätzliche Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern vorgesehenen Flächen werden derzeit als Garten genutzt. Sie befinden sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ochtmersleben und eignen sich für eine innerörtliche Verdichtung. Zwischen der Bebauung entlang der Otto-Grotewohl-Straße und der Straße An der Tränke sind großflächige Gartenbereiche vorhanden. Der Bebauungszusammenhang ist in der Grundstückstiefe, in der die geplanten Gebäude errichtet werden sollen, unterbrochen. Die Flächen stellen einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich dar. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung der Gebäude ist auf Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der geplanten Errichtung von zwei Einfamilienhäusern erforderlich.

Der Bedarf an Baugrundstücken in Ochtmersleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ochtmersleben. Die Fläche wurde bei der Bilanzierung der innerörtlichen Bauflächenreserven berücksichtigt. Allgemein dient die Planung 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 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 der Ortschaft Ochtmersleben. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung im Innenbereich. Sie entspricht somit 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.742 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete 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 überwiegenden 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.

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.

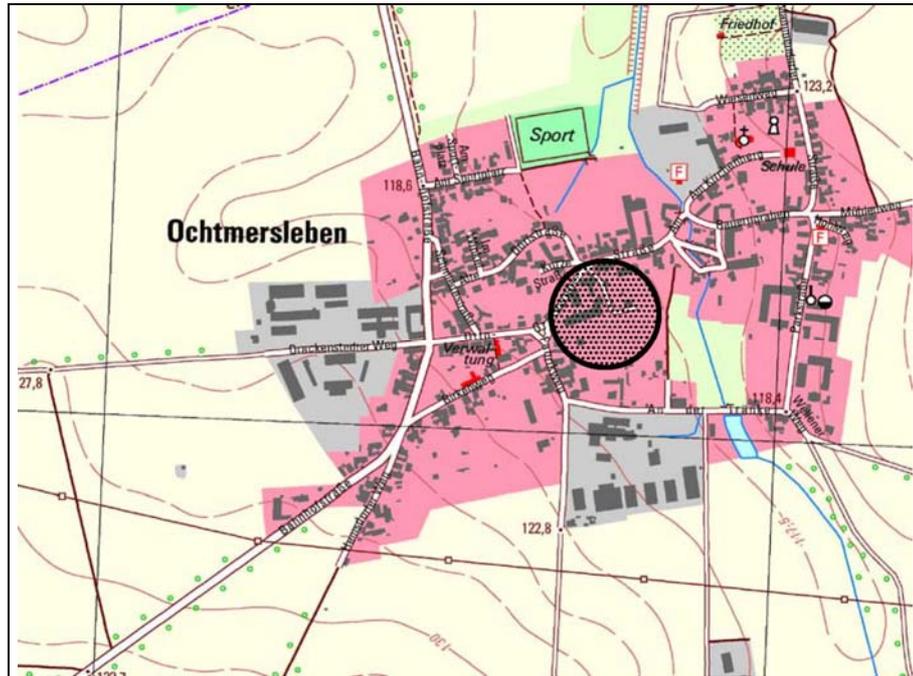
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Otto-Grotewohl-Straße
 - im Nordosten durch die Westgrenze des Flurstücks 626 (Otto-Grotewohl-Straße 22) und die West- und Südgrenze des Flurstücks 627 (Otto-Grotewohl-Straße 22a)
 - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 775
 - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 133 und deren gerade Fortsetzung nach Westen bis zur Westgrenze des Flurstücks 724
 - im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 125/24 (Otto-Grotewohl-Straße 25)
- (alle vorgenannten Flurstücke Flur 3, Gemarkung Ochtmersleben)

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

Lage in der Gemeinde



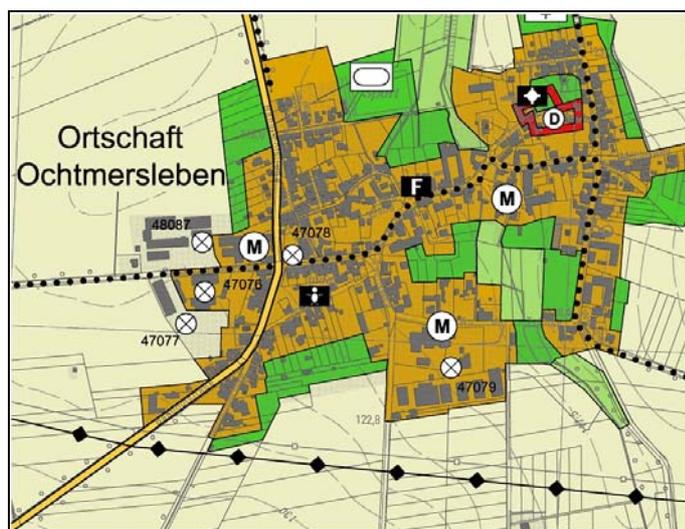
[TK10/ 02/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.
Im Osten und Westen grenzen Wohngebäude und Hofanlagen mit Wohn- und Gewerbenutzung an das Plangebiet 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

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde wird im Verfahren der Beteiligung der Behörden eingeholt. Sie entscheidet über die Raumbedeutsamkeit.

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 Verdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes im Außenbereich.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.356 m². Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und im Besitz der Gemeinde Hohe Börde.

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 Vernäsungsprobleme 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, Entwässerung

Nutzungen

Im Norden des Plangebietes befindet sich das zweigeschossige Gebäude Otto-Grotewohl-Straße 24, das als Kulturdenkmal im Denkmalverzeichnis enthalten ist. Das zweigeschossige aus Vorderhaus und Seitenflügel bestehende Gebäude ist als Fachwerkkonstruktion errichtet und weist teilweise ornamentale Ziegelausfachungen auf. Südlich des Gebäudes befindet sich das große Scheunengebäude, östlich davon eine Garage. Die Gebäude des Grundstückes werden teilweise bewohnt und stehen teilweise leer. Der Südteil des Grundstückes und das Flurstück 128/3 werden als Garten bewirtschaftet.

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 mehrere Obstbäume vorhanden. Die Bäume können bei einer Bebauung voraussichtlich nur teilweise erhalten werden.

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 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

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 Plangebiet 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 geplanten Bebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe im Nordteil auf 13 Meter begrenzt. Dies entspricht der Firsthöhe des Scheunengebäudes. Für die neu geplante Bebauung südlich des Scheunengebäudes ist diese Höhe nicht erforderlich. Zweigeschossige Einfamilienhäuser weisen eine Firsthöhe in der Regel von 8 bis 9 Meter auf. Die Firsthöhe wurde für diesen Bereich auf 10 Meter begrenzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde für den Nordteil des Plangebietes nicht festgesetzt. Entlang der Otto-Grotewohl-Straße ist keine einheitliche Bauweise vorhanden. Die historische Bauflucht, an der auch das Kulturdenkmal steht, soll beibehalten werden. Dies wurde durch Baulinien entlang der Straßenkante und an der Westgrenze des Gebietes gesichert. Die Scheunengebäude sind in geschlossener Bauweise errichtet. Im rückwärtigen Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze ein. Dies gilt gegenüber den Nachbargrenzen, gegenüber der Zuwegung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter erforderlich.

4.3. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird über die Otto-Grotewohl-Straße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Für eine Parzellierung des Südteils des Plangebietes zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern ist eine Zufahrt erforderlich, die den Bestimmungen des § 5 BauO LSA für Feuerwehruzufahrten genügt, da die Entfernung der Gebäude zur öffentlich gewidmeten Otto-Grotewohl-Straße mehr als 50 Meter beträgt. Hierfür wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger auf den Flurstücken 128/3 und 724 zu belasten ist. Die Breite beträgt 4 Meter, im Kurvenbereich 5 Meter einschließlich einer Aufweitung als Aufstellfläche für die Feuerwehr vor der Kurve. Den Anforderungen der Feuersicherheit wird hierdurch Rechnung getragen. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken wird privatrechtlich gesichert.

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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Otto-Grotewohl-Straße und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen gesichert. 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). In der Otto-Grotewohl-Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden sollen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. In der Otto-Grotewohl-Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Gebäude angeschlossen werden sollen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Otto-Grotewohl-Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Der Privatweg weist keine für die Müllabfuhr ausreichende Wendeanlage auf. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Otto-Grotewohl-Straße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet soll an den Schmutzwasserkanal in der Otto-Grotewohl-Straße angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Bauantragsverfahren.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz 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 Grundsatzes ist über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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.22-3 "Otto-Grotewohl-Straße" 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.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes im Siedlungsbereich der Ortschaft Ochtmersleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches, wodurch andere 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 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 Landkreises Börde 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 nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22-3 "Otto-Grotewohl-Straße" in der Ortschaft Ochtmersleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.356 m ²
• Mischgebiete	4.356 m ²
darin enthalten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belasten sind	413 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2018