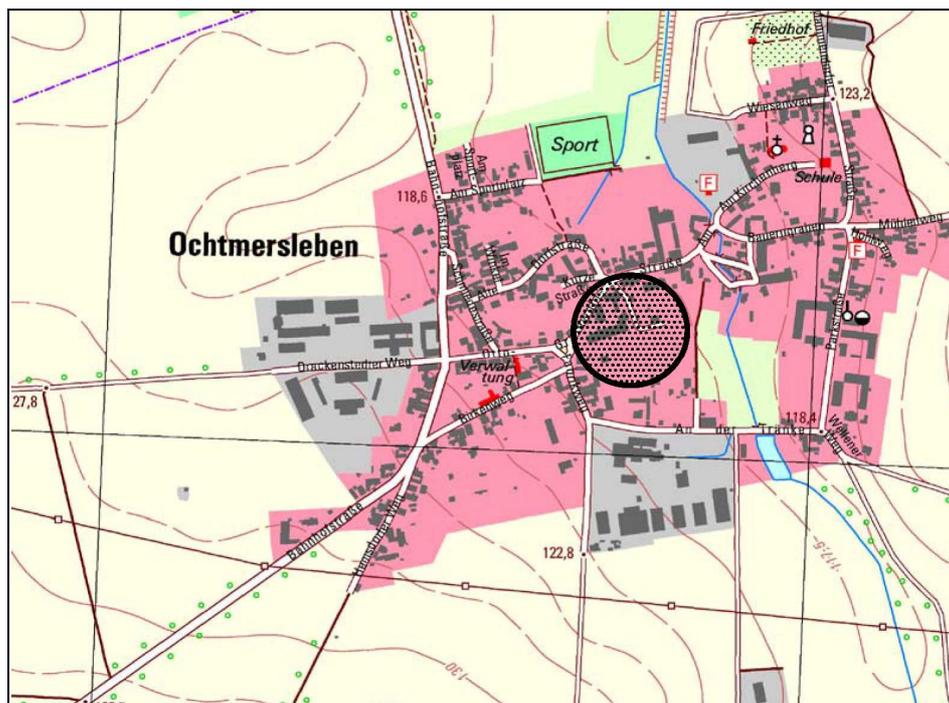




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 22-3 "Otto-Grotewohl-Straße" in der  
Ortschaft Ochtmersleben 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.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, Denkmalschutz, Entwässerung	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. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	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. 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 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.742 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.

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.

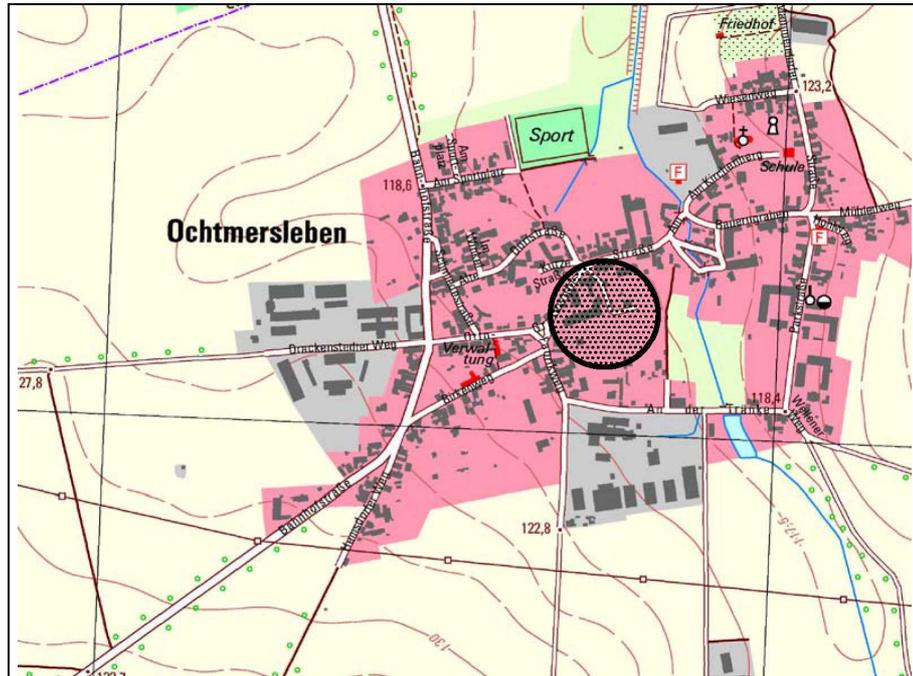
## **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

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 Ge-  
meinde



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

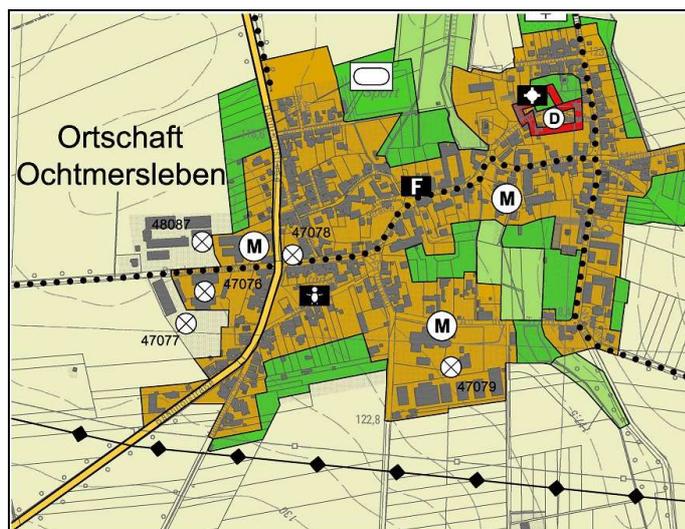
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

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.lvergeo.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 betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde 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 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 m<sup>2</sup>. 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.

#### archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Fundplatz 4, Einzelfund undatiert). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG 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 die Flurstücke (Gemarkung Ochtmersleben, Flur 3, Flurstücke 125/27, 128/3 und 724) 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. Einzel- oder Zufallsfunde können nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie auszuschließen ist, 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, Denkmalschutz, Entwässerung**

#### Nutzungen

Im Norden des Plangebietes befindet sich das zweigeschossige Gebäude Otto-Grotewohl-Straße 24, das als Kulturdenkmal zu enthalten ist. Das aus Vorderhaus und Seitenflügel bestehende Gebäude ist zweigeschossig. 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.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich das Gebäude Otto- Grotewohl- Straße 24, das als Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.1 im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist. Die Denkmalbegründung lautet: Bauernhaus zweigeschossiger, traufständiger Fachwerkbau von fünf Achsen Breite mit massiv vorgeblendetem Erdgeschoß, giebelseitig reich geschmückt durch ornamentale und gegenständlich gemusterte Ausfachung, in straßenbildprägender Ecklage, erbaut um 1800.

Maßnahmen am Baudenkmal und in der Umgebung des Baudenkmal unterliegen nach § 14 Abs.1 DenkmSchG LSA dem denkmalrechtlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt. Mit dem Umgebungsschutz können sich für Vorhaben im öffentlichen Straßenraum vor und neben dem Denkmal als auch für solche auf privaten Grundstücken neben und hinter diesem, etwa für die vorgesehene Zuwegung für die Baugrundstücke, gestalterische Anforderungen ergeben, um Beeinträchtigungen für das Denkmal auszuschließen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden im Vorfeld einer Antragstellung wird dringend empfohlen.

#### 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. 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.

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

Das Plangebiet wird über die Otto-Grotewohl-Straße an das Straßennetz 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 Feuerwehrezufahrten 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 verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150 PE-HD. Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. Die Anschlussvarianten sind im Zuge des Antragsverfahrens mit dem WWAZ abzustimmen.

**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. Die vorhandenen Telekommunikationslinien in der Otto-Grotewohl-Straße sind ausreichend zur Erschließung der geplanten Bebauung. Die notwendigen Netzinvestitionen in den öffentlichen Verkehrswegen gehen zu Lasten der Telekom. 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 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). In der Otto-Grotewohl-Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anschlussvarianten sind im Zuge des Antragsverfahrens mit dem WWAZ abzustimmen. Sollte es zu einer öffentlichen Erschließung mit Trinkwasser und Schmutzwasser innerhalb der Privatstraße 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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes 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 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 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 <sup>2</sup>
• Mischgebiete	4.356 m <sup>2</sup>
darin enthalten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	413 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin