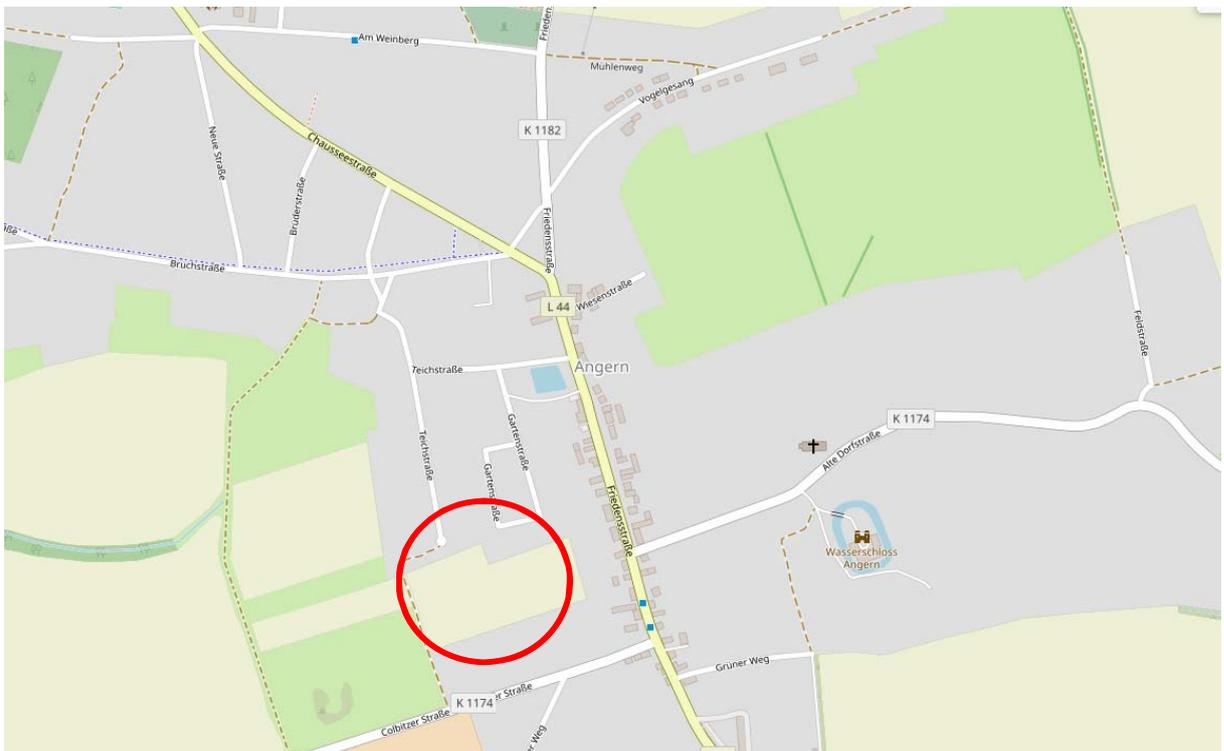




Bauleitplanung der Gemeinde Angern

Verbandsgemeinde Elbe - Heide

Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet „südliche Teichstraße“ in der Gemeinde Angern im Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB



Fassung:
Stand:

Satzung
September 2019

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2.	ALLGEMEINES ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
5.	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN, BESTAND	6
5.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
5.2.	Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	7
5.3.	Verkehr	7
5.4.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	7
5.5.	Grünflächen / Vegetation.....	7
5.6.	Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	7
5.7.	Boden, Baugrund, Altlasten	8
5.8.	Immissionen / Hochwasser / Sonstiges	8
5.9.	Eigentumsverhältnisse.....	9
6.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.3.	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	10
6.4.	Verkehrerschließung.....	10
6.5.	Ver- und Entsorgung	11
6.6.	weitere Festsetzungen, z.B. Schallschutz, Spielplätze.....	13
7.	PLANVERWIRKLICHUNG.....	13
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG, FOLGEKOSTEN.....	13
9.	FLÄCHENBILANZ.....	17

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288, 341)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Allgemeines Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Herr Kurt Rudnick beantragte die Einleitung eines Satzungsverfahrens entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) zu einem Bebauungsplan. Ziel ist die Schaffung eines Wohngebietes.

Der Antragsteller verfügt über Teilflächen der Flurstücke 12/94, 12/15 und das Flurstück 12/16 der Flur 15 in der Gemarkung Angern, wodurch er zur Durchführung eines Satzungsverfahrens legitimiert ist.

Bei dem Standort handelt es sich um eine ca. 8.700 m² umfassende Fläche, die sich zwischen einem Wohngebiet im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden erstreckt.

Der demografische Wandel, der im peripheren ländlichen Raum mit einer deutlichen Vergrößerung des Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung verbunden ist,

erzeugt eine erhebliche Nachfrage nach Einrichtungen, in denen Senioren gepflegt und betreut werden können. Um die älteren Bürger ländlicher Gemeinden nicht aus ihrem räumlichen Umfeld zu versetzen, wird hier ein Konzept der Schaffung von Seniorenwohn- und Pflegeplätzen in kleineren Einheiten verfolgt. Wohnungen für betreutes Wohnen sind in Angern bereits vorhanden. Diese sollen durch ein Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie einige wenige Bauplätze für den Einfamilienhausbau ergänzt werden. Für den ländlichen Raum bietet dieses Konzept in kleinen Einheiten den Vorteil der Erhaltung gewachsener sozialer Kontakte für Senioren.

Die Ergänzung durch Einfamilienhausgrundstücke ist städtebaulich sinnvoll, da hierdurch die neu zu schaffende Erschließungsanlage optimal genutzt werden kann.

3. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in seiner 2. Änderung Wohnbebauung auf den Flurstücken 12/94 und 12/15 sowie landwirtschaftliche und Grünfläche auf dem Flurstück 12/16 dar. Somit wird mit dem Bebauungsplan eine Anpassung des Planungszieles zur ausschließlichen Errichtung einer Wohnbebauung angestrebt.

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, Vorbehalts- und Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

Die Entwicklung von Angern ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Angern. Für die Gemeinde Angern wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ein Wohnungsbedarf von ca. 30 Wohnungen, resultierend aus der prognostizierten Verringerung der Haushaltsgröße und dem Defizit an Einfamilienhäusern, ermittelt. In rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind derzeit 10 Baugrundstücke (Bebauungsplan Wohngebiet Wiesenstraße) vorhanden. An innerörtlichen Reserven wurden 7 Baugrundstücke ermittelt. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2019 wurden der obersten Landesentwicklungsbehörde die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Südliche Teichstraße“ mit Stand vom März 2019 übersandt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha. Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Angern entsprechend der beigefügten Begründung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel, den Belangen der Senioren an ortsintegrierten Wohn- und Pflegeangeboten sowie der Schaffung von Wohngrundstücken für die Bevölkerung gerecht zu werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan „Südliche Teichstraße“ wurde dargelegt, dass die Planung auf die Befriedigung des Eigenbedarfes der Gemeinde gerichtet ist. Dabei wurde auch auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde und die darin verankerte Bedarfsermittlung verwiesen. Als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der Bebauungsplan „Südliche Teichstraße“ der Gemeinde Angern nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Diese Feststellung ergibt sich auf Grund der räumlichen Lage, der geringen Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen unwesentlichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Gem. § 2 (2) Nr. 1 o LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

4. Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Angern hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „südliche Teichstraße“ im Verfahren gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB eingeleitet.

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

Das Plangebiet umfasst Flächen, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB sind somit gegeben.

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

Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiet 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 schwere Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m². 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. 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, 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 § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB sind gegeben.

Der Bebauungsplan darf abweichend von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom Flächennutzungsplan abweichen, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon ist auszugehen, wenn der Flächennutzungsplan abwägungsfehlerfrei geändert wird, so dass sich die abweichende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt darstellen würde. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da Bebauungspläne nach § 13a in § 10 Abs. 2 BauGB nicht für genehmigungsbedürftig erklärt werden. Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein besonderes Verfahren für die Berichtigung oder eine Bekanntmachung der Berichtigung ist nicht erforderlich. Die Berichtigung sollte aber zur Vermeidung von Unklarheiten unverzüglich erfolgen.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Angern befindet sich nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg und nordöstlich der Kreisstadt Haldensleben.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 286/12 und 287/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 375 und 12/94,
- im Osten durch Teilflächen der Flurstücke 12/94 und 12/15 sowie der Westgrenze des Flurstückes 454,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes 12/17 und
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 256/12.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Gemeinbedarfsflächen und Wohnbebauung,
- im Osten Wohnbebauung,
- im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,87 ha.

5.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Entwicklungsziel ist eine möglichst große Schonung der Außenbereichs- und Landwirtschaftsflächen. Diese dürfen nur in Ausnahmefällen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Erweiterungsflächen für Siedlungen sind vorrangig im Verdichtungsbereich für Siedlungen auszuweisen. Flächensparende Bauweisen sind zu bevorzugen. Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Nahezu alle Wohnhäuser sind straßenseitig orientiert. In den hinteren Grundstücksbereichen folgen Nebengebäude und, daran anschließend, die Gärten.

Gewerbliche Nutzungen sind in der eigentlichen Ortslage nur spärlich vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer an die Teichstraße angrenzenden Ackerfläche mit Zweckbestimmung der Errichtung einer Wohnbebauung zur Nachverdichtung innergemeindlicher Bereiche vorgesehen.

Die geplante Bebauung fügt sich in das Orts- und Siedlungsbild der umgebenen Bebauung ein.

Derzeit ist die Fläche nicht bebaut.

5.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegende öffentliche Straße „Teichstraße“.

5.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Teichstraße. Die Zu- und Abfahrt werden durch vorhandene Grundstücke begrenzt. Die Mindestbreite (Lichtraum) für das Befahren mit Müllfahrzeugen ist gegeben.

5.5. Grünflächen / Vegetation

Die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen des B-Plangebietes erfolgte am 19.02.2019. Es erfolgt die Einordnung der Biotoptypen in das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts. Die Fläche des B-Plangebietes ist eine ehemalige Ackerfläche, welche durch eine intensive Beweidung (Pferdeweide) stark geprägt ist.

5.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Es deuten zahlreiche bekannte bedeutende archäologische Fundstellen in der Umgebung (siehe Anlage) darauf hin, dass auch im projektierten Areal archäologische Befunde vorhanden sind. Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale.

Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LOA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LOA verbindlich abzustimmen.

Die Kosten sind gern. § 14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

5.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Das Plangebiet ist der Bodenlandschaft der Sander, sandigen Platten und sandigen Endmoränen zuzuordnen. Auf der Vorhabenfläche sind Braunerden bis Parabraunerde-Braunerden aus kiesführendem, periglaziärem Sand (Geschiebedecksand) über glazifluvialen Sand (Schmelzwassersand) entwickelt (MRLU 2001). Die Böden besitzen Ackerzahlen < 28 bzw. befinden sich im anthropogen überprägten Siedlungsbereich (MRLU 2001).

Die Böden besitzen eine mittlere - hohe Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen. Das Vermögen Schadstoffe zu puffern bzw. zu transformieren ist mittel - gering. Die Böden weisen gute Sickerwasserbedingungen auf.

Altlasten bzw. Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

5.8. Immissionen / Hochwasser / Kampfmittel / Sonstiges

Aus heutiger Sicht und nach Prüfung der Hochwasserrisikokarten gibt es keine Vorbelastungen.

Für die o.g. Flurstücke wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz auszuschließen ist, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen.

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass sich südwestlich vom Plangebiet Tierhaltungsanlagen sowie eine Biogasanlage befinden, welche im Plangebiet Geruchswahrnehmungen hervorrufen.

Im Rahmen eines Änderungsgenehmigungsverfahren zur Schweinemastanlage der Gutshof Kloster Neuendorf GmbH wurde eine Geruchsimmisionsprognose erarbeitet,

welche auch die Gesamtgeruchsbelastung in der Ortslage Angern ermittelt hat. Am südwestlichen Ortsrand von Angern verursachen die Tierhaltungen eine Gesamtgeruchsbelastung, welche zwischen 11 und 12 % der Jahresstunden liegt. Im Bereich des Plangebietes, welches ebenfalls in Hauptwindrichtung in Bezug auf die geruchsemitterenden Anlagen liegt, sind Geruchswahrnehmungshäufigkeiten (Gesamtbelastung) zu erwarten, welche knapp unterhalb des Immissionswertes liegen, der nach Geruchs - Immissionsrichtlinie in allgemeinen Wohngebieten einzuhalten ist (0, 10 bzw. 10%). Die erwarteten Wahrnehmungshäufigkeiten entsprechen dabei ca. 750 - 800 Stunden im Jahr.

5.9. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum. Die angrenzende Verkehrsfläche ist öffentlich und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Angern.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, vorwiegend dem Wohnen dienend, entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Nutzungen in der Nachbarschaft.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Baugebiet WA, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO. Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise angegeben.

Grundflächenzahl

GRZ 0,4

Geschossigkeit

II zweigeschoßig

Die Grundflächenzahl von 0,4 und nur diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflußbeiwert von 0,40 nicht überschreiten.

Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der aktuellen Nachfrage gerecht zu werden, wurde die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit II festgesetzt.

6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht den für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim erforderlichen Baukörper sowie eine individuelle Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich bzw. durch den Geltungsbereich vorgegeben sind.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierzu wurde gegenüber den Erschließungsanlagen und den Außengrenzen der Baugebiete ein Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt.

6.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO soll nicht eingeschränkt werden. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheint eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten.

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Teichstraße. Die Zufahrt zum zukünftigen Wohngebiet wurde in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde Angern an der bereits vorhandenen Zuwegung festgesetzt sowie eine zukünftige Weiterführung über das Flurstück 256/12 durch Angrenzen ermöglicht.

Die zukünftig öffentliche Mischverkehrsfläche hat eine Verkehrsraumbreite von 5,50 m (zzgl. 2 x 0,25 m Einfassung) und an der südlichen Grenze einen 1 m breiten nicht befestigten Seitenstreifen zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die Erschließung der östlichen Grundstücke erfolgt über eine 3,50 m (zzgl. 2 x 0,25 m Einfassung) breite Erschließungsstraße mit einen 1 m breiten nicht befestigten Seitenstreifen an der südlichen Grenze. Für die Abfallentsorgung wird die Nutzung der Verkehrsfläche durch Festsetzung einer Wendeanlage sowie eines Ausweichbereiches mit einer Länge von 20 m ermöglicht.

6.5. Ver- und Entsorgung

Von den am Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann die erforderliche Ver- und Entsorgung realisiert werden.

Die Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen wurde im Verfahren vorgesehen; die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann zum Teil an das öffentliche Netz der Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossen und zum Teil versickert werden. Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll daselbst versickert oder in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Für den Eintrag in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken.

Für den Planungsbereich wird die Notwendigkeit einer Gasversorgung eruiert. Die einzelnen Grundstücke des Wohngebietes können durch die Höherdimensionierung der elektrischen Anlagen des regionalen Versorgers mit regenerativen Energiequellen (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden und damit die Forderung hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) erfüllen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Wir verweisen hier auch auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Digi-NetzG vom 04. Nov. 2016) hier speziell den § 77i Abs.7.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, ist die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, erforderlich.

WWAZ

Trinkwasser:

Vor dem geplanten Erschließungsgebiet endet in der Teichstraße eine Trinkwasserleitung PE 75 da. Diese Trinkwasserleitung ist nördlich des Schulgeländes an eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC angebunden. Bestandsunterlagen sind zu den TW-Leitungen nicht vorhanden, nähere Informationen, wie z.B. Tiefenlage, nicht bekannt. Zum Plangebiet liegen keine Angaben zum Trinkwasserbedarf vor. Inwieweit die vorhandene Trinkwasserleitung PE 75 da zur trinkwasserseitigen Erschließung herangezogen werden kann, ist durch eine planerische Untersuchung festzustellen.

Schmutzwasser:

Vor dem Plangebiet endet in der Teichstraße ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. Aufgrund der vorhandenen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals sowie den örtlichen

Geländeverhältnissen des Planbereiches ist auch hier eine planerische Untersuchung zu den Anschlussmöglichkeiten erforderlich.

Brandschutz:

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird auf der Grundlage der AVB WasserV § 1 Abs. 2 sowie der gültigen Satzung des WWAZ nicht abgesichert. Die Gemeinde ist für die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes zuständig. Die in unserem System befindlichen Hydranten dienen dem Netzbetrieb, wie Leitungsspülungen und werden als technische Hydranten geführt. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist separat zu führen.

Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist jederzeit zu gewährleisten und gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr.41/2001) auszuführen. Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr auszuführen. Zu beachten sind insbesondere die sich im Zuge des Wachstums vergrößernden Baumkronen. Pflanzungen und andere Gestaltungselemente müssen so eingerichtet werden, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Zur Sicherung der trink- und abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Die Eigentümer verbringen die Abfallbehälter an die öffentliche, neu zu errichtende Erschließungsstraße, um den Abfall zu entsorgen.

Aufgrund der entstehenden Sackgasse wird am Ende der öffentlichen Erschließung eine Wendeanlage an der östlich der zukünftigen Erschließungsstraße liegende, durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche festgesetzt.

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz 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 Grundschatzes soll über Löschwasserbrunnen gesichert werden.

Hinweise:

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 (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmelanlagen abgerufen werden.

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49

Wasser-haushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Ver-fahren gemäß § 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

6.6. weitere Festsetzungen, z.B. Schallschutz, Spielplätze....

Weitere Festsetzungen sind aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

7. Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Neuanlage der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung erforderlich.

8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen die Belange der Senioren an ortsintegrierte Wohn- und Pflegeangebote und die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund.

Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von 'Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft im Plangebiet. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Belange der Senioren und der Wohnbevölkerung, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Nr.	Pkt.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
			positiv	neutral	negativ	
01.		die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung

02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits verkehrlich erschlossener Flächen
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			Schaffung von Wohnraum für Senioren und pflegebedürftige Menschen
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		X		nicht berührt
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		X		keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG

b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X	nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X	nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X	nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X	nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X	nicht berührt
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,		X	nicht berührt
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X	nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X	nicht erkennbar
08.	die Belange			
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		X	nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft			Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X	nicht berührt

d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X	nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X	nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X	
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X	nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X	nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X	Dem Bedarf an Wohnraum wird gefolgt. Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen.
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X	nicht erkennbar

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Gemeinde Niedere Börde fallen nicht an, da die Anlage durch den Erschließungsträger erschlossen wird.

Der Vorhabenträger erklärt, dass er wirtschaftlich in der Lage und bereit ist, die Planung und Durchführung des Vorhabens eigenverantwortlich und auf eigene Kosten durchzuführen. Er verpflichtet sich alle vertragsgegenständlichen Leistungen selbst zu tragen. Für die Gemeinde Angern ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

9. Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	8.697 m ²	100,00
Verkehrsfläche, öffentlich	1.715 m ²	19,72
Wohnbaufläche	6.982 m ²	80,28

Anlage:
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung