1

Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm, Dorfstraße 26, 39291 Möckern, OT Theeßen

Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm
Beratender Ingenieur der
Ingenieurkammer Sachsen - Anhalt

Ingenieurbüro für
Bauplanung - Baubetreuung
Bautechnische Nachweise

Dorfstraße 26
39291 Möckern, OT Theeßen

Tel.: 039223 / 6 24 76
Fax: 039223 / 6 24 75
Mobil 0171 / 42 49 129

kontakt@worm-bauplanung.de
www.worm-bauplanung.de

Bebauungsplan Nr. 09
„An der Neustädter Straße“
Gemeinde Bördeland
<u>Ortsteil Welsleben</u>

Begründung zur Satzung

Projekt-Nr.: ***826 – 2020***

Planbereich: An der Neustädter Straße
39221 Bördeland, OT Welsleben

Planaufstellende
Kommune: Gemeinde Bördeland
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland / OT Biere

Aufsteller: Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm
Dorfstraße 26
39291 Möckern, OT Theeßen

Theeßen, 14.10.2021
Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2	Bodenverhältnisse, Bodenbelastung	7
3.3	Nutzung, Entwässerung	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3	Verkehrsflächen	9
4.4	Flächen mit Baulasten	9
4.5	Schallschutz	9
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1	Erschließung	10
6.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und Landschaftspflege	11
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8.	Flächenbilanz	13

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  In der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  In der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.08.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 188), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. November 2020 (GVBl. LSA S. 630)

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Vorbemerkung

Die Einheitsgemeinde Bördeland wurde zum 29.12.2007 gegründet. Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören die Ortsteile Biere, Eggersdorf, Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen, Welsleben und Zens.

Die Einheitsgemeinde hat eine Fläche von 9.214 ha. (Stand: 31.12.2019, Quelle Statistisches Landesamt)

Mit Stand vom 30.06.2020 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Bördeland 7.589 Einwohner (Hauptwohnsitz, Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde).
Im Ortsteil Welsleben betrug die Einwohnerzahl zu diesem Zeitpunkt 1.740 Einwohner (mit Nebenwohnsitz 1.760 Einwohner)

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Welsleben, der Einheitsgemeinde Bördeland, zwischen der Neustädter Straße und der Magdeburger Straße.
Es umfasst die Flurstücke 10023, 10046, 10047, 10048, 10049 + 274/4 der Flur 8 Gemarkung Welsleben und liegt zwischen der Neustädter Straße und der Magdeburger Straße.
Nördlich des Plangebietes ist die Neustädter Straße mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern vorzufinden.
Östlich und westlich sind die Gartenbereiche der vorhandenen Bebauung in der Neustädter Straße und der Magdeburger Straße. Östlich schließt auch der Sportplatz der Grundschule an.
Südlich ist die Magdeburger Straße mit einer 1-geschossigen Wohnbebauung vorhanden.
Aus der bisherigen Nutzung als ehemaliges LPG-Gelände, stehen noch eine Halle und zwei Nebengebäude.
Im vorhandenen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil als Wohnbebauung und der südliche Teil als Mischbebauung vorgesehen.
Für die geplante Nutzung des derzeit brachliegenden Innenbereiches als Wohnstandort mit der Möglichkeit in Kombination mit Ferienwohnungen, wird jetzt dieser Bebauungsplan aufgestellt.
Damit erfolgt eine Ergänzung innerhalb des Siedlungskörpers und somit eine Nachverdichtung im Sinne der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.
Das Plangebiet wird für den nördlichen Teil von der Neustädter Straße und dem südlichen Teil von der Magdeburger Straße erschlossen.

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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Welsleben. Die geplante Nutzung als Wohngebiet entspricht dem Flächennutzungsplan mit geändertem Gebietscharakter. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung *1) angepasst. Die Berichtigung erfolgt nur für die im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzte Fläche für allgemeines Wohngebiet. Siehe hierzu Kartenausschnitt auf Seite 6.

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

1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß 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.

Zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 9.065 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit zulässigen Ferienwohnungen für diesen Bereich fest. Anlagen die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Wohngebieten nicht zulässig.
Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3)

Innerhalb des Gebietes, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst wird, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Bördeland vom 18.03.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Prüfung der Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sollte erfolgen.

