

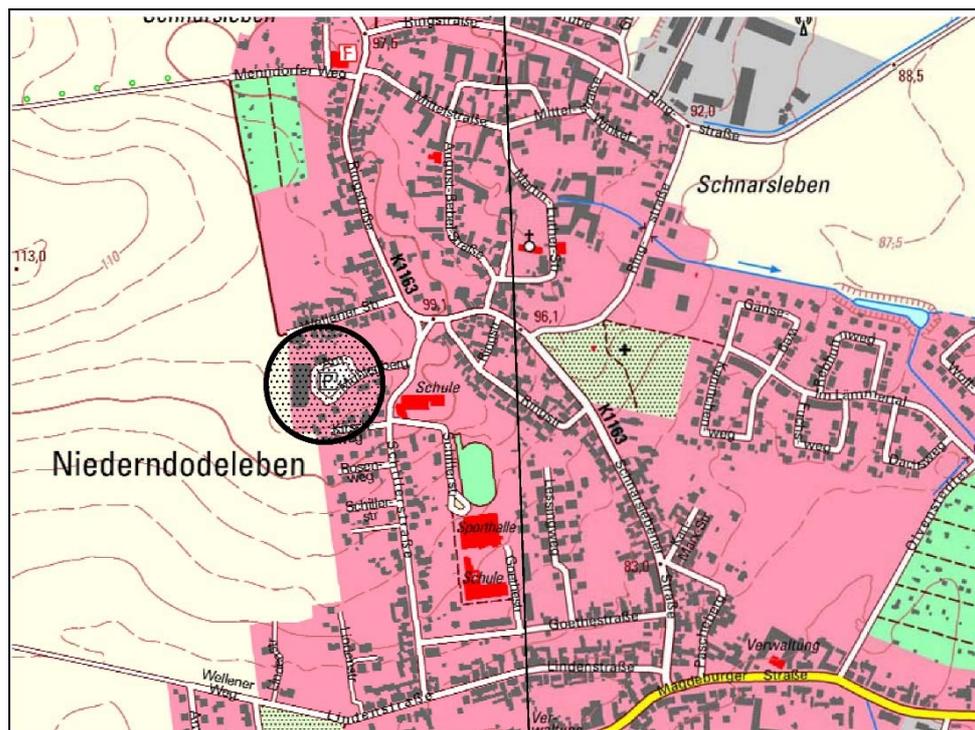


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 21-12 "Am Mühlenberg" in der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Februar 2020



[TK10/ 10/2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Nutzungen, Entwässerung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Flächen für den Straßenverkehr	9
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
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	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.21-12 "Am Mühlenberg" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Niederndodeleben

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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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 vorliegenden Bebauungsplanes Am Mühlenberg in Niederndodeleben wurde im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Schillerstraße im Jahr 1993 erstmals überplant. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 21.06.1993 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt. Das Gebiet wurde teilerschlossen. Der Straßenunterbau wurde hergestellt, die Anlagen der Ver- und Entsorgung verlegt. Die Einfamilienhäuser im Südtel des Gebietes am Kirschweg und am Rosenweg sowie der Nahversorgungsmarkt im vorliegenden Plangebiet auf dem Flurstück 652/212 wurden auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt. Danach geriet der Erschließungsträger in Insolvenz, so dass die Fertigstellung der Straßenoberfläche unterblieb. Der im Plangebiet befindliche Nahversorgungsmarkt wurde während der vertraglich vereinbarten Mietzeit von 15 Jahren bis zum Jahr 2008 als Plus Markt betrieben. Anschließend erfolgte eine Nachnutzung als gewerbliche Lagerfläche. Eine Nutzungsänderung wurde nicht genehmigt. Ein neuer Vorhabenträger beabsichtigt den Markt und die befestigten Stellplätze abzubauen und die Fläche für Wohnbebauung nachzunutzen. Derzeit werden unterschiedliche Bauformen wie Reihenhäuser oder Einzelhäuser für die Grundstücksaufteilung geprüft.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungsabsicht entspricht den Zielen der Gemeinde Hohe Börde. Die Fläche ist baulich genutzt. Die Nachnutzung bebauter Flächen entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Mit der Nachnutzung der Nutzungsbrache des ehemaligen Nahversorgungsmarktes wird ein baulicher Missstand in der Ortslage von Niederndodeleben beseitigt. Das Vorhaben erfüllt somit in besondere Weise allgemeine städtebauliche Ziele. Es umfasst insgesamt eine Flächengröße, die weitere Erschließungsanlagen erfordert. Die Straße Am Mühlenberg muss durch eine geordnete Wendeanlage abgeschlossen werden. Zusätzlich ist eine ergänzende privatrechtliche Erschließung erforderlich.

Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Schillerstraße ist nicht möglich, da ein wirksamer Durchführungsvertrag nicht vorliegt.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Planaufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung.

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 Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederndodeleben. Es ist bebaut. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung baulich genutzter Flächen. Er entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 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)

Das Plangebiet der Änderung beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.593 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde wurde die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

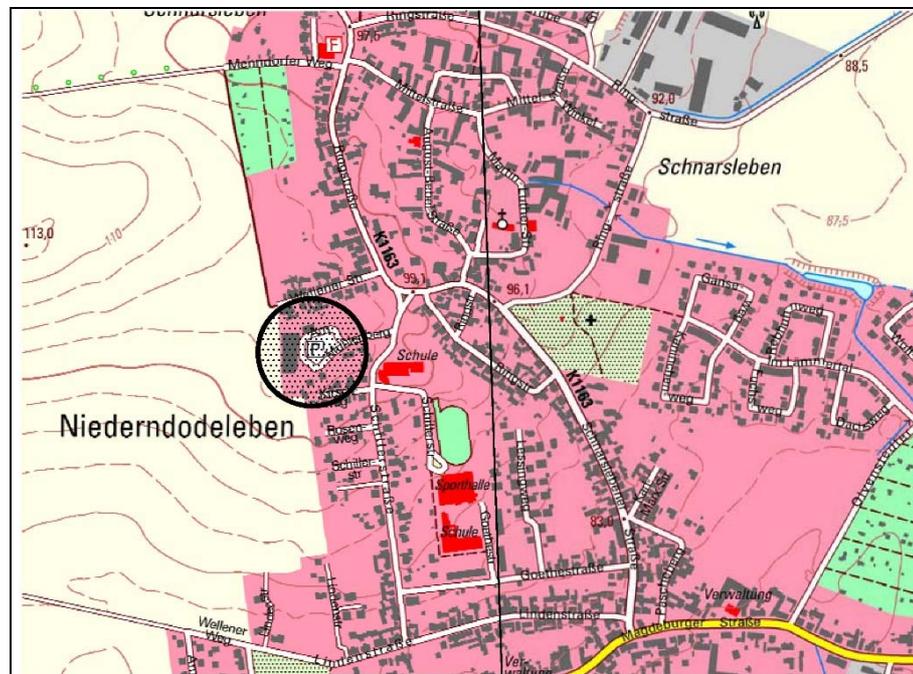
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 528/212, 529/212, 530/212, 531/212, 532/212 und 533/212
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 651/212 (Das Flurstück wird auf einer Teilfläche des Versatzes der Grenze in den Geltungsbereich einbezogen.)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 653/212 (Straße am Mühlenberg), 1892 und 1891
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 214/1
(alle vorgenannten Flurstücke Flur 8, Gemarkung Niederndodeleben)

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

Lage in der Ortschaft
Niederndodeleben



[TK10/ 10/2017] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

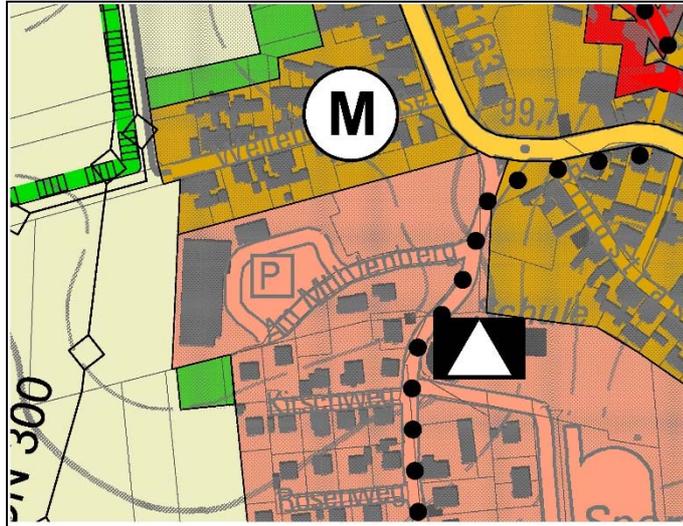
- im Norden Wohngrundstücke an der Wellner Straße,
- im Osten ein bisher unbebautes Grundstück, welches für die Einordnung einer Kindertagesstätte vorgesehen ist,
- im Süden Wohnbebauung,
- im Westen Ackerflächen.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Niederndodeleben ermittelt. Das Plangebiet wurde hierbei als Bestandsfläche berücksichtigt.

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



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Aufgrund der Größe des Plangebietes trifft die Oberste Landesentwicklungsbehörde die abschließende Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden für das Baugebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Schillerstraße (Begründung Seite 54) insgesamt 5 freie Baugrundstücke bilanziert, die sich östlich an den vorliegenden Änderungsbereich anschließen. Diese Flächen wurden von der Gemeinde erworben. Sie sollen zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte dienen und stehen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaustandorten nicht zur Verfügung. Statt dessen wird das Plangebiet nach Abbruch des Nahversorgungsmarktes für den Wohnungsbau genutzt. Die Anzahl der entstehenden Bauplätze hängt von den gewählten Bauformen Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser ab. Bei einer Einzelhausbebauung können ca. 8 bis 9 Baugrundstücke entstehen. Bei einer Anordnung von Reihenhäusern können etwa doppelt so viele Baugrundstücke gebildet werden. Derzeit stehen in Niederndodeleben für die örtliche Eigenentwicklung nicht ausreichend Bauflächen zur Verfügung. Die Einwohnerzahl von Niederndodeleben ist im letzten Jahr um 130 Einwohner gesunken, trotz einer hohen Nachfrage nach Grundstücken. Die Gemeinde Hohe Börde prüft daher die Erschließung weiterer innerörtlicher Bauflächenreserven zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.655 m². Das Flurstück 652/212 befindet sich in Privatbesitz. Das Flurstück 651/212 ist Eigentum der Gemeinde.

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 Löß und Geschiebemergel an.

Das Plangebiet 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.

3.3. Nutzungen, Entwässerung, Boden

Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit großflächig versiegelt. Im Gebiet befinden sich ein nicht mehr betriebener Nahversorgungsmarkt mit einer bebauten Grundfläche von ca. 1.670 m² und versiegelte Stellplätze, die abgebrochen werden sollen.

Boden

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass ihm vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt sind. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise.

Wasser

Das Plangebiet ist an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Eine Versickerung mittels Anlagen ist möglich. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird es für erforderlich erachtet, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen. Nur bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit im tieferen Untergrund (unterhalb des für Versickerung mittels Anlagen als ungeeignet bewerteten Lösses) ist hier eine Entscheidung zu treffen, ob und mit welchen Restriktionen eine Versickerung möglich ist.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung umfasst allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. 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 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. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den durch Wohnnutzung geprägten Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus 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 und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese soll für das bereits bebaute Gebiet in Anspruch genommen werden, da es auch im Bestand großflächig versiegelt ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebauten Dachgeschoss. Eine Geschossflächenzahl war nicht festzusetzen. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Traufhöhe auf 6,5 Meter begrenzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung in verschiedenen Bauformen und ermöglicht auch die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die Anordnung der Gebäude nach den Wünschen der Bauherren vorgenommen werden kann. Aus der Prägung der näheren Umgebung ergeben sich keine zwingend zu beachtenden städtebaulichen Ordnungskriterien. Der Abstand

wurde gegenüber der Straße Am Mühlenberg und den privaten Erschließungsanlagen in der Regel mit 3 Metern festgesetzt, um den für eine offene Bauweise anzustrebenden Abstand der Gebäude von den Erschließungsanlagen zu sichern. Der Abstand zu den benachbarten Wohngrundstücken orientiert sich mit 3 Metern am bauordnungsrechtlich gebotenen Mindestabstand. Nach Norden gegenüber der Bebauung Wellner Straße Nr.12 bis 16 wurde der Abstand auf 5 Meter vergrößert, um eine zu starke Verschattung der vorhandenen Hausgärten zu vermeiden.

4.3. Flächen für den Straßenverkehr

Die Straße Am Mühlenberg wird bisher nicht durch eine öffentlich gewidmete Wendeanlage abgeschlossen. Statt dessen wurde der Parkplatz des Nahversorgungsmarktes so angelegt, dass hier auf dem Grundstück des Marktes ein geordnetes Wenden möglich ist. Dies ist zukünftig nicht mehr möglich, so dass eine Wendeanlage für das dreiaxlige Müllfahrzeug einzuordnen ist, um eine geordnete Erschließung des Gebietes zu gewährleisten.

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

Das Plangebiet ist über die Straße Am Mühlenberg an das Straßennetz angeschlossen. Für die Erschließung der Grundstückstiefe für die geplante Bebauung sind zwei private Wohnwege vorgesehen, die als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind, festgesetzt wurden. Die Breite der Wege wurde mit mindestens 4 Meter festgesetzt. Um ein Einbiegen in die seitlich angeordneten Grundstücke zu ermöglichen, ist gegebenenfalls eine größere Breite zu empfehlen. Der östliche Weg hat eine Länge von ca. 38 Metern. Für diesen Weg wird eine Wendeanlage für nicht erforderlich erachtet. Für den westlichen Weg mit einer Länge von ca. 50 Metern sollte zumindest eine Wendeanlage, die z.B. für Paketdienste etc. geeignet ist, vorgesehen werden.

Die Zufahrt von der Straße Am Mühlenberg zu den Hinterliegergrundstücken ist gemäß § 5 der BauO LSA (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen. Sie ist entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr.44/2007) für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend zu befestigen und zu bemessen und stets freizuhalten. Die Müllentsorgung erfolgt an der Straße Am Mühlenberg. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag dort bereitzustellen. Hierfür ist je nach der gewählten Bauform ein Bereitstellungsplatz vorzusehen.

Die Zufahrt ist weiterhin mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. für die Trinkwasserleitung, den Schmutz- und gegebenenfalls für den Niederschlagswasserkanal) zu belasten.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert als öffentliche Maßnahme den Abschluss des Ausbaus der Straße Am Mühlenberg und die Herstellung eines Wendehammers. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag auf den Begünstigten übertragen werden.

Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Aufstellung 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 kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits in den Punkten 4.3. und 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die Einordnung einer Wendeanlage an der Straße Am Mühlenberg und die Ergänzung über zwei private Erschließungsanlagen kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen zur Wasserversorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan.

Die weiteren Abstimmungen hierzu erfolgen zwischen den Bauherren und dem WWAZ im Rahmen der Herstellung der privaten Erschließungsanlage. Die Herstellung der Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Telekommunikation: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen

im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die Straße Am Mühlenberg durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße Am Mühlenberg bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist möglich. Die Abstimmungen zur Abwasserentsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Straße Am Mühlenberg befindet sich ein Niederschlagswasserkanal. Die Abstimmungen zur Niederschlagswasserentsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Um Informationen zum Löschwassernachweis erhalten zu können, sind Druck- und Durchflussmessungen an vorhandenen Hydranten erforderlich. Diese Messungen sind vom Erschließungsträger zu beauftragen und die Kosten hierfür zu tragen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen nachteilige 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. Der vorliegende Bebauungsplan "Am Mühlenberg" der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in besonderer Weise den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines bereits großflächig versiegelten Bereiches innerhalb der Ortschaft Niederndodeleben erfolgt eine angemessene Nachnutzung bereits bebauter Flächen.

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 § 13 BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Die Flächen waren bereits als Bauflächen festgesetzt. Eine wesentliche Erhöhung der zulässigen Bebaubarkeit ist nicht vorgesehen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

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 Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet 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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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 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 Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- 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.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Planung nicht erkennbar. Der Abstand von Gebäuden zu den nördlich angrenzenden Gärten wird nicht verringert. Die nördlich angrenzenden Grundstücke besitzen zum Teil Grundstückszugänge von der Privatfläche. Diese können nicht erhalten bleiben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21-12 "Am Mühlenberg" in der Ortschaft Niederdodeleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	6.655 m ²
• allgemeine Wohngebiete	6.484 m ²
davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	372 m ²
• Straßenverkehrsflächen	171 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2020