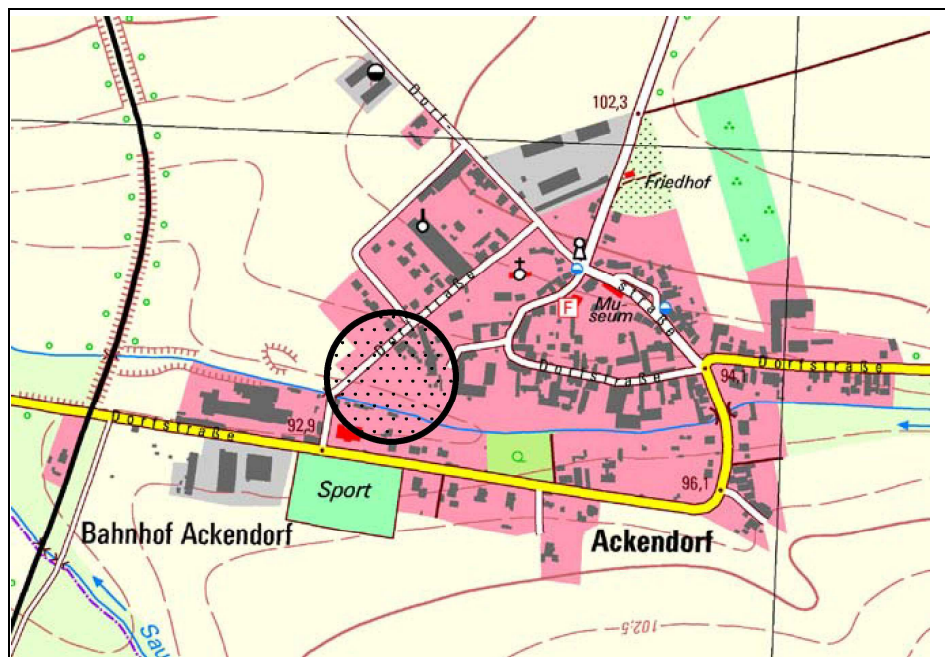




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 41-3 "Dorfstraße 89A" in der  
Ortschaft Ackendorf im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://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	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, vorhandene Gehölze	7
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. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Private Grünfläche mit der Weckbestimmung Gewässerrandstreifen	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	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
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. 41-3 "Dorfstraße 89A" in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.41-3 "Dorfstraße 89A" befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Ackendorf nördlich der Garbe. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 550 der Flur 1 der Gemarkung Ackendorf. Eine ortsansässige Familie beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück. Der Flächennutzungsplan stellt einen Teil des Flurstückes 550 als gemischte Baufläche dar. Der verbleibende Teil wurde als Grünfläche dargestellt. In dem für eine bauliche Nutzung dargestellten Teil befindet sich der Feuerlöschteich der Ortschaft Ackendorf, so dass die Fläche derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Um dem Grundstückseigentümer trotzdem eine Bebauung zu ermöglichen, soll die Bebauung der hinterliegenden Fläche ermöglicht werden.

Die für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehene Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Sie befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ackendorf und eignet sich für eine innerörtliche Verdichtung. Entlang der Garbe sind im Norden überwiegend Gärten angeordnet. Der Bebauungszusammenhang ist in der Grundstückstiefe, in der das geplante Gebäude errichtet werden soll, unterbrochen. Die Flächen stellen einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich dar. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Wohngebäudes ist auf Grundlage des § 34 BauGB nicht gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der geplanten Errichtung des Einfamilienhauses erforderlich.

Der Bedarf an Baugrundstücken in Ackendorf wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ackendorf. Die Fläche wurde bei der Bilanzierung der innerörtlichen Bauflächenreserven berücksichtigt. 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 der Ortschaft Ackendorf. 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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 711 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

zu Punkt 4)

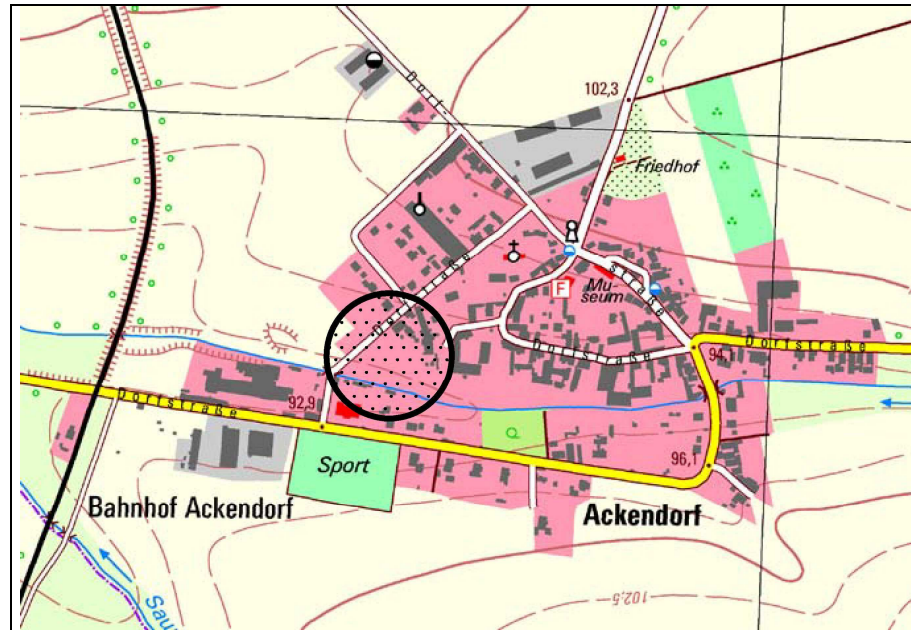
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

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 das Flurstück 550 mit Ausnahme des Feuerlöschteiches. Dieser wurde auf einer Teilfläche von 25 Meter x 25 bis 35 Meter im Nordwesten des Grundstückes aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Im Norden grenzt das Flurstück 56/2, im Osten das Flurstück 551, im Süden die Garbe (Gewässer II.Ordnung / Flurstück 527) und im Westen die Dorfstraße (Flurstück 62/4) an. (alle vorgenannten Flurstücke Flur 1, Gemarkung Ackendorf) Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der  
Gemeinde

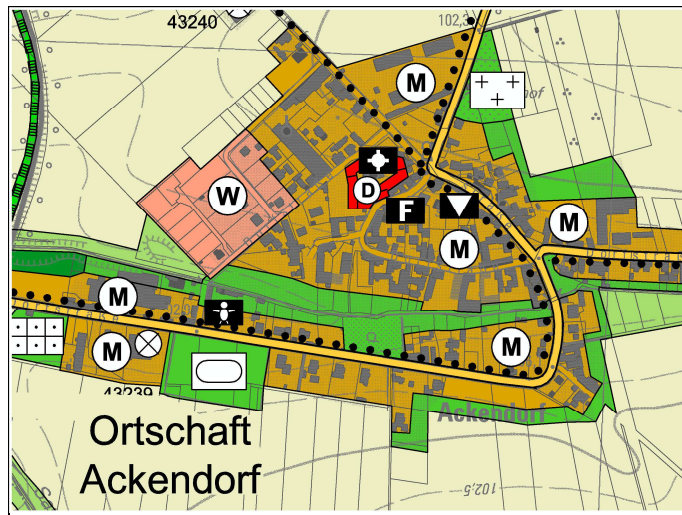


[TK10/ 02/2012] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.  
Im Westen grenzt eine Einfamilienhausbebauung und im Osten 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 Flächen-  
nutzungsplan der Gemeinde Hohe  
Börde (Ortschaft Ackendorf)



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

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dar. Diese grundsätzliche Zielstellung des Flächennutzungsplanes wird durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen gesichert. Der Umfang der festgesetzten Grünfläche bleibt jedoch hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurück. Dies ist er-

forderlich, da der Standort des sich in den gemischten Bauflächen befindlichen Löschwasserteiches für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung steht und dem Grundstückseigentümer eine Bebauung ermöglicht werden soll. Ob die Abweichung im Rahmen des Entwicklungsgrundsatzes nach § 8 Abs.2 BauGB bleibt, bedarf vorliegend nicht der abschließenden Entscheidung, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmten Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft nicht raumbedeutsam.

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 Ackendorf. 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. 2.265 m<sup>2</sup>, davon sind 1.778 m<sup>2</sup> als Baugebiet und 487 m<sup>2</sup> als Grünfläche festgesetzt. Das Grundstück befindet 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 Schwemmlöss über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird ein Baugrundgutachten empfohlen, da nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Daten und Kartenmaterialien oberflächennah mit mehreren Metern mächtigem Löss / Schwemmlöss über dem Geschiebemergel zu rechnen ist. Der Löss ist im trockenen Zustand ein ausreichender Baugrund, bei Durchfeuchtung besitzt er jedoch nur eine geringe Tragfähigkeit.

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet oberflächennah an. Das Auftreten von Staunässe kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist deshalb für die Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nach erster Einschätzung nicht geeignet. Zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser sollte geprüft werden, ob eine Einleitung in den auf dem Grundstück befindlichen Teich möglich ist.

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.

#### Überschwemmungsgebiete

Entlang der Garbe existiert kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das zu beachten ist. Die Belange des Hochwasserschutzes sind jedoch zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhengniveau von ca. 92,0 – 93,5 m ü. NHN. An der Böschung der Garbe beträgt das Höhengniveau ca. 92,0 m ü. NHN. Es wird empfohlen, die Höhe des Erdgeschossfußbodens deutlich anzuheben. Eine Empfehlung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens kann seitens der Gemeinde nicht abgegeben werden, da Daten zu möglichen Überschwemmungen an der Garbe nicht vorliegen.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. 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.

#### Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### **3.3. Nutzungen, vorhandene Gehölze**

Das Plangebiet umfasst eine Gartenfläche mit einem angelegten Zierfischteich mit Insel, eine wasserdurchlässig befestigte Zuwegung. Eine entlang der Garbe bestehende Ziergehölzhecke wurde inzwischen beseitigt. Auch am Teich sind Gehölze vorhanden. Die bestehenden Gehölze sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Die verbleibende Fläche wird als Garten mit überwiegend Scherrasen 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 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 geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden im Bungalowstil. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl gleich mit der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, so dass auch ein Gebäude mit 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 im westlich angrenzenden Wohngebiet und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wurde eine offene Bauweise mit der Einschränkung auf eine Einzelhausbebauung festgesetzt, wie dies dem Planvorhaben entspricht. Die überbaubaren Flächen wurden auf den östlichen Grundstücksteil beschränkt, um den in der Mitte des Grundstücks vorhandenen Teich und den im Westen des Grundstückes befindlichen Feuerlöschteich erhalten zu können.



Da der Abstand der überbaubaren Fläche zur Straße mehr als 50 Meter beträgt, ist eine Feuerwehrezufahrt nach § 5 BauO LSA erforderlich, die durch den Bauherren herzustellen und dauerhaft zu sichern ist. Sie wurde in der Planzeichnung vermerkt.

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. Garagen können somit auch in Straßennähe errichtet werden.

#### **4.3. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen**

Im Süden grenzt an das Plangebiet die Garbe als Gewässer II. Ordnung an. Das Plangebiet bildet derzeit einen Außenbereich im Innenbereich. Es fällt unter die Regelungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), nach dem entlang von Gewässern II. Ordnung ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 Metern von der Böschungsoberkante besteht. Der Gewässerrandstreifen wurde in die Planzeichnung aufgenommen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Fläche ist derzeit eingefriedet. Die Einfriedung widerspricht den Regelungen des § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA, sie unterliegt jedoch dem Bestandsschutz. Der Gewässerrandstreifen ist zum einen als Schutz und zum anderen für die Gewässerunterhaltung unerlässlich. Eine Bebauung oder Befestigung mit nicht standortgebundenen baulichen Anlagen (Lauben, Garagen oder Carport) ist nicht zulässig.

### **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 ist weitgehend im Bestand gewährleistet.

#### 6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Dorfstraße gesichert. Auf das Erfordernis einer Feuerwehzufahrt nach § 5 BauO LSA wird hingewiesen.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Haldensleben, der die Heidewasser GmbH mit der Versorgung beauftragt hat. Eine Trinkwasserleitung ist in der Dorfstraße vorhanden. Im Bereich der geplanten Zufahrt muss ein Trinkwasserzählerschacht für den Hausanschluss hinter die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Im angrenzenden Abschnitt der Dorfstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die das neue Gebäude angeschlossen werden kann. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien im angrenzenden Abschnitt der Dorfstraße sind ausreichend zur Erschließung der geplanten Bebauung. 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 Dorfstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Dorfstraße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Ortschaft Ackendorf verfügt nicht über eine zentrale Abwasserentsorgung. Das Abwasser ist dezentral in Kleinkläranlagen zu entsorgen. Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband weist darauf hin, dass durch die Herstellung einer ausreichend breiten Zufahrt die Abfuhr des Abwassers / Fäkalschlammes aus Kleinkläranlagen durch die vom WWAZ beauftragte Entsorgungsfirma jederzeit zu ermöglichen ist.

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

#### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist der gemeindlicher Grundschutz 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 96m<sup>3</sup> Löschwasser erforderlich sind. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist über den angrenzenden Löschwasserteich 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.41-3 "Dorfstraße 89A" in der Ortschaft Ackendorf 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 innerörtlichen Grundstückes im Siedlungsbereich der Ortschaft Ackendorf 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. 41-3 "Dorfstraße 89A" in der Ortschaft Ackendorf 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	2.265 m <sup>2</sup>
• Mischgebiete	1.778 m <sup>2</sup>
• private Grünfläche Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	487 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, September 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin