



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.5. Öffentliche Grünflächen	9
4.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3. Belange der Landwirtschaft	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22-1 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Ochtmersleben, Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 das 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

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

Der Bebauungsplan "Am Sportplatz" der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Ochtmersleben wurde in den Jahren 1993 / 1994 aufgestellt. Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes vom 25.04.1994 trat der Plan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09.05.1994 in Kraft. Das Gebiet wurde durch die Gemeinde erworben. Eine Erschließung erfolgte bisher nicht. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2014 wurde festgestellt, dass für das gesamte Gebiet der Bedarf an Wohnbauflächen nicht gegeben ist. Mit Beschluss vom 25.02.2014 erfolgte eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes bis auf eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche und einer bedarfsgerechten Erweiterung soll jetzt eine Bebauung in einer städtebaulich sinnvollen Abgrenzung entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde geht für Ochtmersleben von einem Sinken der Einwohnerzahl von 535 Einwohner im Jahr 2012 auf 495 im Jahr 2020 aus. Tatsächlich lebten zum 31.12.2020 in Ochtmersleben 527 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist nicht wesentlich gesunken, sie hat sich nahezu stabil erhalten. Hieraus entsteht ein bisher nicht gedeckter Bedarf für die zusätzlichen 32 Einwohner im Umfang von ca. 16 Bauplätzen, der im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes konkret zu berechnen ist.

Aufgrund der inzwischen eingetretenen Auslastung der bestehenden innerörtlichen Baulücken besteht eine nicht gedeckte Nachfrage durch ortsansässige Einwohner nach Bauplätzen in Ochtmersleben. Die Fläche der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Umsetzbarkeit gegeben ist. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde im Jahre 2014 wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Grundsätzlich

eignet sich die Fläche für eine bauliche Nutzung. Die Erschließung des Gebietes soll eine spätere Erweiterung des Gebietes nicht verhindern. Dies erfordert die Berücksichtigung entsprechender Verkehrsflächen. Die Flächen werden teilweise als Lagerplatz und teilweise als Ackerfläche genutzt. Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 16 Baugrundstücke entstehen. Dies entspricht dem zusätzlichen Bedarf, der aufgrund der Einwohnerentwicklung eingetreten ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22-1 ist somit zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Ochtmersleben erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die vorhandene Erschließung kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt 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 Siedlungsbereich dienen.

Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Diese Regelung gilt für Aufstellungsbeschlüsse bis zum 31.12.2022 und zum Verfahrensabschluss bis zum 31.12.2024. Der Bebauungsplan grenzt im Süden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ochtmersleben an. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind damit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> 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 beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.285 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung und Ergänzung 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.

---

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22-1 "Am Sportplatz"  
in der Ortschaft Ochtmersleben, Gemeinde Hohe Börde

---

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB erfolgen.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Ortschaft Ochtmersleben an der Kreisstraße K1155.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

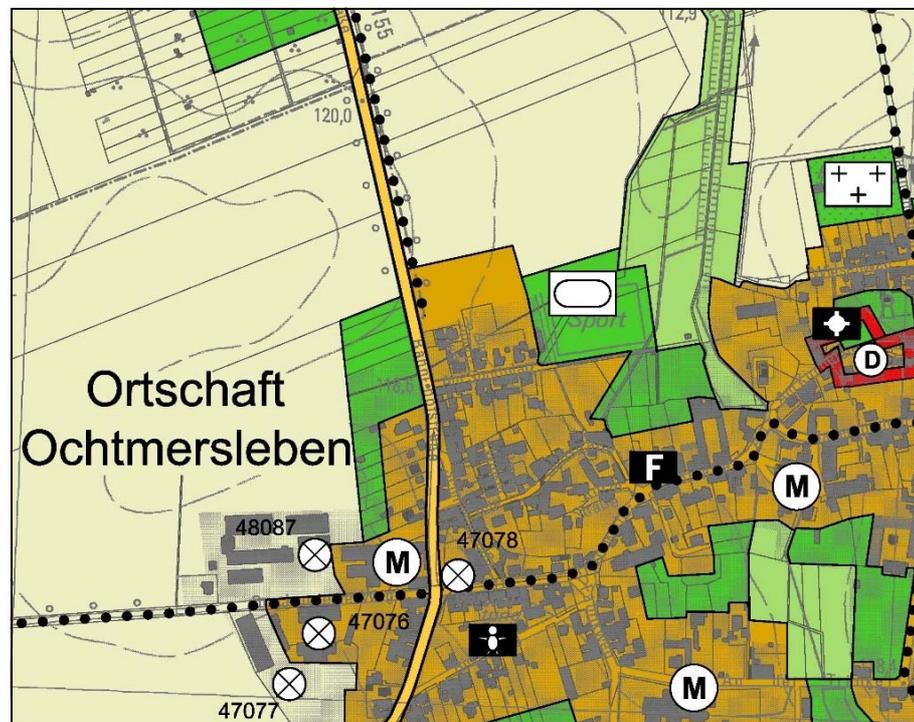
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks des Radweges der Kreisstraße K1155
- im Norden von einer Parallelen zur Nordgrenze des Flurstücks 700 im Abstand von 107 Meter nördlich
- im Osten von einer Parallelen zur Westgrenze des Geltungsbereiches im Abstand von 110 Meter östlich
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 80/1 und 80/2, der Ost-, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 700 und der Nordgrenze der Flurstücke 80/10 und 80/9

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Süden allgemeine Wohngebiete des rechtsverbindlichen Teiles des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" an. Südöstlich befindet sich im Abstand von ca. 50 Meter zu den überbaubaren Flächen der Sportplatz Ochtmersleben. Bodenrechtliche Spannungen mit den benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 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, geändert oder ergänzt 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. 7.000 m<sup>2</sup> ab. Dies ist eine im gemeindlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet stellt einen ersten Abschnitt einer vorgesehenen Gesamtentwicklung dar. Die weiteren Flächen nördlich und östlich sollen langfristig einbezogen werden.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst einen Änderungsbereich von 6.199 m<sup>2</sup> und einen Ergänzungsbereich von 7.244 m<sup>2</sup>. Im Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Auch die Ergänzungen bleiben unterhalb der Grenze von 1 Hektar. Die Änderungen und Ergänzungen fallen gemäß Nr.3.3.n und 3.3.o unter die Regelungen des RdErl. des MLV vom 01.11.2018 -24-2000 2-01 nach denen die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme durch die untere Landesplanungsbehörde erfolgt. Aufgrund der Kumulation der Änderung mit einer Ergänzung erfolgt die Beteiligung der obersten Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist ein 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 29.09.2020 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Ochtmersleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP 2006) setzt die Gebiete um Ochtmersleben ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht für die Flächen um Ochtmersleben Vorranggebiete für die Landwirtschaft vor, die näher an den Ort heranrücken und Teile des Plangebietes umfassen. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes berücksichtigt noch nicht den mit der Ansiedlung der Firma Intel am Standort Eulenberg erwarteten Entwicklungsschub für die gesamte Region. Da hier von einer Prognose der Einwohnerentwicklung ohne diese Rahmenbedingungen ausgegangen wird, sind diese stark einschränkenden Festsetzungen in Frage zu stellen. Da es sich um in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung handelt, sind sie als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

Den Belangen der Landwirtschaft kommt aufgrund der raumordnerischen Festlegungen ein erhöhtes Gewicht zu. Die Belange werden aufgrund der Entwicklung auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist von erheblichem Gewicht. Ebenso sind die Belange der Eigenentwicklung von Ochtmersleben zu gewichten. Ochtmersleben ist kein zentraler Ort. Aufgrund des absehbaren Arbeitskräftebedarfes am Standort Eulenberg / Magdeburg sieht die Gemeinde Hohe Börde die Chance auch für die nicht zentralen Orte eine stabile Einwohnerentwicklung zu erreichen. Um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen, muss die Gemeinde Hohe Börde in allen Ortschaften bedarfsgerecht Wohnbauflächen vorhalten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher nur teilweise als Baufläche dargestellt. Der Eigenbedarf

hierfür ist aufgrund der eingetretenen stabilen Einwohnerentwicklung und der weitgehenden Ausnutzung der innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten gegeben. Hierzu wird auf die Ausführungen im Punkt 2.1. der Begründung verwiesen. Insgesamt wird durch die Gemeinde Hohe Börde den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen der Vorrang eingeräumt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 13.179 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst im Nordteil Ackerflächen und im Südteil einen Weg und Brachflächen. Die Brachflächen im Süden werden bei Veranstaltungen auf dem Sportplatz als Zufahrt und Stellplatzfläche genutzt.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter ca. 1,5 m Schwarzerde und Löß) Geschiebemergel mit örtlichen Sandeinlagerungen an. Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Vorhabenbereich und der näheren Umgebung (<1 km) bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Gebieten mit einem Hochwasserrisiko.

#### archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde ist das Plangebiet bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. 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 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.

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 Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da im Südosten des Gebietes der Sportplatz liegt und durch das Angrenzen der Kreisstraße K1155 nicht die Störungsfreiheit gegeben ist, die Voraussetzung für die Festsetzung reiner Wohngebiete ist.

Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Sie bedarf der Beurteilung im baulichen Umfeld.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie 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, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese Baudichte ist für die am Ortsrand gelegene Fläche, auf der Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten von 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geeigneten 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 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 12-15 Grad.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltenen Flächen**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend offengehalten und nur gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den Außengrenzen auf einen Abstand von 3 Metern festgesetzt. Die Bautiefe beträgt in der Regel 20 Meter. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch großflächigere Einfamilienhäuser im Bungalowstil errichten können. Durch den Abstand zu den öffentlichen Straßen soll eine Vorgartengestaltung durch Grünflächen gesichert werden.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Das Baugebiet soll über die vorhandene Anbindung an die Kreisstraße K1155 erschlossen werden. Der bisher wirksame Bebauungsplan sieht eine Anbindung an die Gartenstraße vor. Die Gartenstraße mit einer Straßenraumbreite von 5,8 Meter ist nicht geeignet weiteren Verkehr aufzunehmen. Die vorhandene Anbindung an die Kreisstraße K1155 wird derzeit als Zufahrt zum Sportplatz für Veranstaltungen und als Anbindung der Gartenstraße genutzt. Für die Funktionsfähigkeit des Sportplatzes und die Einordnung von Stellplätzen für Veranstaltungen auf dem Gelände des Sportplatzes ist die Beibehaltung dieser Zufahrtsmöglichkeit von Bedeutung. Stellplätze für den Sportplatz werden in Senkrechtaufstellung entlang der Straße vorgesehen.

Von dieser Anbindung abgehend erschließt ein Wohnweg mit einer Breite von 6,3 Meter (Ausbaubreite 5,5 Meter) als Mischverkehrsfläche das Plangebiet. Am Abzweig eines Wohnweges nach Osten wurde ein Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug eingeordnet. Die Erschließung soll eine langfristige Erweiterung nach Osten und Norden offenhalten, die bei einem zukünftigen Bedarf eine Erweiterung des Gebietes ermöglicht.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen**

Um eine Erweiterung des Gebietes nach Norden und Osten nicht zu verbauen wurden in gerader Fortsetzung der Wohnwege öffentliche Grünflächen festgesetzt, die dies ermöglichen. Sie werden als Rasenflächen gestaltet.

#### **4.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Entlang der Kreisstraße K1155 ist im Westen des Plangebietes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2 Meter festgesetzt. Er schirmt die Außenwohnbereiche vom Lärm der Kreisstraße K1155 ab. Aufgrund der geringen Lärmbeeinträchtigung, die von der Straße ausgeht, sind für die Obergeschosse Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Erschließungsstraßen im Gebiet
- den Anschluss an die Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Gemeinde Hohe Börde ist Grundstückseigentümer im Plangebiet. Sie plant die Erschließung und prüft die Übertragung dieser auf einen Erschließungsträger. Die Kosten der Erschließung werden in der Erschließungsplanung ermittelt.

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 kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung wurde im Punkt 4.4. der Begründung erläutert. Durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann eine geordnete Verkehrerschließung gesichert werden.

### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.
- Das Telekommunikationsnetz wird bisher überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind nicht ausreichend. Darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch beantragen. Weitere Netzbetreiber von Telekommunikationsleistungen in Ochtmersleben sind die MDDSL und die Deutsche Glasfaser.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Behälter zur Entsorgung sind an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Der Wendehammer wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Träger der Schmutzwasserentsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Zur Sicherung der trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Ochtmersleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen und zu versickern. Aufgrund der bereits jetzt festgestellten schlechten Versickerungsfähigkeit der Baugrundstücke ist im Rahmen der zukünftigen Planung besonderes Augenmerk auf die Möglichkeit der Entwässerung der Grundstücke mit Niederschlagswasser zu legen. So ist der Nachweis zu führen, dass die privaten Grundstücke entwässert werden können und auf welche Art dieses konstruktiv erreicht werden kann. Gegebenenfalls sind private Rückhaltungen, zum Beispiel durch Zisternen vorzusehen.

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

Die 1.Änderung und Ergänzung 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 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22-1 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Ochtmersleben der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.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 m<sup>2</sup> suspendiert. Die ursprünglich auf eine Innenentwicklung orientierte Festsetzung wurde durch § 13b BauGB auf Flächen erweitert, die an den Innenbereich angrenzen. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dient der Bebauungsplan. Er entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die maßvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches werden Flächen genutzt, die bereits durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt werden. Es werden Flächen für die Landwirtschaft genutzt, dies hat der Gesetzgeber durch § 13a i.V.m. § 13b BauGB ausdrücklich zugelassen.

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 i.V.m. § 13b BauGB erforderlich. Dies ist erfolgt, es ist jedoch festzustellen, dass im vorliegenden Fall die Gemeinde Hohe Börde die Belange der Entwicklung von Wohnbauflächen höher gewichtet. Aufgrund der Vorkhaltung von Erweiterungen werden Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes als wenig sinnvoll erachtet, da eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen hierfür vermieden werden soll. Durch die Reduktion der Grundflächenzahl auf 0,3 wird dem Anliegen des Schutzes von Natur und Landschaft entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

#### artenschutzrechtliche Belange

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

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche, auf der inzwischen abgeernteter Weizen angebaut war. Eine erste Begehung am 31.07.2022 hat keine Hinweise auf Hamsterbaue ergeben. Die Gemarkung Ochtmersleben gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Ein Einwandern des Feldhamsters ist aufgrund der örtlichen Ausprägung der Fläche nicht auszuschließen. Es ist daher zwingend erforderlich, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten das Gebiet erneut durch eine fachlich hierfür qualifizierte Person auf Hamsterbaue abzusuchen. Sollten Hamsterbaue festgestellt werden, so ist jeglicher Eingriff in die Fläche erst nach einer Umsiedlung des Hamsters in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche zulässig. Die Hamsteruntersuchung ist auf die Zeiträume April / Mai bis das Aufwachsen der Feldfrüchte die Sicht erschwert oder nach der Ernte im August / September begrenzt. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Vermeidung von Verzögerungen der Bauaufreimung sollten die Untersuchungen daher rechtzeitig erfolgen. Für die Feldlerche bietet das Gebiet keine geeigneten Brutvoraussetzungen, da diese Gebiete meidet, die sich in der Nähe von Hochbauten befinden. Brutstätten halten in der Regel einen Abstand von mindestens 100 Metern zu baulichen Anlagen.

#### 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 allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet verzeichnet.

#### 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 Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Soll zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall errichtet werden, welcher aus mineralischen Abfällen als mineralischer Ersatzbaustoff besteht, ist dies vor Beginn der Baumaßnahme im Hinblick auf den Vollzug des Kreislaufwirtschafts- sowie des Bundesbodenschutzgesetzes mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde abzustimmen.

#### 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 allgemeines Wohngebiet 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.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K1155. Von der Kreisstraße K1155 gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebiets aus. Insbesondere während der Nachtzeit ist die Kreisstraße nur sehr gering belegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter den Linden" wurde für den Tagwert eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete festgestellt. Daher sollen die Außenwohnbereiche nach Westen abgeschirmt werden. Dies erfolgt durch die Einordnung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand. Durch den Schallschutz wird bei einer maßgeblichen Emissionshöhe von 0,5 Meter für den Straßenverkehr und der maßgeblichen Immissionshöhe von 2,0 Meter am nächstgelegenen Gebäude für die Erdgeschosse und die Außenwohnbereiche eine Minderung um ca. 3,4 dB(A) erreicht, so dass die Tagwerte für die Außenwohnbereiche eingehalten werden können.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz Ochtmersleben. Der Sportplatz wird durch den Fußballverein SSV Blau-Gelb Eichenbarleben / Ochtmersleben genutzt. Der Fußballplatz wird durch den Verein im Bestand ca. 11mal im Jahr für Punktspiele genutzt. Weiterhin finden Veranstaltungen mit Publikumsverkehr auf dem Platz statt (Rasentraktorenrennen, Veranstaltungen der Feuerwehr). Die überbaubaren Flächen des Plangebietes halten einen Abstand von ca. 50 Meter zum Fußballfeld. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität und des Abstandes sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### 6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch den Entzug der landwirtschaftlichen Fläche und durch das Angrenzen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Den Belangen der Landwirtschaft kommt aufgrund der raumordnerischen Festlegungen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht zu. Belange der Landwirtschaft werden durch den Entzug der Fläche beeinträchtigt. Um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen, muss die Gemeinde Hohe Börde in allen Ortschaften bedarfsgerecht Wohnbauflächen vorhalten. Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeiten auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen.

## 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Der bisher freie Blick auf das Grundstück wird sich durch die Bebauung ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht, da die neue Bebauung aufgrund der Begrenzung der Firsthöhe nicht höher wird als vorhandene angrenzende Wohngebäude.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22-1 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Ochtmersleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft werden beeinträchtigt. Den Belangen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland wird der Vorrang eingeräumt.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	13.443 m <sup>2</sup>
davon Änderungsbereich	6.199 m <sup>2</sup>
davon Ergänzungsbereich	7.244 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	10.949 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	1.975 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	320 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	199 m <sup>2</sup>