

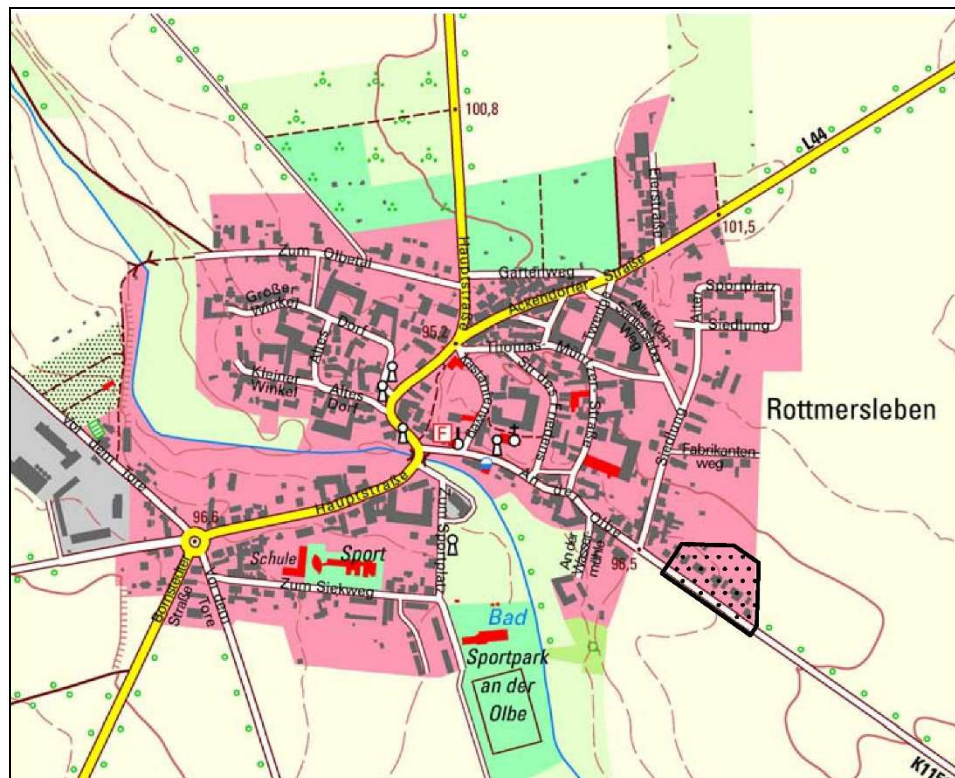


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 45-7 "An der Olbe" in der Ortschaft Rottmersleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



[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	5
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	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.45-7 "An der Olbe" in der Ortschaft Rottmersleben - 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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 Baugebiet An der Olbe Nr.15A bis Nr.23 entstand vor 1990 im Osten der Ortschaft Rottmersleben. Entlang der Straße erfolgte eine Bebauung mit Einfamilienhäusern für die jeweils Grundstücke von 500 m² entsprechend den damaligen Vorgaben maximaler Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser ausparzelliert wurden. Die hinterliegenden Grundstücksteile konnten nach 1990 durch die Eigentümer der Einfamilienhäuser erworben werden. Die Grundstücke werden seitdem einheitlich bis zur Nordgrenze des Plangebietes genutzt. Teilweise wurden die Flurstücke vereinigt. Die Grundstücke An der Olbe Nr.19, Nr.21 und Nr.23 weisen Grundstücksgrößen von ca. 2.000 m² auf, wodurch das Interesse an einem zusätzlichen Bauplatz für nachfolgende Generationen entstanden ist. Nach Prüfung des Sachverhaltes im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Landkreis Börde festgestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksteile nach § 34 BauGB nicht bebaubar sind. Sie gehören teilweise dem Außenbereich an. Die Gemeinde Hohe Börde hat das Anliegen der Grundstückseigentümer geprüft und festgestellt, dass eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke städtebaulich geordnet möglich ist. Vor dem Hintergrund der hochwertigen Bördeböden in Rottmersleben ist der Inanspruchnahme von Gartenflächen der Vorzug vor einer Entwicklung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu geben. 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 Rottmersleben. Allgemein dient er 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 nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Dies ist gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bestand der vorhandenen Wohnbebauung (WA-Gebiet), der Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rottmersleben ist und die daran angrenzende geplante Erweiterung (WA1-Gebiet). Das WA1-Gebiet umfasst allgemeine Wohngebiete, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen wurden.

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. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 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.45-7 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.105 m². Davon entfallen 1.038 m² auf das Gebiet der Erweiterung nach § 13b BauGB. Dies bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 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.

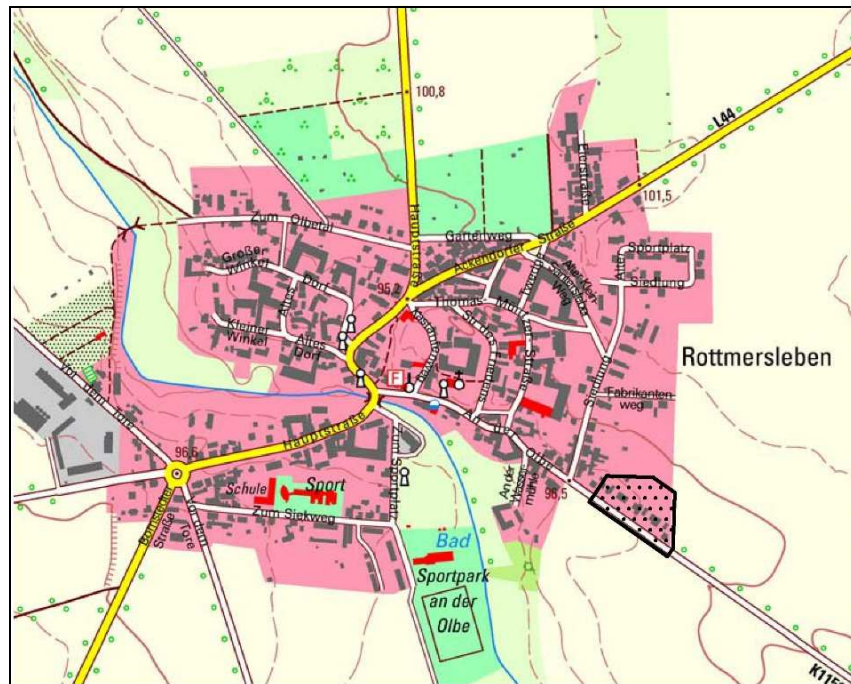
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2022 im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/6 (teilweise), 8/8, 8/10, 134/8, 135/8, 139/8, 141/8, 204 (teilweise) und die öffentliche Straße Zur Olbe Flurstück 12/1 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Rottmersleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen allseits Wohnnutzungen an. Wesentliche Störeinträge auf das Gebiet sind nicht zu erwarten.

Lage in der Gemeinde



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

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

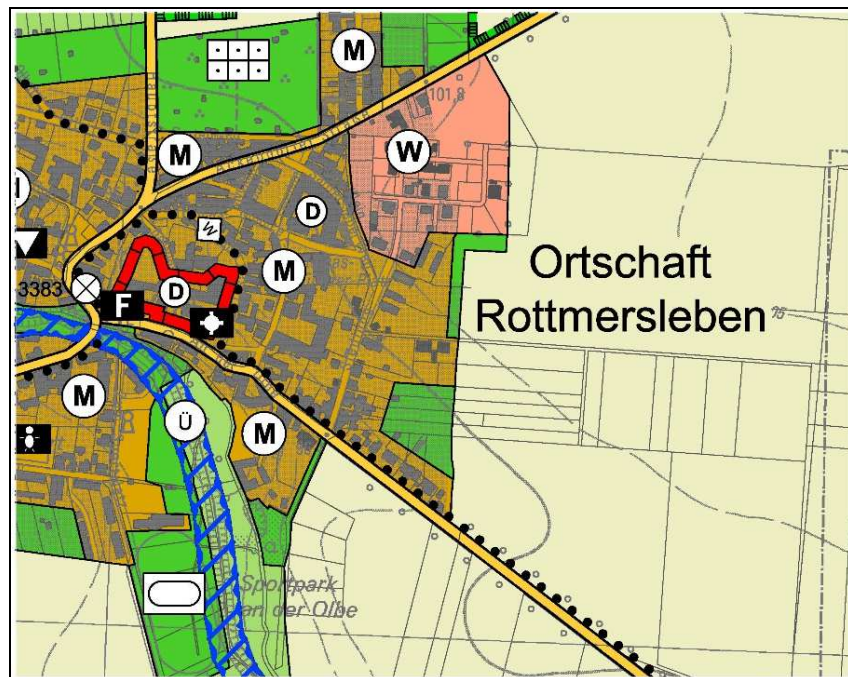
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 dem vorhandenen Wohngebiet 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. 2.000 m² ab. Dies ist eine im gemeindlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich und rundet die Ortslage geordnet ab.

Bebauungsplan Nr.45-7 "An der Olbe"
in der Ortschaft Rottmersleben - Gemeinde Hohe Börde

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Hohe
Börde (Ortschaft
Rottmersleben)



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Das Plangebiet gehört dem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an. Da die Planung nicht in landwirtschaftlich genutzte Flächen eingreift und keine Flächen betrifft, die landwirtschaftlich nutzbar sind, werden die Belange des Vorbehaltsgebietes nicht beeinträchtigt. Die Ortschaft Rottmersleben ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt.

Derzeit ist die Errichtung von einem Wohngebäude vorgesehen. Durch die Planung können insgesamt 3 Bauplätze entstehen. Dies bleibt im Rahmen des Eigenbedarfes für Rottmersleben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.430 m². Davon werden 7.015 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Straße An der Olbe ist als Kreisstraße K1151 gewidmet.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (zum Beispiel Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im zu betrachtenden Standortbereich bisher nicht bekannt.

Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25000 und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Sande und Geschiebemergel vor. Diese werden von Auffüllungen (Bauschutt) und Löss überlagert. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. 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. Falls Versickerungen geplant sind, ist zu berücksichtigen, dass durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen Schäden verursacht werden können. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchung überprüft werden. Für Bauvorhaben wird die Erarbeitung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Als Lockergesteinsgrundwasserleiter fungieren pleistozäne Sande unter einer ca. 2 Meter mächtigen Lössbedeckung. Nach Kartenunterlagen beträgt der Grundwasserflurabstand 3 bis 5 Meter. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen.

archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um Nachweise der mittelalterlichen Besiedlung (Fundplätze 3, 11, 1001) und die vorhergehende, urgeschichtliche Besiedlung der Gemarkung Rottmersleben im Umfeld der Baumaßnahme (bronzezeitlicher Fundplatz 8, neolithische Siedlung Fundplatz 2). Weitere archäologische Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen befinden sich im weiteren Umfeld der geplanten Maßnahme. Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der topographischen Situation auf fruchtbaren, für Ackerbau hervorragend geeigneten Böden bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten an der Olbe sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei den Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesebefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.

Die Kosten des gemäß Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az.:502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführenden 1.Dokumentationsabschnittes im Bereich archäologischer Kulturdenkmale nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2L154/10, Rdnr.64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann, voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation wird gemäß Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az.:502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021). Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 6 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

Kampfmittel

Für die Flurstücke 8/6, 8/8, 8/10, 12/1, 134/8, 135/8, 139/8, 141/8, 204 der Flur 3, Gemarkung Rottmersleben wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

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 im Erweiterungsbereich nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. 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 sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung für die Grundstücke nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt, wie dies für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der im Plangebiet vorhandenen Bebauung, die den Maßstab für die Erweiterung bilden soll. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 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 Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden großräumig umgrenzt, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, die hinterliegenden Grundstücksteile baulich zu nutzen. Der Abstand zu den Außengrenzen, zur Grünfläche und zur Straße wurde mit 3 Meter festgesetzt. Für Gebäude, von denen Gebäudeteile mehr als 50 Meter von der Straße An der Olbe entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten herzustellen.

4.3. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein mit Bäumen bestandener Bereich, der das Gebiet gegenüber der offenen Landschaft eingrünnt. Diese Eingrünung soll erhalten werden. Die Fläche wurde daher nicht in das Baugebiet einbezogen, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Olbe. Diese ist im Bestand vorhanden und ausgebaut.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß der Stellungnahme des Versorgers befindet sich in der Straße "An der Olbe" in Rottmersleben eine Trinkwasserleitung 100AZ der Heidewasser GmbH. Von dieser Leitung sind die angrenzenden Grundstücke des Bebauungsgebietes über Hausanschlüsse versorgt. Der Versorger weist darauf hin, dass bei der hinterliegenden Bebauung mit Zuwegung zur Straße "An der Olbe" jedes geplante bzw. schon genutzte Grundstück eine direkte Verbindung zum öffentlichen Straßen Grundstück besitzen muss. Jedes separate Gebäude, das zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, benötigt einen eigenen Trinkwasserhausanschluss. Eventuell notwendige Leitungsrechte für die Verlegung des Trinkwasserhausanschlusses sind im Voraus durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer separat bei der Heidewasser GmbH zu stellen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

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

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

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung erfolgt an der Straße An der Olbe.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Verband lehnt die Herstellung weiterer Hausanschlüsse für Hinterliegergrundstücke an den bestehenden Schmutzwasserkanal ab. Es ist daher durch die Bauherren zu prüfen, ob diese durch Vereinigung der Hinterliegergrundstücke mit den erschlossenen Grundstücken an der Straße An der Olbe die Voraussetzungen für die Nutzung der vorhandenen Anschlüsse schaffen oder für die hinterliegenden Grundstücke eine dezentrale Entsorgung vorgesehen wird. Die erforderliche Entwässerungsgenehmigung nach § 5 der Abwasserbeseitigungssatzung ist frühzeitig vor der Herstellung der Entwässerungsanlage beim Abwasserzweckverband Aller-Ohre (abflusslose Sammelgrube) bzw. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreis Börde (biologische Kleinkläranlage) zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 Abs.1 die Grundstücksentwässerungsanlage so zu errichten und zu betreiben ist, dass das Entsorgungsfahrzeug des Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre ungehindert zum Grundstück an- und abfahren und die dezentrale Anlage ohne weiteres entleert werden kann.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserableitung in der Ortschaft Rottmersleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Durch die Grundstückseigentümer ist zunächst zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken möglich ist.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes 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 im betroffenen Bereich von Rottmersleben die Bereitstellung des Grundschatzes 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.45-7 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 im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

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.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt.

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 mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer soll das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird entweder durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation oder eine dezentrale Entsorgung 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 wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen von Bürgern gingen nicht ein. 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.45-7 Rottmersleben "An der Olbe" 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	9.430 m ²
• allgemeine Wohngebiete	7.015 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	2.415 m ²

Hohe Börde, April 2023

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin