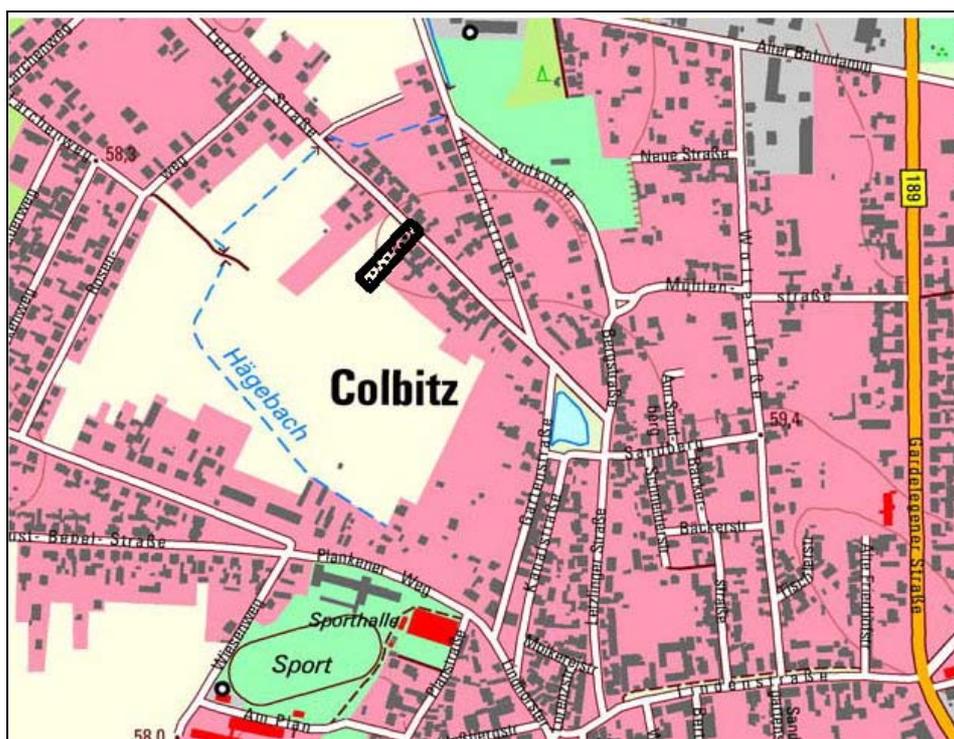




Gemeinde Colbitz
Verbandsgemeinde Elbe - Heide

Bebauungsplan Nr.19 "Letzlinger Straße 64"
im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – August 2021



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b 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. 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	10
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	11
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.19 "Letzlinger Straße 64" - 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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 Letzlinger Straße in Colbitz besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, die in verschiedenem Abstand zur Straße errichtet wurden. Im Süden schließt sich daran die Freifläche an, die durch die Bebauung der Letzlinger Straße im Norden, der Gartenstraße im Osten, des Plankener Weges im Süden und der Baugebiete Rosenweg und Hägebach im Westen begrenzt wird. Die Fläche stellt einen Außenbereich im Innenbereich von Colbitz dar. Entsprechend den gemeindlichen Zielen soll hier die Bebauung weiter verdichtet werden.

Durch die Gemeinde wurde zunächst die Möglichkeit einer einheitlichen Überplanung der gesamten Fläche geprüft. Hierzu wurden alle Eigentümer angefragt. Aufgrund der zersplitterten Eigentumsverhältnisse und fehlenden Bereitschaft ca. der Hälfte der Eigentümer ihre Flächen einer baulichen Nutzung zu zuführen, ist eine Planung für die Gesamtfläche kurzfristig nicht umsetzbar. Da für einzelne Teilflächen ein konkretes Bauinteresse besteht, sollen durch Einzelpläne die Bereiche überplant werden, auf denen kurzfristig eine bauliche Nutzung beabsichtigt ist und die einer späteren Gesamtüberplanung nicht im Wege stehen. Zu diesen Flächen gehört das Grundstück Letzlinger Straße 64. Auf dem Grundstück beabsichtigt eine junge Familie ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Fläche wurde als Außenbereich eingestuft. Eine Bauvoranfrage beim Landkreis Börde wurde abschlägig beschieden.

Da die Gemeinde Colbitz ein besonderes Interesse daran hat, für aus dem Ort stammende 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 Bebauungsplan fördert die Belange der Deckung des Wohnbedarfes und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Er ist städtebaulich erforderlich. Er soll im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst einen bebauten Teil des Grundstücks und eine Entwicklung in Bereiche, die einen Außenbereich im Innenbereich darstellen. Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 27 führt an, dass auch Außenbereiche im Innenbereich einer Planung nach § 13a BauGB zugänglich sind.

Die Prüfung, ob es sich allein um eine Nachverdichtung handelt und die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen, bedarf nicht der abschließenden Entscheidung, da das Verfahren nach § 13a BauGB auch für Erweiterungen von Wohngebieten angrenzend an bebaute Bereiche gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen kann. Durch Gesetz vom 14.06.2021 wurde die Verlängerung des § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss muss danach bis zum 31.12.2022 gefasst und das Vorhaben bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden. Dies ist vorliegend gegeben.

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. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 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)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 1.666 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 500 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes 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. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden 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 Vogel-schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

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 i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstückes 600/21 der Flur 7 der Gemarkung Colbitz. und den angrenzenden Straßenabschnitt. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

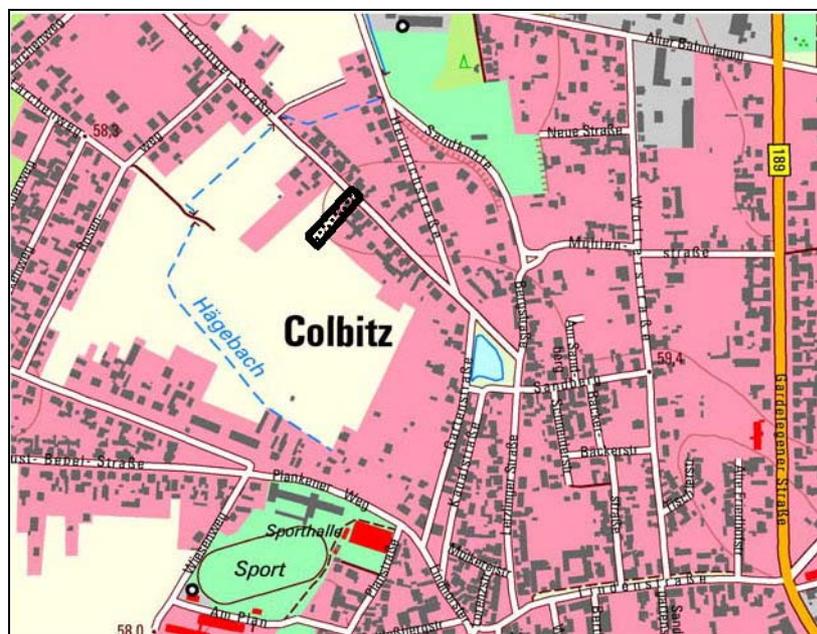
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Letzlinger Straße und nördlich Wohnnutzungen
- im Osten und Westen Wohnnutzungen und Gärten
- im Süden Grünland und Grabelandflächen sowie eine Weihnachtsbaumplantage

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 teilweise als Grünfläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Abweichung ist im Gesamtmaßstab des Flächennutzungsplanes als geringfügig zu bezeichnen. Die Planaufstellung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Aufgrund der Größe des Plangebietes unter 2.000 m² fällt er unter die Regelungen des Rd. Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01.

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

Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 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. 1.944 m². Davon werden 1.666 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohnbaugrundstück befindet sich in Privatbesitz. Die Letzlinger Straße ist als öffentliche Straße gewidmet.