*1) Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf keiner Genehmigung.

2.3 Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

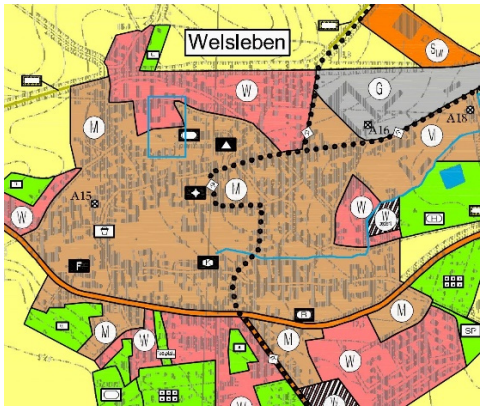
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden Neustädter Straße
- im Süden durch die Magdeburger Straße und die Flurstücke 275/4
- Östlich durch die Flurstücke 4/73, 527/11 und 528/11
- Westlich durch die Flurstücke 10022, 8019, 1050

  Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 8, Gemarkung Welsleben

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

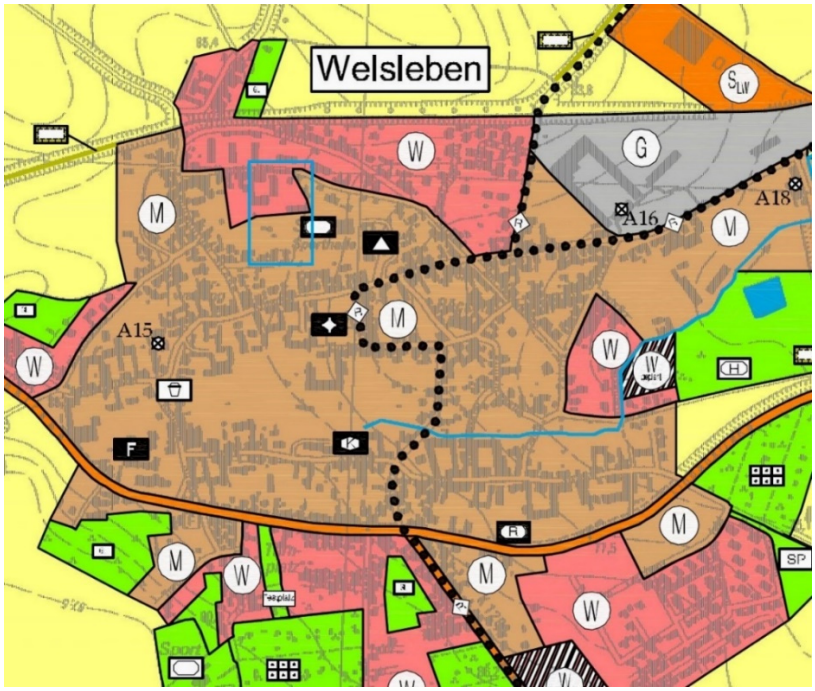
Lage in der Gemeinde



Auszug aus FN-Plan Bördeland
[DTK10 / …] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8003167-2012-8

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

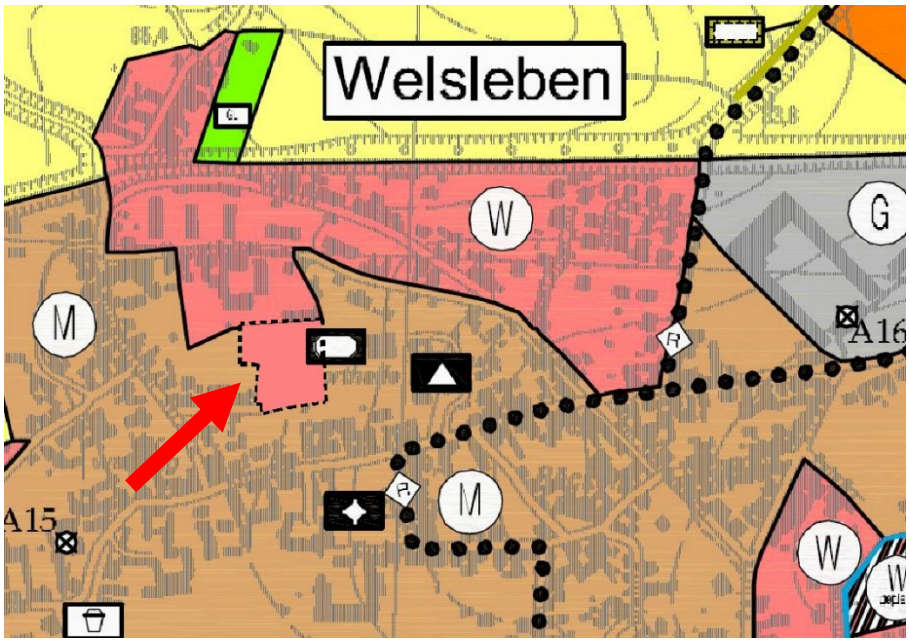
Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland stellt das Plangebiet als Wohn- und Mischgebiet dar.



[DTK10 / …] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8003167-2012-8

Durch den geänderten Gebietscharakter wird das im Bebauungsplan festgelegte Wohngebiet entwickelt. Es erfolgt eine Ergänzung des Siedlungskörpers. Der F-Plan wird nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Bördeland berichtigt.

Darstellung 3. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Einheits-Gemeinde Bordeland auf der Grundlage des B-Planes „An der Neustädter Straße“



Geltungsbereich Berichtigung

Darstellung neu Wohnbaufläche
§ 6 Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO

[DTK10 / …] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8003167-2012-8

2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.
Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortsteiles Welsleben. Die Nachnutzung innerörtlicher bebauter Flächen entspricht den landesplanerischen Zielen des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 10023, 10049, 10048, 10047, 10046 und 274/4 in der Gemarkung Welsleben. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 9.447 m².
Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastung

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant.
Die Grundstücke sind bereits teilweise bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit besitzen.
In Vorbereitung der Bauvorhaben sind dann entsprechende Baugrunduntersuchungen direkt am Standort zu machen. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend DWA-A138 durchzuführen.

<u>Kampfmittel</u>

Für den Bereich des B-Planes ist durch den Landkreis Salzlandkreis der Verdacht auf Kampfmittel festzustellen. Vor den Bauarbeiten ist bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) eine Bauanzeige einzureichen.
Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.
Es wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmung der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04-2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S167ff) hingewiesen.

<u>Bestehende Leitungen</u>

Im Plangebiet sind bereits Anschlüsse für Trinkwasser, Abwasser und Elektro vorhanden.
Im nördlichen Bereich durch die vorhandene Bebauung der ehemaligen LPG und im südlichen Bereich durch das vorhandene Wohnhaus. Es ist zu prüfen ob die vorhandenen Anschlüsse der geplanten Bebauung ausreichend dimensioniert sind.

3.3 Nutzungen, Entwässerung

<u>Nutzungen</u>

Im nördlichen Bereich des B-Planes ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hoffläche vorhanden. Ausgewiesen ist diese Fläche im F-Plan als Wohnbaufläche. Hier sollen auch Wohngebäude und Wohngebäude mit Ferienwohnungen errichtet werden. Dabei kann je nach Bedarf ein Wohn- bzw. Ferienwohnbedarf entstehen. Evtl. kann auch nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden.

Der südliche Bereich des B-Planes ist im F-Plan als Mischbereich ausgewiesen. Durch den geänderten Gebietscharakter wird hier ebenfalls Wohnbebauung und Ferienhaus bzw. – wohnungen ausgewiesen. Dabei soll je nach Bedarf die Nutzung Wohnung oder Ferienhaus erfolgen.
Erforderlichenfalls kann auch nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit teilweise im Plangebiet. Bei der zukünftigen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht das ganze Regenwasser versickert.
Es wird empfohlen, die Versickerungsbedingungen in einem Bodengutachten zu ermitteln.
Es ist der höchste mittlere Grundwasserstand (MHGW) beim Landesbetrieb für Hochwasser-Schutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 MD, Otto-von-Gericke-Str. 5) einzuholen.
Der vorhandene Graben ist in jedem Falle beizubehalten und entsprechend von Bebauung Beidseitig 5,00 m freizuhalten. Dabei ist von der oberen Böschungskante auszugehen.

Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt das mind. 5% der Grundstücksfläche der Baugrundstücke durch Hecken und Gehölze zu bepflanzen sind.
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB.

An der östlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes ist eine 1,70 m breite standortgerechte Strauchhecke zu pflanzen. Je m² ist mind. ein Strauch zu pflanzen.

Pflanzbestimmungen § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind standort-gerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
Für alle Bepflanzungen ist Baumschulware zu verwenden.
* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16 cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14 cm Stammumfang

Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) Einheimische Laubbaumarten: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche
b) Obstbäume alte Obstsorten
   Apfel: Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jacob Lebel, Boskop
   Birne: Köstliche von Cahrneux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue
c) Einheimische Straucharten: Haselnuss, Hundrose, Roter Hartriegel, eingriffiger Weißdorn

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung im B-Planes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

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

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese städtebaulich nicht in den betrachteten Bereich des B-Planes passen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.
Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 vor.

Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
Die Firsthöhe wird auf 13 m festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt.
Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von drei Meter zur Grundstücksgrenze ein. Dies gilt gegenüber den Nachbargrenzen und gegenüber den Straßen.
Von Gräben sind beidseitig 5,00 m Abstand einzuhalten und auch freizuhalten.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird nördlich über die Neustädter Straße an das Straßenhauptnetz angeschlossen.
Hier ist dann ein Wendehammer vorgesehen.
Der südliche Bereich wird ebenfalls über den Wendehammer und der Anliegerstraße angeschlossen.
Es handelt sich um Privatstraßen mit einer Breite der Straße von 5,50 m.

4.4 Flächen mit Baulasten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Es sind keine Baulastflächen vorhanden. Auf privaten Verkehrsflächen sind die Geh- und Fahrrechte für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Polizei und andere Einsatzfahrzeuge, Müllfahrzeuge und sonstigen Lieferverkehr und Anwohner, Anlieger, Besucher und den durch Sie verursachten Verkehr zu gewährleisten.
Auch die Leitungsrechte für alle Ver- und Entsorger mit dem dazugehörigen Verkehr und Bauarbeiten Sowie Instandhaltungsarbeiten sind zu gewährleisten.
Diese müssen durch Baulasten gesichert werden.

4.5 Schallschutz

Laut TA Lärm ist der Beurteilungspegel im Allgemeines Wohngebiet WA
Tags/nachts 55 / 40 dB(A) (Lärmfibel).

Auf der östlichen Seite ist ein Sportplatz der Schule vorhanden.
Gesamtheitlich kann davon ausgegangen werden, dass der Lärmpegel des Schulbereiches unter 55 dB liegt. Spitzenwerte liegen ebenfalls im zulässigen Wert für Spitzenwerte.
Werden die Wohnräume nicht direkt zur Schule ausgerichtet kann der anzunehmende Schallpegel um 5 dB(A) vermindert werden.

Die Neustädter Straße bei 1.000 Kfz pro Tag (SBT Abb 10.58) hat bei 15 m Abstand einen Schallpegel von 60 dB(A). Bei einem Abstand von 25 m sind es nur noch 55 dB(A). Abstand jeweils von Straßenmitte.
Für das Baugebiet WA sind beim Schallschutznachweis für die Wohnhäuser 60 dB als Berechnungsgrundlage anzusetzen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahme – Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist unter 4.3 benannt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesen (§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
- der 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,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz),
- eine Erreichbarkeit für Müllabfuhr und Post.

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die geplante versetzte Zufahrt an die Neustädter Straße und die vorhandene Zufahrt an der Magdeburger Straße gewährleistet.
Durch Privatstraßen wird das Grundstück weiter erschlossen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der WasserversorgungsZweckVerband (WZV) im Landkreis Schönebeck. In der Neustädter Straße und in der Magdeburger Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden. Es liegt bereits der Wasseranschluss auf dem Grundstück Flurstück 274/4 an der Magdeburger Straße an, hier sollen 2 EFH angeschlossen werden.
Trinkwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme des Leitungssystems durch Trinkwasserprobeentnahme 4 Wochen vor Freigabe zu prüfen. Diese TW-Leitungen sind auch ständig zu unterhalten.
Der Fachdienst Gesundheit vom Salzlandkreis ist dafür zuständig.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avavon Vertrieb GmbH. Das Plangebiet ist im südlichen Bereich bereits angeschlossen. Hier sollen 2 EFH angeschlossen werden.
Der Anschluss für den nördlichen Bereich erfolgt von der Neustädter Straße aus. Hier wird ein neuer Anschluss erforderlich sein.

Post/Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Es ist entsprechend rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Es ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Bereich der Privatstraße einzutragen.

Breitbandversorgung
Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau. In Welsleben ist dieser geförderte NGA-Ausbau bereits abgeschlossen. Hier kann dann das Gebiet des B-Planes entsprechend angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserversorgung ist der Abwasserzweckverband „Saalemündung“ mit Sitz in Calbe. Das Plangebiet wird an den vorhandenen Schmutzwasseranschluss in der Magdeburger Straße angeschlossen werden. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig zu stellen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Bördeland. Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu belassen. Sollte eine Versickerung in dem erforderlichen Umfang nicht möglich sein, sind mit der Gemeinde entsprechende Anschlussvarianten abzustimmen.
Soll eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächte etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.
Die Versickerungszulässigkeit (Altlasten) ist dann durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen.

6.1.3. Brandschutz

Die Gemeinde Bördeland ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr nach § 2 BrSchG für den Brandschutz und die Hilfeleistung in Ihrem Bereich zuständig. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach §2 Abs. 2 BrSCHG durch die örtliche Feuerwehr zu gewährleisten.

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m3/h über zwei Stunden entsprechend dem DVWG-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über Hydranten aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).
Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, das eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen wird.
Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Neustädter Straße“ im Ortsteil Welsleben der Gemeinde Bördeland ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

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

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Altgrundstückes im Ortsteil Welsleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches. Anzumerken ist auch, dass diese Fläche in der Vergangenheit bereits durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde und nunmehr einer Nachnutzung zugeführt wird.
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 im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Belange des Artenschutzes

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

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine „Vorrang- oder Versorgungsgebiete für Wasserversorgung“. Das Schutzpotential der Grundwasser-Überdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als niedrig bis mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.
Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet vorhanden und wird erhalten.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Der vorhandene teilweise betonierte Graben in dem Planungsgebiet wird saniert und erhält einen Rohrdurchlass Drm. 1,00 m im Lichten. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche Länge ca. 8.00 m.
Von der Böschungskante des Grabens sind beidseitig 5,00 m Abstand einzuhalten und auch freizuhalten. Hier darf auch kein Zaun errichtet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Salzlandkreis gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.
Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. (KWB-SLK). Das Plangebiet ist über die Zufahrt Neustädter Straße gut erreichbar. Der südliche Bereich wird über die Magdeburger Straße erreicht.
Die Abfallentsorgung kann nur an der nächsten öffentlichen Straße erfolgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs, 4 BIMSchG) vermieden werden. Auf Grund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.
Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.
Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

6.2.6 Belange der Lebensqualität

Die Ausrichtung der Wohnhäuser soll so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ festgeschriebene Werte sind als Mindestnorm anzusehen.
Auf die Gefahr der Gegenseitigen Verschattung ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1 h betragen.
Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereich (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN18024) geachtet werden.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Neustädter Straße“ im Ortsteil Welsleben steht die Förderung der Nutzung von Brachflächen bzw. Rekultivierung ehemaliger Betriebsflächen im Vordergrund. Hier soll diese als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.
Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt		9.447 m²
davon Fläche allgemeines Wohngebiet (WA): (§4 BauNVO)	69,48 %	6.564 m²
davon Private Verkehrsfläche: (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) davon überlagernde Festsetzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) 885 m²	9,37 %	885 m²
davon Private Grünfläche: (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	14,36 %	1.357 m²

Aufgestellt,
Theeßen, 14.10.2021

Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm