

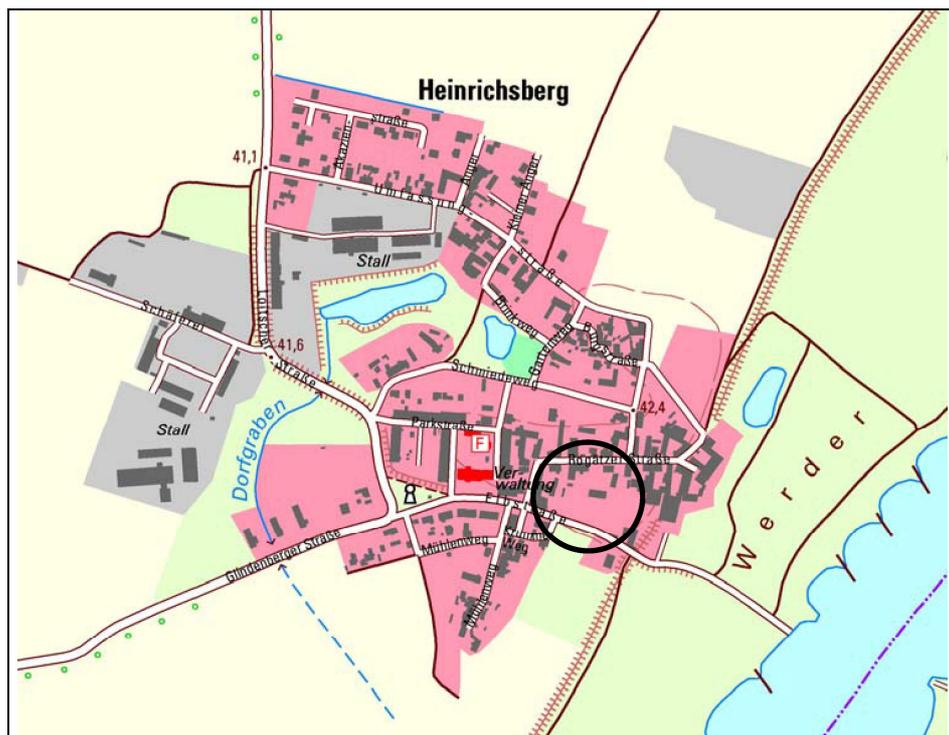


**Bauleitplanung der Gemeinde
Loitsche-Heinrichsberg
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan "Nördliche Elbstraße"
im Ortsteil Heinrichsberg**

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung - August 2020



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 - 6003861 / 2012

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650**

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	6
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. Derzeitige Nutzung des Grundstücks	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Mischgebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
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	11
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	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördliche Elbstraße" im Ortsteil Heinrichsberg Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung 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 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372)

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Nördliche Elbstraße" im Ortsteil Heinrichsberg befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Heinrichsberg zwischen der Elbstraße und der Rogätzer Straße. Es umfasst den Südtel einer ehemaligen Hofstelle mit dem leerstehenden Scheunengebäude und hofangehörigen Grünflächen. Das Wohnhaus auf dem Flurstück 79/55 wurde ausparzelliert. Das Grundstück Rogätzer Straße 55A gehört zum alten Ortskern von Heinrichsberg, der seit vielen Jahrhunderten bebaut ist.

Eine ortsansässige Familie beabsichtigt im Bereich des leerstehenden Scheunengebäudes ein Einfamilienhaus zu errichten. Eine Bauvoranfrage wurde durch den Landkreis Börde negativ beschieden, da das Flurstück 80/55 nach Süden zur Elbstraße die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebende Bautiefe, von der Rogätzer Straße gemessen, überschreitet und der Bauungszusammenhang mit dem letzten Gebäude der Hauptnutzung - dem Wohngebäude - endet. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat den Sachverhalt geprüft. Das Grundstück gehört als bebaute Hofanlage zur historisch gewachsenen Siedlungsstruktur der Ortslage. Es soll gemäß den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch weiterhin in dem ehemals vorhandenen Umfang baulicher Anlagen bebaubar sein. Die Flächen zur Elbstraße sind von Wohnbebauung freizuhalten, da im Hochwasserfall auf diesen Flächen Drängwasser ansteht.

Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat geprüft, welches Planverfahren für die Herstellung des Baurechts geeignet ist. Das bauplanungsrechtliche Verfahren einer Ergänzungssatzung kann vorliegend nicht angewendet werden, da durch eine Ergänzungssatzung nur eine Bebauung zugelassen werden kann, die der Prägung der näheren Umgebung entspricht. Da das Vorhaben deutlich weiter als die vorhandene Bebauung von der Rogätzer Straße entfernt liegt, überschreitet es die Prägung der näheren Umgebung und kann daher nur über einen Bebauungsplan zugelassen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Durch die Gemeinde wurde das Erfordernis der Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich geprüft. Die örtliche Situation, dass die Hofanlage deutlich weiter nach Süden reicht als die benachbarte Bebauung trifft nur auf das Grundstück Rogätzer Straße 55A zu. Insofern ist für eine Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches auf Nachbargrundstücke kein städtebauliches Erfordernis erkennbar.

Der Bedarf an Baugrundstücken in Heinrichsberg wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Heinrichsberg. Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Heinrichsberg. Die Fläche ist bebaut, so dass es sich um die Nachnutzung baulich genutzter Flächen handelt. Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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 den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 644 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Das Plangebiet ist in den Ortsteil integriert. Die Auswirkungen sind kleinflächig und überschreiten die Ortsgrenze nicht. In räumlicher Nähe im Abstand von ca. 100 Metern befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Diese sind von der Planung nicht erkennbar betroffen.

zu Punkt 4)

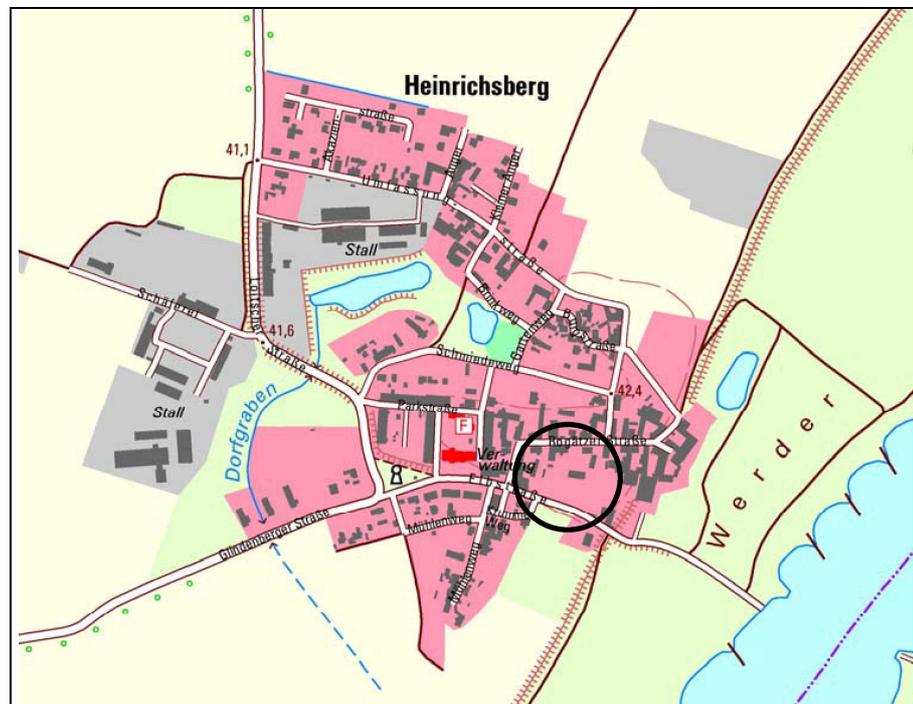
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Loitsche-Heinrichsberg wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 80/55 einschließlich des vorhandenen leerstehenden Scheunengebäudes. Im Norden grenzen die Flurstücke 87 (Rogätzer Straße) und 79/55 (Rogätzer Straße 55), im Osten das Flurstück 54/1, im Süden das Flurstück 85/66 (Elbstraße) und im Westen das Flurstück 74/57 (Rogätzer Straße 56) an (alle vorgenannten Flurstücke Flur 18, Gemarkung Heinrichsberg). Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A 18/1-6003861/2012

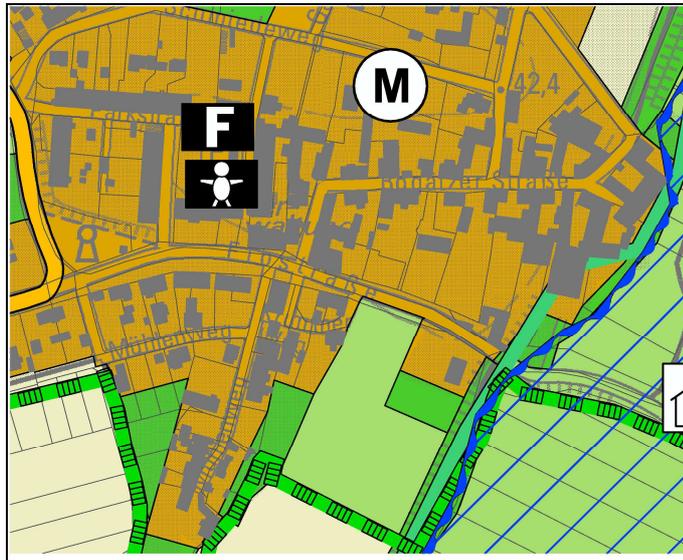
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Im Osten, Norden und Westen grenzt eine dörflich geprägte, gemischte Bebauung an. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide (Ortsteil Heinrichsberg)



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6003861/2012

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt unter die Regelungen des Punktes Nr.3.3 n und o des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01. Für die landesplanerische Abstimmung ist die untere Landesplanungsbehörde zuständig.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf des Ortsteils Heinrichsberg. Die Nutzung ehemals bebauter, innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes im Außenbereich.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.609 m², die als Mischgebiet festgesetzt wurden. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Auenlehmböden über Kiessanden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird ein Baugrundgutachten empfohlen.

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet ca. 2 bis 3 Meter unter Flur und im Südteil oberflächennah an. Das Auftreten von Stauansätze kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist deshalb für die Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nach erster Einschätzung nicht geeignet. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe befindet sich ca. 120 Meter entfernt. Der Abstand zum nächst gelegenen Deich beträgt ca. 100 Meter, so dass sich das Plangebiet außerhalb von Flächen befindet, für die gesetzliche Baubeschränkungen auf Grundlage des § 78 WHG oder des § 97 WG LSA bestehen. Im Südteil des Plangebietes steht im Hochwasserfall der Elbe Drängwasser oberflächlich an, so dass die bauliche Nutzung auf den Nordteil des Plangebietes beschränkt werden soll. Die überbaubaren Flächen wurden auf den Nordteil beschränkt.

Das Plangebiet gehört gemäß den Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen-Anhalt zu einem Gebiet, in dem bei Extremereignissen (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQ₂₀₀) Überschwemmungen eintreten können. Aufgrund des Standortes in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" hingewiesen.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Heinrichsberg Fundplatz 8, Siedlung Mittelalter/Neuzeit). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Da es sich um eine kleine Fläche im bereits bebauten Bereich handelt, muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

bergbauliche Belange, Bergsenkungsgebiet

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 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im genannten Bereich Absenkungen der Tagesoberfläche von ca. 5 - 10 mm infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen (Stand 2015). 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 Schief lagen 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 bergschadenkundliche Bedeutung.

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

Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Börde derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse konnte für das Flurstück 80/88, Flur 18, Gemarkung Heinrichsberg kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

3.3. Derzeitige Nutzung des Grundstücks

Das Plangebiet wird im Bestand durch die ehemalige Scheune baulich genutzt. Die Scheune steht leer. Die Bausubstanz ist abgängig, so dass die Scheune abgebrochen werden soll. Der Abbruch wurde dem Landkreis bereits bauordnungsrechtlich angezeigt. Er soll bis zum 31.03.2020 vollzogen sein. Die Flächen nördlich der Scheune bis zur Rogätzer Straße sind überwiegend ruderalisiert. Östlich sind Schuppen und private Tierhaltung vorhanden. Die Flächen südlich der Scheune werden als Grünland genutzt. Eine Reihe kleinkroniger Ertragsobstbäume ist hier vorhanden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. Das Plangebiet selbst weist keinen eigenen Gebietscharakter auf, sondern integriert sich in die umgebende gemischte Bebauung. Im Plangebiet selbst wird voraussichtlich die Wohnnutzung überwiegen. Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, insbesondere auch Nebenanlagen, die der Versorgung des Grundstücks mit regenerativen Energien dienen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dient und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

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 Mischgebiete sieht die Bau-nutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Umfang der zu erwartenden Bebauung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, somit ist auch ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter wie dies der Umgebungsbebauung 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 Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung. 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 das Gebäude am Standort der bisher vorhandenen Scheune errichtet wird. Die Flächen südlich der überbaubaren Flächen sollen von Wohnbebauung freigehalten werden. Auf diesen Flächen steht bei Hochwasserereignissen Drängwasser an. Der Abstand zu den Nachbargrundstücken wird auf den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von 3 Metern festgesetzt.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

6.1. **Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies ist im Bestand gewährleistet.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Rogätz Straße gesichert. Soweit Teile baulicher Anlagen einen Abstand von mehr als 50 Meter zur Rogätz Straße aufweisen, wird auf das Erfordernis einer Feuerwehrezufahrt nach § 5 BauO LSA hingewiesen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Rogätz Straße und in der Elbstraße befinden sich Anlagen der zentralen Trinkwasserversorgung. Neue Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sind über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abteilung Anschlusswesen durch den Eigentümer auf Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden, die bedarfsgerecht für den geplanten Neubau erweitert werden kann.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Bauherr sollte rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Rogätz Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Rogätz Straße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück kann an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Ob der Anschluss an der Rogätz Straße oder der Elbstraße erfolgt, ist zwischen dem Bauherrn und dem WWAZ abzustimmen. Ein Anschluss ist über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abteilung Anschlusswesen durch den Eigentümer auf Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde. Inwieweit ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation erforderlich wird, ist im Bauantragsverfahren aufgrund der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu entscheiden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist der gemeindlicher Grundsatz gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf für die geplanten Gebäude beträgt 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden, so dass insgesamt 96m³ Löschwasser erforderlich sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein höherer Löschwasserbedarf verbunden als bisher. Der Sachverhalt bedarf somit keiner weiteren Untersuchung im Bebauungsplanverfahren.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringfügig nachteilige 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, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördliche Elbstraße" im Ortsteil Heinrichsberg der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg 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 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 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den 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 bebauten Grundstücks im Siedlungsbereich des Ortsteils Heinrichsberg erfolgt eine Nachnutzung bisher baulich genutzter Flächen, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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. Die ehemalige Fassadenbegrünung des Gebäudes wurde bereits entfernt. Weiterhin weist die ehemalige Scheune eine Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse auf. Diese unterliegen dem besonderen Artenschutz. Eine Eignung als Winterquartier ist aufgrund der Bausubstanz der Scheune nicht gegeben. Der Abbruch der Scheune ist im März 2020 vorgesehen, so dass eine Beeinträchtigung von möglichen Fledermausvorkommen vermieden wird.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

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 der KommunalService Landkreises Börde AÖR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger 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 Mischgebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördliche Elbstraße" im Ortsteil Heinrichsberg steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Zu beachten sind die Belange des Artenschutzes.

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

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	1.609 m ²
• Mischgebiete	1.609 m ²

Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, August 2020