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.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll zur Versickerung gebracht werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint dies grundsätzlich möglich. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach den Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes weniger als 5 Meter, das Grundwasser ist nur gering geschützt. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. 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.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Es wird daher auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture 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 Schieflagen 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 Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben weitgehend auszuschließen.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für das Plangebiet kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. 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 ganz auszuschließen ist, 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. Vegetation und Nutzung

Plangebiet



[DOP / 08/2018] ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6003861/2012

Das Plangebiet wird derzeit als Wohngrundstück mit angrenzendem Garten genutzt.

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 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.

Ausnahmsweise können in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen führen in der Regel zu Störungen der Wohnruhe und sind mit Zufahrtsverkehr verbunden. Sie sind nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese Nutzungen wurden 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 Traufhöhe 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 Lage im ländlichen Bereich nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch unter Nutzung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO möglich.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Prägung der näheren Umgebung eine Bebauung im klassischen Einfamilienhausstil mit geneigtem Dach und ausgebautem Dachgeschoss angestrebt. Die Geschossigkeit wurde daher mit 1 Vollgeschoss festgesetzt. Da Nichtvollgeschosse nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind und somit das ausgebaute Dach unberücksichtigt bleibt, wurde die Geschossflächenzahl ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt auf 10 Meter. Dies sichert eine sich in die nähere Umgebung einfügende Bauhöhe.

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 mindestens 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener 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 2 Meter. Gegenüber den Nachbargrenzen wurde der Abstand differenziert festgesetzt. In den bereits bebauten vorderen Grundstücksteilen wurde teilweise an die Grenzen angebaut. Die Baugrenze wurde hier auf die Grundstücksgrenze gelegt. In den noch nicht bebauten rückwärtigen Bereichen soll der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Garagen und Nebengebäude mit einer Höhe von bis zu 3 Metern und einer Länge von bis zu 9 Metern je Grenze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies trifft auch auf sonstige bauliche Anlagen (zum Beispiel Pools) zu. Es wird darauf hingewiesen, dass sich deren Zulässigkeit nur bis zur südlichen Grenze des festgesetzten Baugebietes erstreckt. Daran grenzt der Außenbereich im Innenbereich an, in dem bauliche Anlagen unzulässig sind.

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

Das Plangebiet ist über die Letzlinger Straße erschlossen. Die Straße wurde im angrenzenden Bereich in den Geltungsbereich einbezogen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Für das geplante Gebäude im Abstand von bis zu 60 Metern zur Straße ist eine Feuerwehrezufahrt nach den zu § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erlassenen Durchführungsbestimmungen erforderlich, soweit dieses mit Teilen des Gebäudes mehr als 50 Meter Abstand zur Straße aufweist. Diese ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren festzulegen. Soweit eine Teilung des Grundstückes erfolgen soll, ist sie durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Letzlinger Straße gesichert.

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 Netz GmbH. 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 Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden.

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

Der Bauherr sollte 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 Letzlinger Straße bereit zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist möglich. Der Schmutzwasserhausanschluss inklusive Revisionschacht 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 (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 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 der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. 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

Das Plangebiet umfasst neben der vorhandenen Bebauung Gartenflächen, denen artenschutzrechtlich keine besondere Bedeutung zukommt. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für europäische Vogelarten sind die Obstgehölze von Bedeutung, deren Beseitigung jedoch keinem besonderen Schutz unterliegt und die nicht zwingend für die bauliche Nutzung beseitigt werden müssen.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Sie befinden sich jedoch außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Dies betrifft nur den oberen Grundwasserleiter, der nicht zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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 Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

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 vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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 Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmbeeinträchtigungen von außen ausgesetzt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Letzlinger Straße 64" 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	1.944 m ²
• allgemeine Wohngebiete	1.666 m ²
davon im Außenbereich neu festgesetzt	800 m ²
• Straßenverkehrsfläche	278 m ²

Colbitz, August 2021