

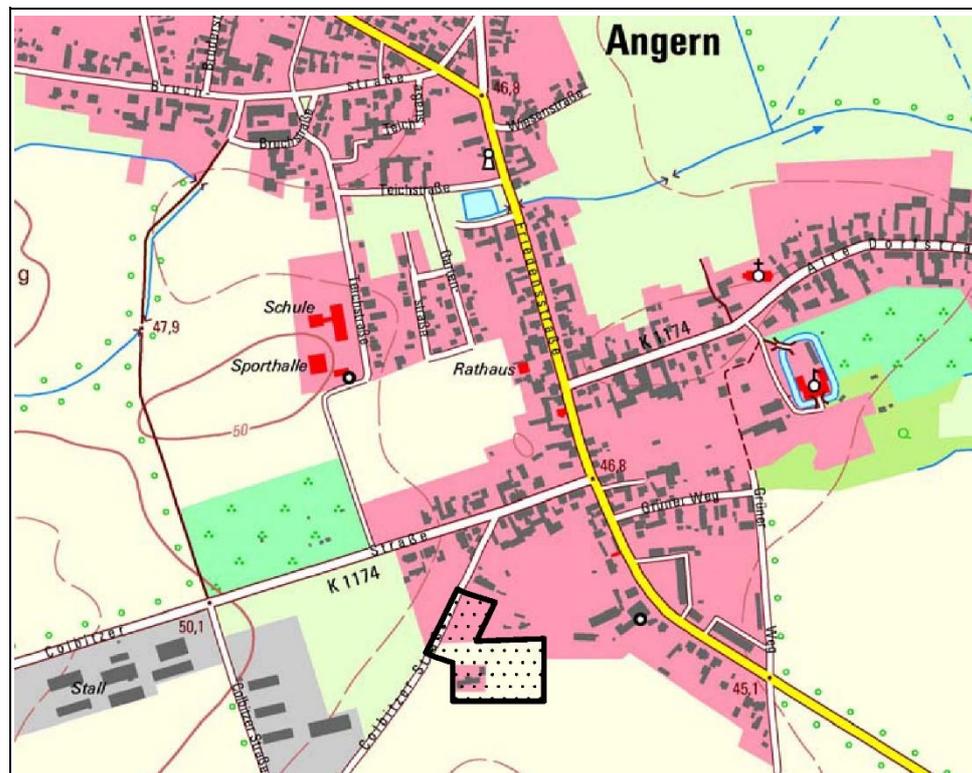


Gemeinde Angern

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Bebauungsplan "Loitscher Weg"
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – Februar 2022



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Angern
[TK10 11/2016] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline 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	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
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	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	9
4.5. Mindestgrundstücksgrößen	9
4.6. Private Grünflächen	9
4.7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	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	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	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Loitscher Weg" - Gemeinde Angern

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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- 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

Der Ort Angern weist eine stark zergliederte Siedlungsstruktur auf, in der sich Freiflächen bis nahezu an den Ortskern erstrecken. Dies ist auf die anmoorigen Niederungsbereiche zurückzuführen, die einen ungünstigen Baugrund darstellen. Auch die zukünftige bauliche Entwicklung von Angern berücksichtigt diese Geländebeziehungen indem die Entwicklung sich vorrangig auf die Bereiche mit sandigen Bodenverhältnissen beschränkt. Eine solche geeignete Fläche steht im Südwesten der Ortslage zur Verfügung. Hier befindet sich südlich der Colbitzer Straße der Loitscher Weg, der als Straße ausgebaut jedoch nur auf der Ostseite lückig bebaut ist. Anschließend an die Colbitzer Straße befindet sich das Grundstück Loitscher Weg 1 und südlich davon das Grundstück Loitscher Weg 5, dass nicht mehr am baulichen Zusammenhang der Ortslage teilnimmt, sondern im Außenbereich liegt.

Da die in Angern im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe- Heide vorgesehene Entwicklungsabsicht am Wiesenweg nicht umsetzbar ist, prüft die Gemeinde Angern derzeit welche Flächen für kleinere Ergänzungen der Ortslage nutzbar sind. Zu diesen Flächen gehört der Bereich zwischen dem Loitscher Weg Nr.1 und Nr.5. Auf dem Grundstück können zwei bis drei Bauplätze entstehen. Darüber hinaus hat der Eigentümer des Grundstücks Loitscher Weg Nr.5 angeregt, die Flächen östlich seiner vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 415 in den Bebauungsplan einzubeziehen, um hier eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus für Familienangehörige zu ermöglichen.

Die Gemeinde Angern hat dieses Anliegen geprüft. Die Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser für familienangehörige, ortsansässige Bürger und für den allgemeinen Bedarf entspricht den gemeindlichen Zielen. Um den Rahmen des Eigenbedarfes der Ortschaft Angern nicht zu überschreiten, sind Festsetzungen erforderlich, die durch eine geringe Baudichte und eine

Mindestgrundstücksgröße gewährleisten, dass entsprechend den Planungszielen nur drei beziehungsweise maximal vier Einfamilienhäuser im Plangebiet entstehen. Das Plangebiet ist eine für den ländlichen Raum angepasste Größe der Grundstücke vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Angern. Allgemein dient er 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 nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

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 Wohngebiete 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. Dies ist gewährleistet. Der Bebauungsplan dient dem Wohnen. Die Flächen grenzen im Norden und Osten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Durch die vorhandene Wohnbebauung auf dem Grundstück Loitscher Weg Nr.5 ist das Plangebiet baulich vorgeprägt.

Die vorgesehene Nutzung umfasst allgemeine Wohngebiete, in den neu zu bebauenden Flächen wurde die ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf im Verfahren nach § 13b BauGB 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 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 "Loitscher Weg" der Gemeinde Angern beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.247 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

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

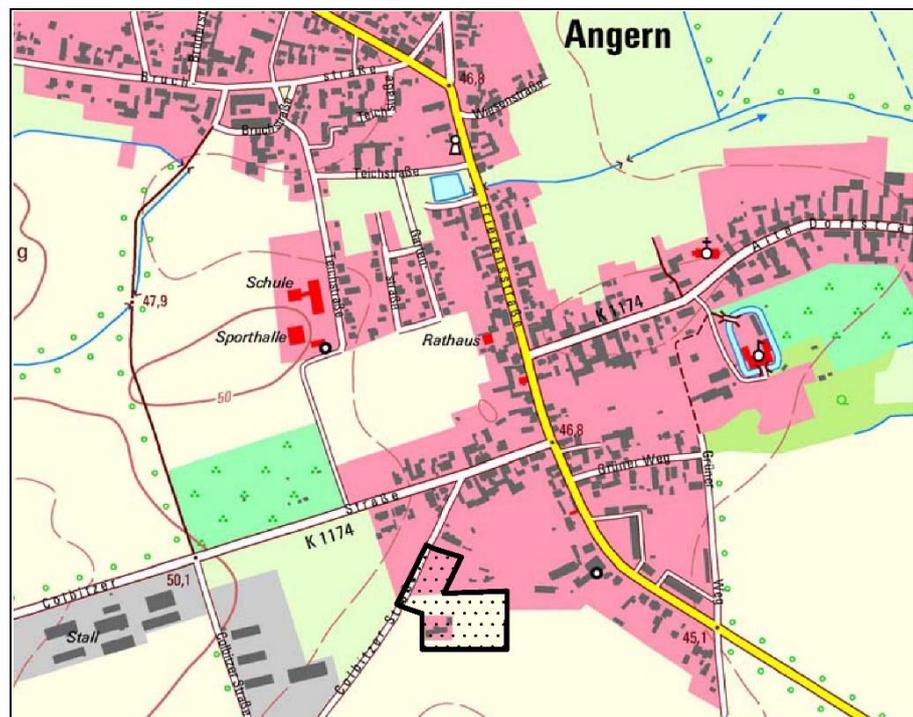
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 42/62, 415, 418 und 419 der Flur 15, Gemarkung Angern. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Norden Wohnbebauung an. Westlich im Abstand von ca. 160 Meter von den neu zu bebauenden Flächen befindet sich das Betriebsgelände eines Landwirtschaftsbetriebes, der im Plangebiet sein Büro betreibt. Die näher gelegenen Betriebsgebäude dienen als Lagerhallen und zum Abstellen der Betriebstechnik. Eine Tierhaltung wird im Abstand von ca. 650 Meter südwestlich des Plangebietes betrieben. Von den Nutzungen gehen aufgrund der Abstände keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus.

Lage in der Gemeinde Angern



[TK10/ 11/2016] ©
LVerGeoLSA
(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 Grünfläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies betrifft auch das im Plangebiet vorhandene Gebäude, das gemäß § 35 BauGB genehmigt wurde. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nicht 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.

Das Plangebiet rundet die Ortslage im Südwesten ab. Es ist straßenseitig bis zur Zufahrt zum Grundstück Loitscher Weg Nr.5 erschlossen. Die Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und zur Tierhaltung sind ausreichend, um eine geordnete Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem
Flächen-
nutzungsplan
der Verbands-
gemeinde Elbe-
Heide (Gemeinde
Angern)



[TK10/ 11/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6003861/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Einschätzung, ob der Bebauungsplan für drei bis vier Einfamilienhäuser raumbedeutsam ist, erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung festgelegt. Das Plangebiet und dessen durch Landwirtschaftsbetriebe geprägte Umfeld eignet sich nicht für touristische Nutzungen. Der Vorbehalt wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Südlich grenzt an das Plangebiet im Bereich des Landschaftsschutzgebietes das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems an. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Angern ist im aktuell noch wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Grundzentrum festgelegt, wird diesen Status jedoch gemäß dem vorliegenden 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes nicht behalten. Die zukünftige Entwicklung soll sich daher am Eigenbedarf orientieren. Dieser wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide berechnet.

Die der Bedarfsberechnung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegte Einwohnerprognose geht für Angern von einem Rückgang der Einwohnerzahl von 2045 Einwohnern im Jahre 2014 als Basisjahr auf 1864 Einwohner im Jahre 2020 aus. Dieser Rückgang ist nicht im prognostizierten Umfang eingetreten. Zum 31.12.2020 verfügte Angern über 1969 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt). Hiermit ist ein höherer Wohnflächenbedarf verbunden. Weiterhin wurde im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide die bisher zwischen der Teichstraße und der Colbitzer Straße vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung an die Wiesenstraße verlegt. Auch dort hat sie sich als nicht umsetzbar erwiesen, so

dass in Angern derzeit ein erheblicher Mangel an Bauplätzen für den örtlichen Eigenbedarf besteht. Dieser Bedarf resultiert im Wesentlichen aus der Tendenz zu immer kleineren Haushalten und der Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die im Bestand nicht gewährleistet sind. Sie sind dem Eigenbedarf zu zurechnen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 13.881 m². Davon werden 4.150 m² im Bestand als Wohngrundstücke genutzt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche umfasst 5.795 m². Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Der Loitscher Weg ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage.

Das Grundstück Loitscher Weg Nr.5 ist mit einem Einfamilienhaus einschließlich eines Büros des Landwirtschaftsunternehmens bebaut. Die verbleibenden Flächen sind Grünflächen und Gartenflächen. Im Norden des Flurstücks 415 wurden Gehölzanzpflanzungen vorgenommen. Weiterhin war auf dem Grundstück die Anpflanzung einer Streuobstwiese vorgesehen. Aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse sind die Obstbäume jedoch überwiegend nicht angewachsen.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

An der Oberfläche sind überwiegend sandige Schichten (Sand-Rosterden) vorhanden, die eine sehr gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Das Grundwasser ist in Tiefen > 2 Meter zu erwarten.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) 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 (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes 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. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 Abs.9.

Hochwassergefahren

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Gebieten, in denen ein Hochwasserrisiko besteht.

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, da sich in räumlicher Nähe Landwirtschaftsbetriebe befinden und die hohen Schutzansprüche von reinen Wohngebieten aufgrund von Störungen voraussichtlich nicht eingehalten werden können.

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 Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für die im Gebiet hinzukommenden Nutzungen. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind für die neuen Wohnbauflächen nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit in den WA-Gebieten und den WA1-Gebieten ausgeschlossen.

Im WA2-Gebiet befindet sich der Verwaltungssitz eines Landwirtschaftsbetriebes. Hierbei handelt es sich um eine nichtstörende Büronutzung. Diese soll weiterhin zulässig bleiben. Die Festsetzungen zum Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO wurden daher auf den Flächen, die im Bestand noch nicht bebaut sind (WA und WA-1 Gebiet) eingeschränkt.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Maß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten lockeren Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das WA-Gebiet mit 0,3 festgesetzt, wie dies für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist. Im WA1-Gebiet ist nur die Errichtung eines Gebäudes bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.900 m² geplant. Hierfür reicht eine Grundflächenzahl von 0,2 aus.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der traditionellen Form oder in Bungalowbauweise, wie sich dies am Standort in die nähere Umgebung einfügt. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt.

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 weitgehend offen gelassen und im WA-Gebiet mit einem Abstand 3 Metern zu den benachbarten Grundstücken und zur Straße festgesetzt. Die Bautiefe beträgt 30 Meter. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren. Für die WA1-Gebiete und WA2-Gebiete wurde ein Abstand von 5 Meter und nach Süden von 10 Meter gewählt, um eine Eingrünung durch umgebende Gärten zu gewährleisten.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über den Loitscher Weg erschlossen, der bedarfsgerecht ausgebaut ist. Das Grundstück im WA1-Gebiet soll über die vorhandene Zufahrt des WA2-Gebietes mit angeschlossen werden. Diese Zufahrt weist einen Wendekreis auf. Aufgrund des einheitlichen Grundbesitzes können die Zufahrtsbedingungen privatrechtlich vereinbart werden.

4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Errichtung von Einfamilienhäusern. Bei einer Einzelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf ein Einfamilienhaus wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen im Gebäude wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen im Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen im Einfamilienhaus, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Hierdurch wird ein größeres Wohngebäude im Baugebiet vermieden, das dem Gebietscharakter widersprechen würde.

4.5. Mindestgrundstücksgrößen

Aufgrund der Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten von Angern auf den Eigenbedarf soll die Anzahl der im Plangebiet möglichen Baugrundstücke begrenzt werden. Im WA1-Gebiet ist die Errichtung von einem Gebäude vorgesehen. Hierfür wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² festgesetzt, durch die vermieden werden soll, dass das Gebiet in mehrere Baugrundstücke aufgeteilt und durch mehrere Wohngebäude bebaut wird.

4.6. Private Grünflächen

Im Norden des Flurstücks 415 wurden Gehölzbereiche angelegt, die erhalten werden sollen. Sie wurden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhaltung von Gehölzbereichen festgesetzt.

4.7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Da Kies- oder Schottergärten bzw. Steinschüttungen der Vegetation Fläche entziehen und durch Aufheizung zur Erwärmung beitragen, wurden sie gemäß § 9 Abs. Nr.20 BauGB ausgeschlossen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Der Gemeinde Angern entstehen keine Kosten.
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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist für das Grundstück Loitscher Weg Nr.5 vorhanden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Angern wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Bebauungsplangebiet sind voraussichtlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren Hotline beauftragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen am Loitscher Weg bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die weiteren Abstimmungen mit dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Angern. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 "Loitscher Weg" der Gemeinde Angern 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.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich

suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

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. Dies erfolgt über die festgesetzten Grünflächen zur Erhaltung der Gehölzbereiche und durch die Grundflächenzahl, die deutlich unter den Empfehlungen des Gesetzgebers bleibt und einen hohen Anteil von Gartenflächen sichert. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Gartenflächen genutzt.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

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 den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. 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. Dies wird über einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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 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.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Gebiet selbst nicht zu erwarten. Im Abstand von 650 Meter südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Mastschweinehaltung. Gemäß der immissionsschutzrechtlichen Anzeige vom 28.02.1992 ist eine Haltung von 2.000 Mastschweinen zulässig. Aufgrund der Entfernung von 650 Meter sind keine untersuchungsrelevanten Auswirkungen 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 gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Westlich des Plangebietes befindet sich im Abstand von ca. 160 Meter ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Von diesem gehen nutzungstypische Störungen durch Betriebsgeräusche aus, die während der Ernte auch in der Nachtzeit auftreten können. Aufgrund des vorhandenen Abstandes zur geplanten Bebauung sind diese nicht als erheblich einzustufen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Loitscher Weg" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft durch eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich verbunden mit dem Entzug und der Versiegelung von Freiflächen.

Für den Einfamilienhausbau geeignete Grundstücke stehen in Angern nicht in erforderlichen Umfang zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses ist eine Siedlungsexpansion auch bei stagnierender Einwohnerentwicklung erforderlich, da die Wohndichte in Einfamilienhausgebieten nach der Erstbesiedlung stetig abnimmt. Lebten in den Einfamilienhausgebieten nach dem Bau der Gebäude zunächst im Durchschnitt 4 Personen in einem Einfamilienhaus, so sind dies nach 20 Jahren des Erstbezuges tendenziell nur noch 2 Personen. Die Nachfrage nach Grundstücken muss in der Gemeinde Angern gedeckt werden, um eine Abwanderung von Einwohnern zu verhindern. Hierfür ist der Eingriff in den Außenbereich erforderlich. Dieser fällt vorliegend gering aus, da vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	13.881 m ²
• allgemeine Wohngebiete	9.945 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	1.203 m ²
• private Grünflächen	2.733 m ²

Angern, Februar 2022