

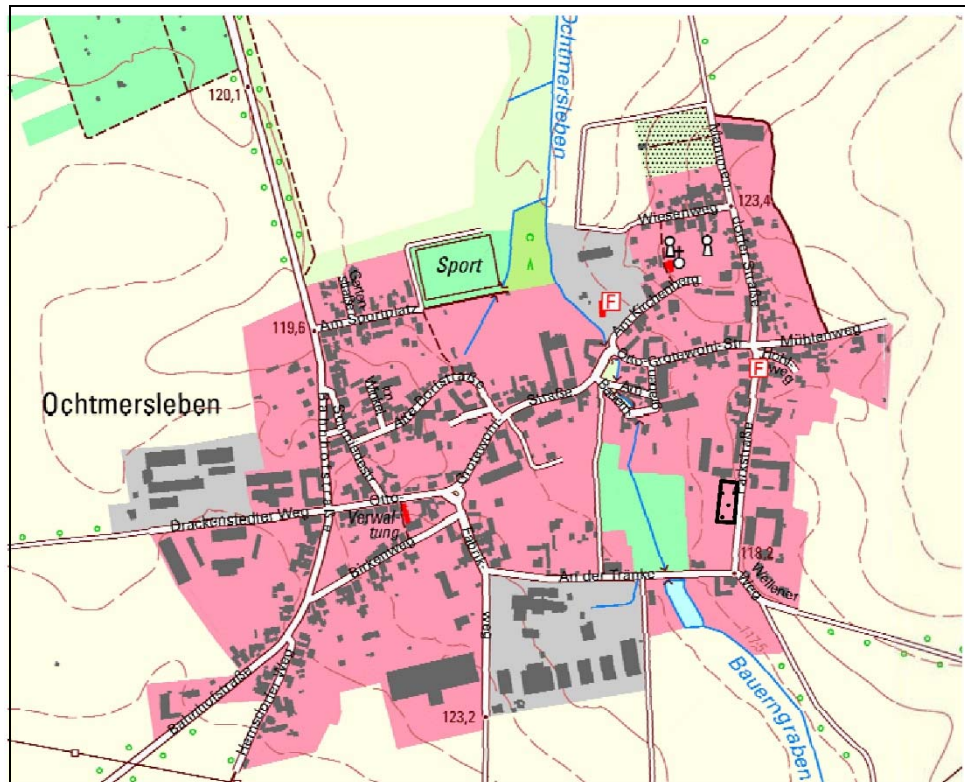


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 22-5 "Westliche Parkstraße" in der Ortschaft Ochtmersleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – August 2024



[TK10/ 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Hohe Börde OT Irxleben, Abendstr. 14a / Tel.Nr.039204 / 911660

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	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
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	8
4.4. Private Grünflächen	9
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.22-5 "Westliche Parkstraße" in der Ortschaft Ochtmersleben - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Im Osten der Ortschaft Ochtmersleben befindet sich westlich der Parkstraße das Gehöft Parkstraße 8, das aus einem Vierseithof und dem südlich anschließenden Garten besteht, der bis zur Straße an der Tränke reicht. Nach 1945 wurde der Garten parkartig gestaltet. Er weist einen alten, teilweise geschädigten Großbaumbestand auf. Die Gesamtanlage des Hofes und des Garten erfordert erhebliche Unterhaltungsaufwendungen zur Erhaltung der Bausubstanz und der Pflege der Gehölze des Gartens. Die Eigentümer der Hofanlage beabsichtigen die Übergabe an ihre Kinder und die Errichtung eines Einfamilienhauses zur eigenen Nutzung im Bereich des Gartens. Hierfür eignet sich die Fläche südlich der bestehenden Zufahrt von der Parkstraße, auf der im vergangenen Jahr die dort vorhandene Rosskastanie aufgrund von Windbruch auf den Stamm gesetzt werden musste.

Der Eigentümer hat eine Bauvoranfrage gestellt, die durch den Landkreis Börde abschlägig beschieden wurde. Aufgrund der Größe des Gartens, der sich südlich an die Hofanlage Parkstraße 8 anschließt, ist gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde ein Bebauungszusammenhang auf dieser Seite der Parkstraße nicht mehr gegeben. Die Gemeinde Hohe Börde hat das Anliegen der Grundstückseigentümer geprüft und festgestellt, dass eine Bebauung des Grundstücks städtebaulich geordnet möglich ist. Vor dem Hintergrund der hochwertigen Bördeböden in Ochtmersleben ist der innerörtlichen Verdichtung der Vorzug zu geben, wenn sich das Vorhaben in die umgebenden Gehölzbestände des Gartens einfügt.

Die Fläche ist Bestandteil des Siedlungsbereiches, der hierdurch nicht ausgedehnt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ochtmersleben. Allgemein dient er 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 nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ochtmersleben. Es wurde bisher als Garten eines Wohngrundstückes genutzt. Es ist eingefriedet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden, aufgrund der derzeitigen Prägung aber nicht bebaubar sind. Diese sind gemäß der einschlägigen Kommentierung von Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 27 zu § 13a grundsätzlich einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglich.

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.
- 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 Nr.22-5 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 348 m². Dies bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

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

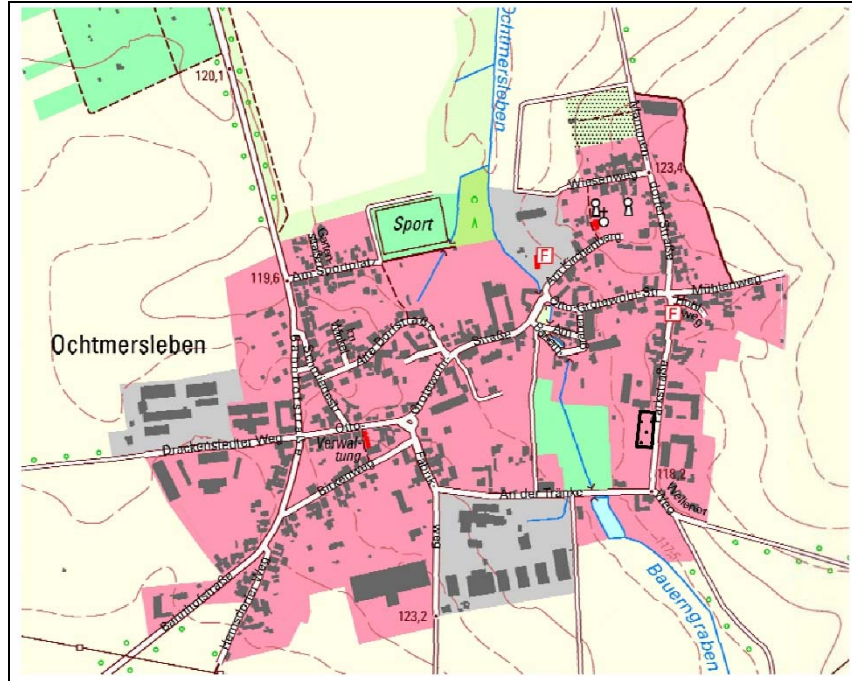
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 04.06.2024 im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 726 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Ochtmersleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt nördlich die Hofanlage Parkstraße 8 an, die überwiegend Wohnnutzung umfasst. Ein landwirtschaftlicher Betrieb findet hier nicht statt. Im Westen und Süden grenzen baumbestandene Gartenbereiche an.

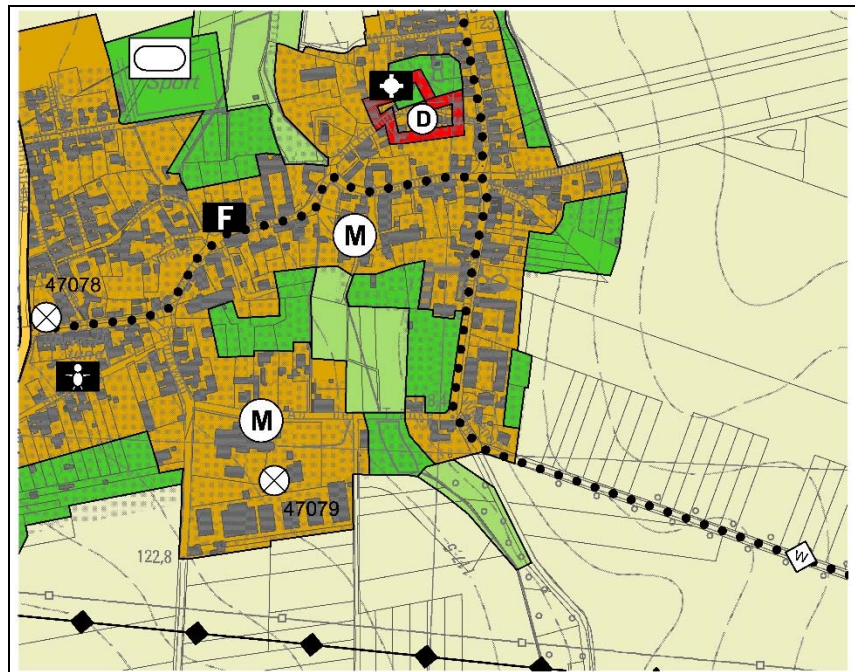
Lage in der Ortschaft



[TK10/ 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6007867/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Hohe
Börde (Ortschaft Ocht-
mersleben)



[TK10/ 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6007867/2011

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die aus der vorhandenen Bebauung heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete weichen von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen um ca. 870 m² ab. Dies ist eine im gemeindlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Runderlass des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Nr. 3.3p ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam, da er ein Baugebiet mit der Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern unter 2.000 m² festsetzt. Die landesplanerische Abstimmung ist daher mit der unteren Landesentwicklungsbehörde beim Landkreis Börde durchzuführen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür liegt noch nicht vor.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ochtmersleben. Standortkonkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Gebiet nicht. Die Planung dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ochtmersleben. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.699 m². Davon werden 870 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte sowie nahegelegenen Bohrungen können im Bereich des Vorhabens Auelehme und Löss oberflächennah auftreten.

Der Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Am geplanten Standort ist mit Grundwasser ca. ab 2 Meter unter der Geländeoberkante zu rechnen.

Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auf die gesetzliche Meldepflicht bei der Feststellung von Bodenbelastungen wird hingewiesen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen für den Eigenbedarf vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für die noch nicht bebauten Flächen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete orientiert die Baunutzungsverordnung auf eine Grundflächenzahl von 0,4. Entsprechend der Orientierung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der im Dorfgebiet von Ochtmersleben vorhandenen Bebauung, die den Maßstab für die Bebauung bilden soll.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 11 Meter und entspricht den Bestandsgebäuden mit geneigten Dächern.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte Bebauung durch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten nicht vorhanden sind.

Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend dem geplanten Bauvorhaben umgrenzt, um dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu eröffnen, die bisherigen Gartenflächen baulich zu nutzen. Der Abstand zur Straße wurde mit 5 Meter festgesetzt. Die Bautiefe beträgt 17 Meter. Die Eingrenzung auf das konkrete Vorhaben ist planerisch erforderlich, um den Eingriff in den Baumbestand auf dem Grundstück zu minimieren.

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

Die vorhandene Zufahrt quert derzeit die Gartenfläche. Sie ermöglicht eine Zufahrt zu den Teilen des Grundstücks Parkstraße 8, die sich westlich der Hofanlage befinden. Diese Zufahrt soll weiterhin gesichert werden auch wenn der Zufahrtsbereich dem neuen Baugrundstück angehört. Hierfür sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen.

4.4. Private Grünflächen

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes südlich der Zufahrt auf dem Flurstück 726 würde bewirken, dass es sich bei der nördlich angrenzenden Fläche zwischen dem Grundstück Parkstraße 8 und der neuen Wohnnutzung um eine Baulücke handelt, die gemäß § 34 BauGB bebaubar wäre. Dies ist nicht mit den gemeindlichen Planungszielen vereinbar. Auf dieser Fläche ist ein alter Baumbestand vorhanden, der nicht durch eine weitere Bebauung gefährdet werden soll. Die Fläche wurde daher als private Grünfläche festgesetzt.

4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet und dessen Umgebung ist ein Großbaumbestand vorhanden, der erhalten und fortentwickelt werden soll. Für zu beseitigende Bäume sind daher Ersatzpflanzungen durch Bäume festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist im Bestand gewährleistet.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Parkstraße. Diese ist im Bestand vorhanden und ausgebaut.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Parkstraße ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Verfahren nach § 4 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.

Post / Telekom: Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Deutsche Glasfaser betreiben in Ochtmersleben Telekommunikationsnetze. Der Antrag zur Herstellung von Anschlüssen an die Telekommunikationslinien sind bei der Errichtung zusätzlicher Gebäude an die Netzbetreiber zu richten.

Im anliegenden Abschnitt der Parkstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH und Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Die Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegtechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung erfolgt an der Parkstraße. An den Abfuhrtagen sind die Entsorgungsbehälter an der Parkstraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Parkstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Verfahren nach § 4 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Hohe Börde. Durch die Grundstückseigentümer ist zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken möglich ist. Ansonsten ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Bauerngraben vorzusehen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden. Gemäß der Risikoanalyse und dem Brandschutzbedarf der Gemeinde Hohe Börde ist in Ochtmersleben die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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.22-5 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.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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.

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.

Die wesentlich wertgebenden Bestandteile des Naturhaushaltes im Plangebiet sind die Großbäume. Für eine Beseitigung der Großbäume wurden Ersatzpflanzungen festgesetzt, so dass die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Umfang berücksichtigt wurden.

artenschutzrechtliche Belange

Auf dem Grundstück befinden sich Großbäume. Diese weisen eine Eignung als Niststätten der Avifauna auf.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

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 den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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 der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis 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 Wohngebiete sind 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 gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen erhebliche Störungen der immissionsempfindlichen Wohnnutzung ausgehen können.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22-5 Ochtmersleben "Westliche Parkstraße" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	1.699 m ²
• allgemeine Wohngebiete	870 m ²
• private Grünfläche	829 m ²

Gemeinde Hohe Börde, August 2024