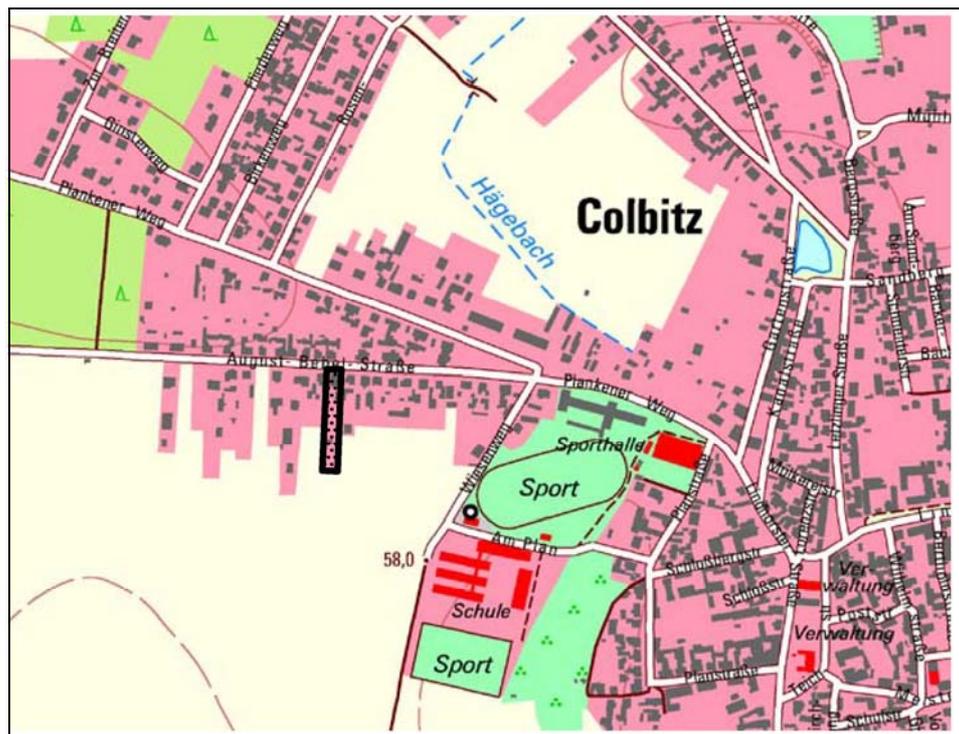


Bebauungsplan Nr.17 "August-Bebel-Straße 40"
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – Januar 2018



[TK 10 / 08/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Inhaltsverzeichnis

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

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.17 "August-Bebel-Straße 40" - Gemeinde Colbitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die Bebauung auf der Südseite der August-Bebel-Straße in Colbitz besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, die auf den Grundstücken mit einer Grundstückstiefe von bis zu 210 Metern von der August-Bebel-Straße gemessen, teilweise in zweiter oder dritter Reihe erschlossen über private Zufahrten errichtet wurden. Eine einheitliche Bautiefe oder eine einheitliche Abgrenzung der Bebauung vom südlich angrenzenden Außenbereich ist nicht erkennbar. Teilweise weist die vorhandene Bebauung mit einem Werkstattgebäude einen Abstand bis zu 118 Meter und mit Nebengebäuden bis zu 123 Meter zur August-Bebel-Straße auf. Der Flächennutzungsplan hat die Nutzungsartengrenze in der Regel auf eine Bautiefe von 100 Metern gemessen von der Straßengrenze generalisiert dargestellt. Tatsächlich sind jedoch darüber hinaus Grundstücksteile bis zu einer Entfernung von 123 Metern von der Straße bebaut.

Die auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 40 wohnende Familie beabsichtigt, für die folgende Generation das bestehende Einfamilienhaus zur Verfügung zu stellen und für eigene Zwecke auf dem Grundstück ein zweites Einfamilienhaus zu errichten. Der geplante Abstand zur August-Bebel-Straße beträgt 103,4 Meter. Das Gebäude soll nicht weiter in den Außenbereich hineinragen als das bestehende Werkstattgebäude auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 46 und das vorhandene Nebengebäude auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 38. Eine Bauvoranfrage beim Landkreis Börde wurde abschlägig beschieden, da eine eindeutige Abgrenzung zum Außenbereich südlich der August-Bebel-Straße nicht erkennbar und das Nebengebäude und die Werkstatt nicht als ausreichende Entscheidungsgrundlage hierfür angesehen wurden.

Da die Gemeinde Colbitz ein besonderes Interesse daran hat, ortsansässige Familien bedarfsgerecht die Wohnnutzung zu ermöglichen, soll die geplante Bebauung über einen Bebauungsplan gesichert werden. Zunächst erfolgte die Prüfung, ob eine Ergänzungssatzung für die bauplanungsrechtliche Sicherung in Frage kommt. Dies wurde verworfen, da hierdurch zwar der Außenbereich zum Innenbereich wirksam abgegrenzt bzw. ergänzt werden kann, aber im Geltungsbereich der Satzung § 34 BauGB anzuwenden ist. Eine Prüfung nach § 34 BauGB kann

zu dem Ergebnis kommen, dass die Prägung der näheren Umgebung die Errichtung des Wohnhauses in der geplanten Bautiefe nicht zulässt, so dass als rechtssicheres Instrument zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ein Bebauungsplanverfahren gewählt wurde. Der Bedarf an Wohnbauflächen in Colbitz wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Colbitz. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

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 umfasst entlang der August-Bebel-Straße Flächen, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören. Hieran schließen die im Außenbereich festgesetzten Wohnbauflächen an.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b 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)

Der Bebauungsplan "August-Bebel-Straße 40" der Gemeinde Colbitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 612 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes 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.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

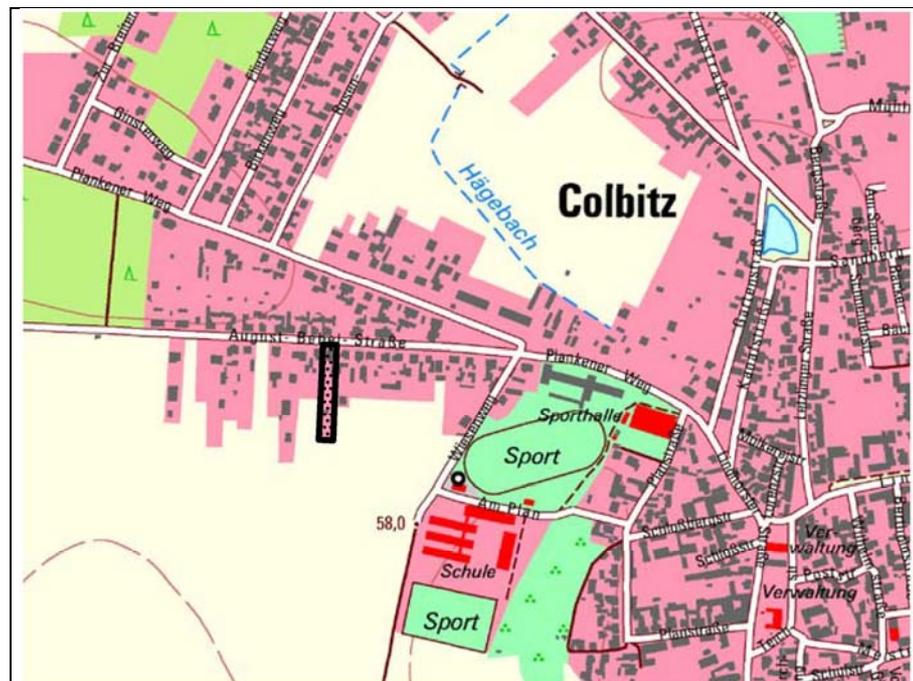
Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstückes 168 der Flur 7 der Gemarkung Colbitz. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die August-Bebel-Straße und nördlich Wohnnutzungen
- im Osten und Westen Wohnnutzungen und Gärten
- im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes



[TK 10 / 08/2012] ©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6003861/2012

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und im südlichen Randbereich, der eine Entfernung von ca. 100 Meter zur August-Bebel-Straße überschreitet, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist als generalisierende Abgrenzung zu bewerten, die durch die vorgelegte Planung geringfügig überschritten wird. Ob dies im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs.2 BauGB liegt, bedarf vorliegend nicht der Entscheidung, da der Bebauungsplan gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt wird und gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist soweit erforderlich redaktionell anzupassen.

Entscheidend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die geplante Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

Weiterhin zu beachten ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Die Gemeinde Colbitz soll funktionsteilig mit Rogätz die Funktion eines Grundzentrums übernehmen.

Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortschaft Colbitz im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Dieser Vorrang wird durch die Planung eines Wohngebietes nicht berührt. Sonstige der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,2 Hektar. Das Flurstück befindet sich in privatem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemein in Colbitz vorhandenen Untergrundbedingungen stehen im Plangebiet überwiegend sandige Böden an, welche für eine Versickerung des Niederschlagswassers günstig sind. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Flächennutzungsplan als archäologisch relevanter Bereich einzustufen. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Auf der Grundlage der zu dem Flurstück vorliegenden Belastungskarten wurde durch den Landkreis Börde festgestellt, dass das Flurstück teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist. Der vorgesehene Baubereich ist hiervon nicht direkt betroffen. Bei allen erdeingreifen-

den Maßnahmen kann Kontakt mit Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Die Ausdehnung der Kampfmittelverdachtsfläche begründet noch nicht weitergehende bauvorbereitende Untersuchungen, alle Tätigkeiten unterhalb der Erdoberfläche sind jedoch mit besonderer Vorsicht und Umsicht durchzuführen. Dies ist zur Gefahrenminimierung ausreichend, aber erforderlich.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Grundwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint dies grundsätzlich möglich. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeeinrichtungen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (zum Beispiel für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 - 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 ist eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen erforderlich. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m \pm 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung.

Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte in Planung und Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben weitgehend auszuschließen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Plangebiet



[DOP / 08/2012] ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6003861/2012

Das Plangebiet wird derzeit als Wohngrundstück mit angrenzendem großen Garten einschließlich einer Gartenlaube genutzt. Die Grenze zur bewirtschafteten Ackerfläche verläuft entlang der Südgrenze des Plangebietes. Der bewirtschaftete Garten enthält Obstgehölze, Rasenflächen und gärtnerisch genutzte Beete.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

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

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Tankstellen ausgeschlossen werden. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den

städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese Nutzung wurde gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Bereich nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festgesetzt. Die Einordnung von Nichtvollgeschossen (Dachgeschossen) ist hierbei zusätzlich möglich.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 12 Meter. Dies ermöglicht die Einordnung geneigter Dächer wie sie der ländlichen Siedlungsform entspricht. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 3 Meter. Zu den Nachbargrenzen wurde der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt. Garagen und Nebengebäude mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Länge von bis zu 9 Metern sind bauordnungsrechtlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gegenüber dem Nachbargrundstück August-Bebel-Straße 38 sind teilweise Grenzanbauten beiderseits vorhanden. Die überbaubare Fläche wurde in diesen Bereichen bis an die Grundstücksgrenze ausgedehnt.

4.3. **Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Das Plangebiet ist über die August-Bebel-Straße erschlossen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Das hinterliegende, auszuparzellierende Grundstück wird über eine geradlinige Zuwegung, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, erschlossen. Aufgrund der geraden Führung ohne Kurven ist hierfür eine Ausbaubreite von 3 Metern ausreichend. Die Fläche sichert die Zuwegung für die Feuerwehr gemäß § 5 BauO LSA.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Für die Gemeinde Colbitz entstehen somit keine Kosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die vorhandene August-Bebel-Straße gesichert. Die Zufahrt ist bereits örtlich vorhanden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann gewährleistet werden. Für die Trinkwasserversorgung ist durch den Eigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht an der Grenze zum öffentlichen Bereich zu errichten. Nach Antragstellung beim WWAZ wird die Wasseruhr im Wasserzählerschacht installiert. Die weitere Verlegung des privaten Grundstücksanschlusses hat durch eine fachlich geeignete Firma im Auftrag und auf Kosten des Eigentümers zu erfolgen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Elektro- und Gasanlagen des Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien in der August-Bebel-Straße sind ausreichend zur Erschließung der geplanten Bebauung.

Der Bauherr sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beauftragen. Die im Baubereich vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH ermöglicht Bandbreiten (DSL-Anschlüsse) mit bis zu 16 Mbit/s über das Produkt Magenta Zuhause optional mit Fernsehen, weiterhin besteht die Möglichkeit über das Produkt Magenta Zuhause Hybrid Bandbreiten im Festnetz mit bis zu 16 Mbit/s und Funk mit bis zu 50 Mbit/s.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an der August-Bebel-Straße bereit zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist durch einen überlangen Hausanschluss möglich. Der Schmutzwasserhausanschluss inklusive Revisionsschacht ist in der Zufahrt zu errichten, an welchem mittels Fachfirma anzuschließen ist. Ist der Anschluss an den Schacht im Freigefälle nicht möglich, so ist im Auftrag und auf Kosten des Eigentümers eine Hebestelle zu errichten.

Niederschlagswasserbeseitigung: Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Colbitz. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Wasserversorgungsnetz gesichert werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "August-Bebel-Straße 40" der Gemeinde Colbitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind 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 erheblichen Lärmbeeinträchtigungen aus der Umgebung ausgesetzt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "August-Bebel-Straße 40" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen gering beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	2.037 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.037 m ²
davon Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	221 m ²

Colbitz, Januar 2018