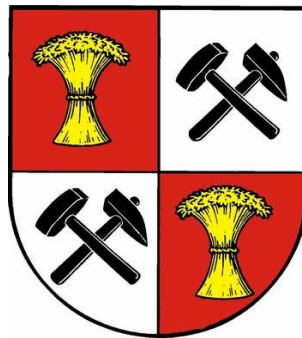


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Wohngebiet

„An der Bierer Straße“ Teil A



Gemeinde Bördeland
OT Welsleben

Satzung

Stand: Februar 2019

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Salzlandkreis
Gemeinde	Bördeland
Auftrags-Nr.	2218011

Inhalt

I	Planzeichnung B-Plan M 1:1.000	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Auftraggeber: **Gemeinde Bördeland**
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere
Telefon: 039297/ 260
Fax: 039297/ 26113

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391/ 4060362
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung
B-Plan

M 1: 1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Bierer Straße“ Teil A, in der Gemeinde Bördeland Ortsteil Welsleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen	7
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	7
2.2. Gesetzte, Verordnungen und Pläne	7
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	8
2.4. Planungsvorgaben	8
3. Plananlass/ Zielsetzung	12
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	12
3.2. Zielsetzung des B-Planes	13
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	14
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	15
3.5. Nutzungen im Bestand	15
4. Planinhalt und Auswirkungen	16
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	16
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	21
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	23
5. Flächenbilanz	23
6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	24
7. Kurzbetrachtung zum Artenschutz	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Bördeland
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland OT Biere

Welsleben gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde. Mit Stand vom 30.06.2018 hatte die Gemeinde 7.585 Einwohner (Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde Bördeland). Im Ortsteil Welsleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt ca. 1.750 Einwohner.

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Welsleben folgende Ortsteile:

- Biere
- Eggersdorf
- Eickendorf
- Großmühligen
- Kleinmühligen
- Zens.

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2016, Quelle)

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Salzlandkreis, Gemeinde Bördeland, OT Welsleben.
- Gemarkung Welsleben, Flur 10, Flurstück 31/1 und Flurstück 31/2.
- Geplante Baufläche zwischen dem B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“ Teil A und der Bierer Straße (Kreisstraße 1293).

Bestand:

- Das Plangebiet ist unbebaut und hat eine Fläche von ca. 0,9 ha.
- Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.
- Die Flurstücke im Plangebiet sind verkehrstechnisch an die Kreisstraße 1293 (innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt) angeschlossen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von 8 Einfamilienhäusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- Die erschließungstechnische Anbindung soll über eine private Erschließungsstraße an die öffentlich gewidmete Straße „Bierer Straße“ und für einen eingeschränkten Fahrverkehr an den „Finkenweg“ erfolgen. Der Fahrzeugverkehr zur Straße „Finkenweg“ soll nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge zulässig sein. Die Ein- und Ausfahrt für den eingeschränkten Fahrverkehr wird mit Pollern gesichert.
- Die private Zuwegung/ private Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, festgesetzt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A, in der Gemeinde Bördeland wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr.12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) in Kraft seit 18.06.2006. (Der REP wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht für den Teil „Steuerung der Nutzung der Windenergie“ als unwirksam erklärt.)
- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Welsleben, Flur 10, Flurstück 32/1 und 31/2, M 1: 1.000 mit Stand 07/2018.
- Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen LSA 2018/A18-8003167-12-8).

2.4. Planungsvorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Gemeinde Bördeland gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, verkündet am 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).

Die Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Magdeburg speziell im Verdichtungsraum umgebenen Raum und hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Welsleben. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 4.2.1 G 122 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziffer 4 LEP-LSA 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Bauerwartungsland. Die Fläche wurde bereits als geplante Wohnbaufläche im wirksamen F-Plan der Gemeinde Bördeland dargestellt.

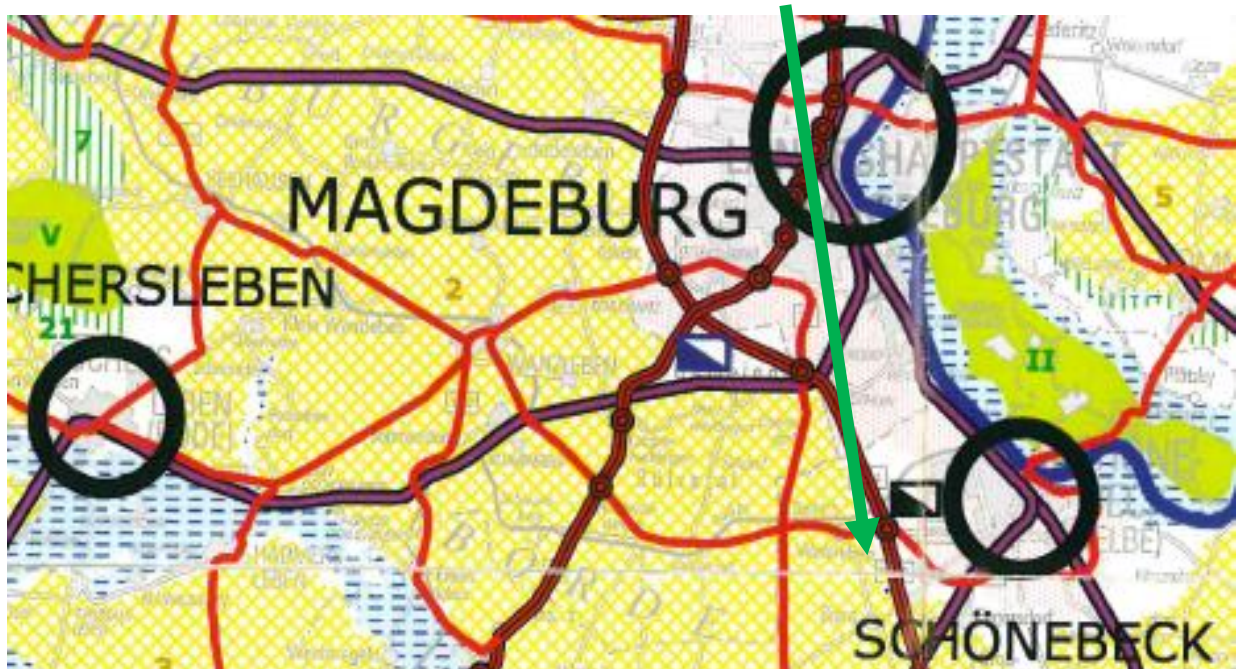
Der Bedarf an Wohnbauflächen in Welsleben wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Welsleben.

Mögliche Nutzungskonflikte, welche eine Abwägung zu Gunsten des Belanges der Landwirtschaft erforderlich gemacht hätten, wurden im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Bördeland seitens der für die Raumordnung und die Belange der Landwirtschaft zuständigen Behörden nicht mitgeteilt.

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des B-Planes nicht raumbedeutsam. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Vorbehaltsgebiete können dabei im Regionalplan konkretisiert und ergänzt werden.

Lage des Plangebietes im Landesentwicklungsplan



b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006 *Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.*

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2006 wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 5.7.1.2 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt.

Gemäß Ziel unter Ziffer 5.7 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Bauerwartungsland. Die Fläche wurde bereits als geplante Wohnbaufläche im wirksamen F-Plan der Gemeinde Bördeland dargestellt.

Siehe hierzu auch Punkt a) ***Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)***

c) 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2016

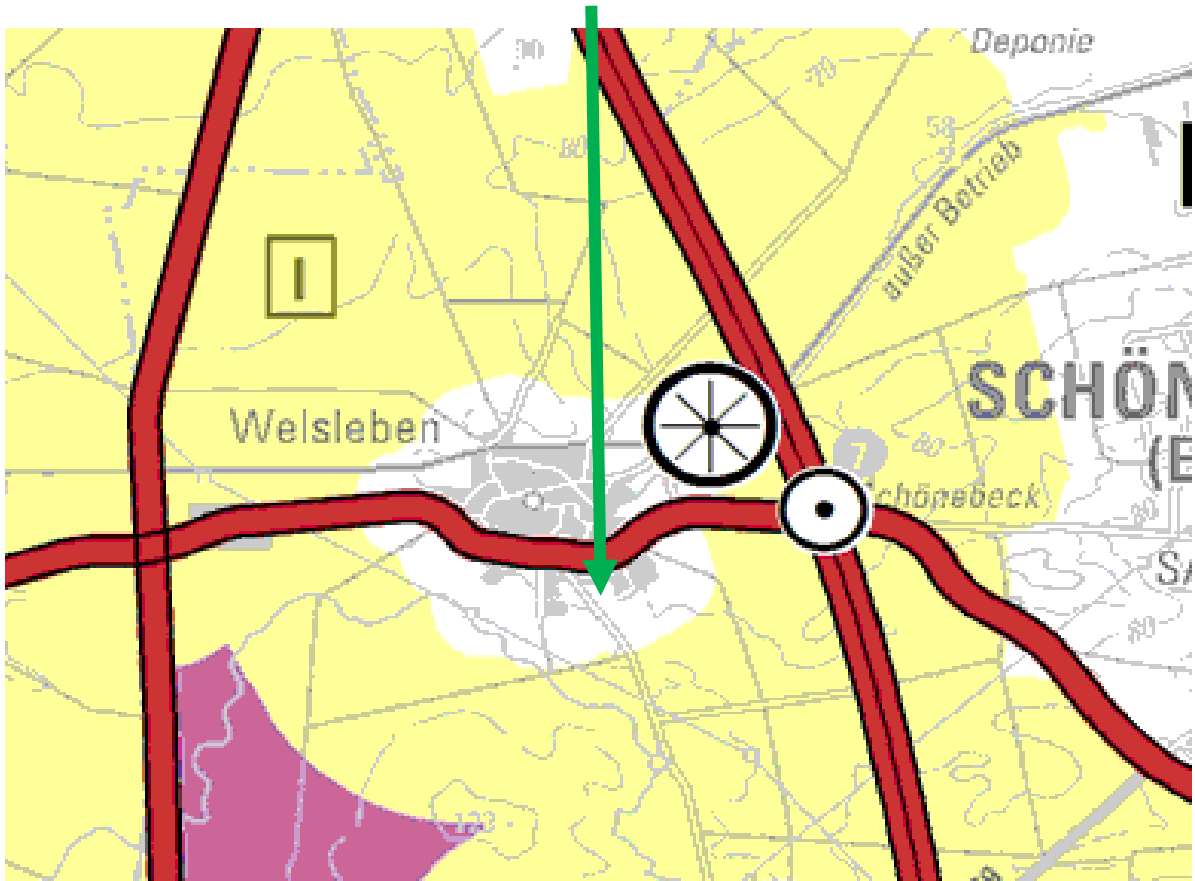
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Im o. g. 1. Entwurf des REP wird das B-Plangebiet als „weiße“ Fläche dargestellt.

Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit keinen raumordnerischen Festlegungen.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Bördeland bzw. des Ortsteiles Welsleben wird auf die Aussage zum Punkt **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)** verwiesen. Die Entwicklung der Gemeinde Bördeland ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Welsleben.

Lage des Plangebietes im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg



Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen folgende Bauleitpläne vor:

d) Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Welsleben

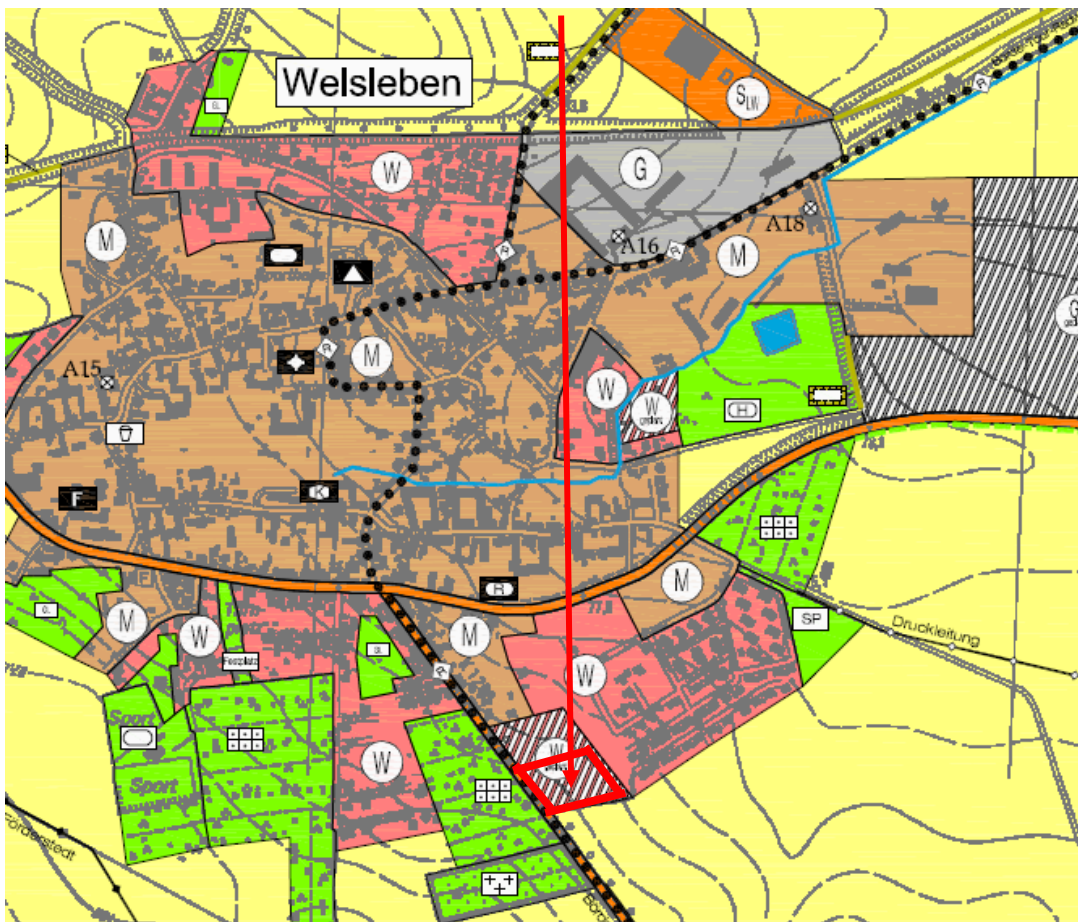
Die Gemeinde Bördeland verfügt seit dem 22.12.2016 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland als geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, aufgestellt.
Die geplante Nutzung fügt sich in das Umfeld ein. Die Erweiterung der Bauflächen erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 1293. Erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind nicht zu erkennen.

Nach derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) bekannt, welche bei der Planung zu berücksichtigen wären bzw. zu Restriktionen führen könnten.

**Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheits-
gemeinde Bördeland**

Standort des B-Planes Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A“



(TK10/06/2012) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/-003167-12

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2025 ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben für die Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften der Gemeinde Bördeland wurde für die Ortschaft Welsleben ein Bedarf für eine Neuausweisung von insgesamt 27 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ermittelt und dementsprechend geplante Wohnbauflächen im F-Plan dargestellt.

Für die Deckung des Eigenbedarfs und der Nachfrage der Bevölkerung von Welsleben ist die Bereitstellung von Bauland erforderlich.

Im F-Plan wurde östlich der Bierer Straße eine geplante Wohnbaufläche von ca. 1,8 ha dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 50% dieser Fläche überplant. Für diese Fläche besteht ein konkreter Bedarf für die kurzfristige Errichtung von Eigenheimen.

Die Grundstückseigentümer dieser Fläche haben einen Antrag gestellt, auf den Flächen in der Flur 10, Flurstück 31/1 und 31/2 acht Wohnhäuser zu errichten und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig nachzukommen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des nunmehr bereits rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Bördeland wurde diese Wohnbauflächenausweisung in Ortschaft Welsleben bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am **20.09.2018** den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Die Begünstigten der Planung tragen die Kosten der B-Planung und Erschließung der Baugrundstücke.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Ein primäres Ziel der Wohngebietsausweisung „An der Bierer Straße“ Teil A ist die Bereitstellung von Bauland, da die Baulandreserven in Welsleben nahezu ausgelastet sind.

Es besteht eine große Nachfrage in Welsleben nach Bauland, die es unabdingbar macht, zügig Flächen auszuweisen und zu erschließen, um Bauwillige, insbesondere junge Familien, im näheren Umfeld ihrer Heimatorte halten zu können.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von acht Eigenheimen der ortsansässigen Bevölkerung ermöglicht werden.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Welsleben. Der gesamte Bereich liegt östlich der Bierer Straße (Kreisstraße 1293) und bindet östlich an die bebaute Ortslage an.

Mit dem Bebauungsplan soll auch eine städtebauliche Ordnung für die unbebauten Grundstücke geschaffen werden, um das dörflich geprägte Ortsbild zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Insbesondere soll der Eingangsbereich in den Ortsteil Welsleben der Gemeinde Bördeland dorfgerecht gestaltet werden.

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Flächen im Innenbereich der Ortschaft zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes sind aufgrund von eigentumsrechtlichen oder naturschutzfachlichen Gründen nicht vorhanden. Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohnbaugebietes "Wohnbau Süd" Teil A" handelt, kann die vorhandene Infrastruktur mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für acht Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland.

Mit der Planung soll des Weiteren eine individuelle Bebaubarkeit der Baugrundstücke entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen Punkt 2, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung für acht Baugrundstücke.
- Dorfgerechte Entwicklung des südlichen Eingangsbereiches von Welsleben und
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB- zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet grenzt östlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, dem B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A an. Westlich an dieses bebaute B-Plangebiet schließt sich der im Außenbereich befindliche vorliegende Bebauungsplan an.

Der B-Plan Wohngebiet „Bierer Straße“ Teil A setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind somit gegeben. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 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. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 8.920 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 8.300 m² und ca. 600 m² private Grünfläche). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 8.300 m² *0,4) ca. 3.320 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von acht Wohngebäuden ist 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.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Fazit:

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ sind für den vorliegenden B-Plan gegeben.

Verfahren nach § 13b BauGB für die vorliegende B-Planaufstellung

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur
--

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf Flächen der Flurstücke 31/1 und 31/2 der Flur 10 in der Gemarkung Welsleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 0,9 ha.

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

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird nicht die gesamte geplante Wohnbaufläche „östlich der Bierer Straße“ entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überplant.

Das Plangebiet des B-Planes wird begrenzt:

- nördlich durch das Flurstück 30/1 in der Flur 10 welches als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird,
- südlich durch das Flurstück 2 in der Flur 19 einem landwirtschaftlichen Weg,
- westlich durch das Flurstück 100034 der Bierer Straße (K 1293)
- östlich durch das B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“ Teil A.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.5. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von drei Wohngebäuden schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von acht Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll.

Im allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant.

Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner Größe nicht geeignet die o. g. Betriebe aufzunehmen.

Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese Grundflächenzahl wurde bereits im angrenzenden B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“ Teil A festgesetzt und wird in den vorliegenden B-Plan übernommen.

Die Geschossigkeit wurde für die Einfamilienhäuser 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.

Die Geschossflächenzahl wurde mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe von max. 10 m die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung der Belange der städtebaulichen Gestaltung in der Ortschaft Welsleben.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO, in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Im Plangebiet wurde die Hausform Einzelhaus festgesetzt. Einzelhäuser sind eine spezielle Form der offenen Bauweise, bei der die Gebäude stets mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden müssen. Die geplante Einfamilienhausbebauung entspricht der festgesetzten Bauweise bzw. Hausform. Die Baugrenzen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken des Plangebietes ein.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnung begrenzt. Die Festsetzung ist zur Erreichung des Planungsziels „Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form eines „Einfamilienhauses“ erforderlich. Des Weiteren ermöglicht es durch die Zulässigkeit einer Einliegerwohnung die Nutzung als Mehrgenerationswohnhaus. Gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohnungen im Plangebiet ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet.

Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 WHG

Für das B-Plangebiet wurde als Minderungsmaßnahme des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Reduzierung der Erschließungskosten festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, zurückzuhalten oder zu verwerten ist. Siehe hierzu auch Punkt 6. der Begründung:

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 04.12.2018

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wie in der Begründung unter Punkt 4.3. angeführt, soll die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes über eine private Zuwegung mit Anbindung an die öffentlichen Straßen „Bierer Straße“ im Westen und an den „Finkenweg“ im Osten erfolgen. **Wobei der Fahrzeugverkehr zum „Finkenweg“ auf Rettungs- und Müllfahrzeuge beschränkt wird.**

Für den Anschluss an den „Finkenweg“ für Rettungs- und Müllfahrzeuge ist die Änderung des B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“ Teil A erforderlich.

Diese private Zuwegung/ private Erschließungsstraße wurde im Bebauungsplan als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite von 5,00 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr (Lkw/Pkw) in gemischten Verkehrsflächen. Die Privatstraße erschließt ausschließlich die Wohngrundstücke im Plangebiet.

Die private Erschließungsanlage endet in einem Wendehammer für Pkw.
Eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Durchgangsstraße zwischen der Bierer Straße und dem Finkenweg ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.
Diese Festsetzung würde dazu führen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Finkenweges wesentlich erhöht. Der Ziel- und Quellverkehr in und aus dem Wohngebiet „Wohnbau Süd“ würde, da er die kürzeste Verbindung darstellt, um die OL Welsleben zu umfahren, diese Verbindungstraße nutzen.
Des Weiteren würden neue Verkehrsströme durch das Wohngebiet fließen (Durchgangsverkehr/ Abkürzung zur B 246a und Kundenverkehr zum Netto Markt in der Lindenstraße).
Hinzu kommt, dass der Finkenweg lediglich als Anliegerweg ausgebaut wurde, er ist baulich nicht dafür geeignet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, entsprechend der Funktion einer Sammelstraße aufzunehmen.
Des Weiteren werden neben der o.g. mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche, Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.
Es ist geplant das Wohngebiet an das vorhandene Trink-, Schmutzwasser- und Energienetz des bebauten Wohnbaugebietes "Wohnbau Süd" in der Straße „Finkenweg“ anzuschließen.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Die im Gebiet anfallenden Abfälle (Hausmüll, Kompost, Wertstoffe) sind gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen satzungsgemäß zu entsorgen. Um die fachgerechte Entsorgung innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Handelt es sich um Sackgassen müssen entsprechende Wendehammer für die Müllfahrzeuge gemäß RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges eingerichtet werden.

Die private Erschließungsanlage im Plangebiet ist länger als 50 m, hat jedoch keine Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Ein Sammelplatz wird aufgrund der Weiten Entfernungen zum letzten Baugrundstück nicht vorgesehen.

Für die Gewährleistung der Müllentsorgung im Plangebiet hat sich die Gemeinde dafür entschieden eine Verbindung zwischen der festgesetzten privaten Zuwegung und der öffentlichen Straße „Finkenweg“ im östlich angrenzenden bebauten Wohngebiet zu schaffen. Aus den o.g. Gründen wurde am Ende der privaten Erschließungsstraße, im Bereich des Wendehammers, eine beschränkte Ein- und Ausfahrt für Müllfahrzeuge und zusätzlich auch für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden B-Planes erfolgt die Aufstellung zur 6. Änderung des B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“ Teil A. Wesentliches Ziel dieser Änderung ist die Festsetzung einer Fläche mit Fahrrechten für Rettungs- und Müllfahrzeuge in Verlängerung des Finkenweges bis zum Wendehammer der privaten Erschließungsstraße im vorliegenden Bebauungsplan.

Mit der o.g. Änderung wird eine durchgängige Befahrbarkeit beider Baugebiete mit Rettungs- und Müllfahrzeugen gewährleistet. Der Vorteil sind verkürzte und damit schnelle Rettungswege sowie eine verkehrssichere und fachgerechte Müllentsorgung der Grundstücke in beiden Wohngebieten durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Für den vorliegenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Das heißt, es sind für den Eingriff durch das geplante Vorhaben keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Im B-Plangebiet wurden ein Pflanzgebot und Pflanzbestimmungen gemäß § 25a BauGB festgesetzt. Die Fläche mit Pflanzgebot beträgt 600 m² und befindet sich auf dem Flurstück 31/2 in der Flur 10.

Von dieser Pflanzgebotfläche werden 100 m² als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die 6. Änderung des B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A angerechnet.

Durch die im Parallelverfahren aufgestellte 6. Änderung des o.g. B-Planes entfallen ca. 100 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Dieser Flächenverlust ist auszugleichen, da diese Fläche als Ausgleichsmaßnahme im Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt wurde. Die durch die 6. Änderung weggefallene Anpflanzfläche von 100 m² wird mit einem adäquaten Pflanzgebot ge

mäß § 25a BauGB im vorliegenden B-Plan Wohngebiet „An der Bierer Straße“, Teil A kompensiert.

Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft sowie um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Des Weiteren wurde im Teil B der textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt, besonders geeignet sind.

Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a 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. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für den vorliegenden B-Plan wird nicht angewandt.

Begründung:

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 BauGB) nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m².

Die zulässige Grundfläche des vorliegen B-Planes beträgt weniger als 10.000 m².

Im Geltungsbereich des B-Planes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Artenschutzrechtliche Belange:

Siehe hierzu „Kurz Betrachtung zum Artenschutz“ Anlage 1 der Begründung.

Der Eingriff geht nicht mit dem Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten einher. Durch den geplanten Eingriff ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle, erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Salzlandkreises gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. 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.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

Entsprechend der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde vom 11.01.2019 werden im Plangebiet, in Bezug auf die Verkehrslärsituation durch den überregionalen Verkehr der A14 und B 246a, die schalltechnischen Orientierungswerte lt. DIN 18005 für WA-Gebiete eingehalten. Des Weiteren werden die von der unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.12.2018 mitgeteilten Immissionsrichtwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) für das geplante Wohngebiet in die Begründung aufgenommen. Diese Immissionsrichtwerte sind bei der Fachplanung bzw. Umsetzung der konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Ausgehend von den o.g. Sachverhalten liegen auf B-Planebene keine Anhaltspunkte vor, welche schädliche Umweltauswirkungen für das geplante Wohngebiet erwarten lassen.

Berücksichtigung von Belangen der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das zu planende Wohngebiet in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet. Damit sind Geräusch-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten zur Tag- und Nachtzeit nicht auszuschließen.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz-; und Oberflächenwasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes soll über eine private Zuwegung mit Anbindung an die öffentlichen Straßen „Bierer Straße“ im Westen und an den „Finkenweg“ im Osten erfolgen. Wobei der Fahrzeugverkehr zum „Finkenweg“ auf Rettungs- und Müllfahrzeuge beschränkt wird.

Die Bierer Straße verläuft im Zuge der Kreisstraße 1293. Der geplante Anschlussbereich der privaten Erschließungsstraße befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Welsleben. Die Ausführungsplanung zur Anbindung der Privatstraße ist mit dem Baulastträger der Kreisstraße abzustimmen. Hierbei ist der Schleppkurvennachweis für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zugrunde zu legen.

Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, in 39240 Calbe (Saale), Feldstraße 1a.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Straße „Finkenweg“ anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Wasserzweckverband abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig. Die Abstimmungen zum Anschlusspunkt erfolgen im Bauantragsverfahren.
- Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, in 39240 Calbe (Saale), Breite 9.
Es ist beabsichtigt das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Finkenweg“ anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.
Der Anschluss ist beitragspflichtig. Die Abstimmungen zum Anschlusspunkt erfolgen im Bauantragsverfahren.
- Für das B-Plangebiet wurde festgesetzt, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten bzw. versickern zu lassen.
- Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Oschersleben. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- Post/ Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße „Finkenweg“ befinden sich Telekommunikationsanlagen.
- Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

Für die Gewährleistung der Müllentsorgung im Plangebiet wird eine Verbindung zwischen den öffentlichen Straßen „Bierer Straße“ und dem „Finkenweg“ geschaffen.

Siehe hierzu im Einzelnen auch Punkt 4.1.

Aus den o.g. Gründen war es erforderlich, am Ende der privaten Erschließungsstraße, im Bereich des Wendehammers, eine beschränkte Ein- und Ausfahrt für Müllfahrzeuge festzusetzen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden B-Planes erfolgt die Aufstellung zur 6. Änderung des B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“ Teil A. Wesentliches Ziel dieser Änderung ist die Festsetzung einer Fläche mit Fahrrechten für Rettungs- und Müllfahrzeuge in Verlängerung des Finkenweges bis zum Wendehammer der privaten Erschließungsstraße im vorliegenden Bebauungsplan. Mit der o.g. Änderung wird eine durchgängige Befahrbarkeit beider Baugebiete mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gewährleistet.

Feuerschutz

Für den Änderungsbereich ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW – Regelwerk Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz bzw. entsprechend der Löschwasserversorgung des bereits bebauten B-Plangebietes 02/92 Wohnbau „Süd“ Teil A erfolgen.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens **Bebauungsplanverfahren und Erschließung** auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten**, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind. Der Vorhabensträger ist Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet.

Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen, einschließlich der verkehrlichen Anbindungen an die Bierer Straße und dem Finkenweg erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Vorhabensträger.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	8.900 m²
➤	davon als allgemeines Wohngebiet (WA):	8.300 m²
	davon:	
	Fläche für Geh- und Fahrrecht: 700 m ²	
➤	davon als private Grünfläche	600 m²

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A, sind im Rahmen des nachgelagerten Zulassungsverfahrens, von Fachplanungen bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 04.12.2018

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Um Vernässungsprobleme bei der Versickerung zu vermeiden, wird empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes – eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung – vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet überhaupt gegeben sind. Nach den uns vorliegenden Daten und Karten sind bereits oberflächennah wenig wasserdurchlässige Schichten verbreitet.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 13.11.2018

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom -z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1 000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 07.12.2018

Im Bereich des BPL sind bei gegenwärtigem Wissensstand **keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt**. Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA diese besagen:

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahme in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Saalemündung vom 26.11.2018

Ich teile Ihnen mit, dass durch den AZV „Saalemündung“ **keine prinzipiellen Einwände gegen das o. g. Bauleitplanverfahren** zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich des Bauleitplanverfahrens keine Anlagen des AZV „Saalemündung“ befinden. Eine Schmutzwasserentsorgung könnte möglicherweise über das Entwässerungssystem des Bebauungsgebiets „Wohnbau Süd“, Teil A erfolgen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Avacon Netz GmbH, Betrieb Verteilernetze Oschersleben vom 28.11.2018

Grundsätzlich stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Wir sind interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen.

Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel/Freileitungen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

Im Zuge der Erschließung bieten wir Ihnen gleichzeitig eine kostengünstige Planung und Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen an. Durch eine gemeinsame Verlegung der Energieversorgungsanlagen und der Straßenbeleuchtungsanlagen entstehen Synergieeffekte, die wir an unseren Auftraggeber weiterreichen können.

Um mit der Planung beginnen zu können, bitten wir darum, uns folgende Unterlagen zu übergeben: ein bestätigter und parzellierter Bebauungsplan im Maßstab 1:500 den terminlichen Ablauf (Baubeginn, Bauabschnitte) den Leistungsbedarf.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Erdgas Mittelsachsen GmbH vom 12.11.2018

In den o.g. Flurstücke befinden sich keine Leitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH.

Bitte bei der Erschließung die Erdgasleitung auf dem angrenzenden Flurstück 2 der Flur 19 beachten.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der GDMcom mbH vom 22.11.2018

Die GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

- Erdgasspeicher Peissen GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
- ONTRAS Gastransport GmbH
- VNG Gasspeicher GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben **keine Einwände gegen das Vorhaben**.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftportal BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Salzlandkreis vom 21.12.2018

- Gegen das Vorhaben bestehen aus brandschutztechnischer Sicht **keine Bedenken**, wenn die vorgeschlagenen brandschutztechnischen Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes werden (BauO LSA). Bezüglich der Verkehrsflächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Über Abweichungen von den benannten brandschutztechnischen Nebenbestimmungen informieren Sie bitte das Sachgebiet 33.8. Eine ggf. erforderliche Teilnahme der Brandschutzprüfer an der Bauabnahme ist rechtzeitig bekannt zu geben.
- Durch die Einheitsgemeinde Bördeland ist zu prüfen, ob sich durch die vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Bördeland erlassenen Alarm und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Ebenfalls ist zu prüfen, ob durch die geplanten Maßnahmen eine anlassbezogene Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse erforderlich wird.
- Nach Punkt 4.3. der Begründung (Feuerschutz) soll u. a. der organisatorische Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Dabei sind für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ausreichende Zufahrten zu berücksichtigen.

- Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes
 - ist den §§ 13 Abs. 1 bis 3 und 14 Abs. 1 und 2 TrinkwV 2001 und dem § 37 IfSG Rechnung zu tragen,
 - sind die Regelungen der DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie das DVGW Arbeitsblatt W 551 zu beachten, (Die Vorschriften im Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen“ sind bei der Planung und Ausführung zu beachten.)
 - ist der erhöhten Staubentwicklung sowie dem Verkehrslärm im Plangebiet entgegen zu wirken, (Es sollte ein Straßenbelag gewählt werden, der einen geringen Abrieb aufweist, um u. a. zu einer Minimierung der Fahrgeräusche beizutragen.)
 - ist auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) zu achten, um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

- Der Planentwurf wurde auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts überprüft. Die Überprüfung ergab, dass entsprechend der zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) und Erkenntnisse für das beantragte Gebiet keine kampfmittelgefährdeten Flächen ausgewiesen sind.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten