

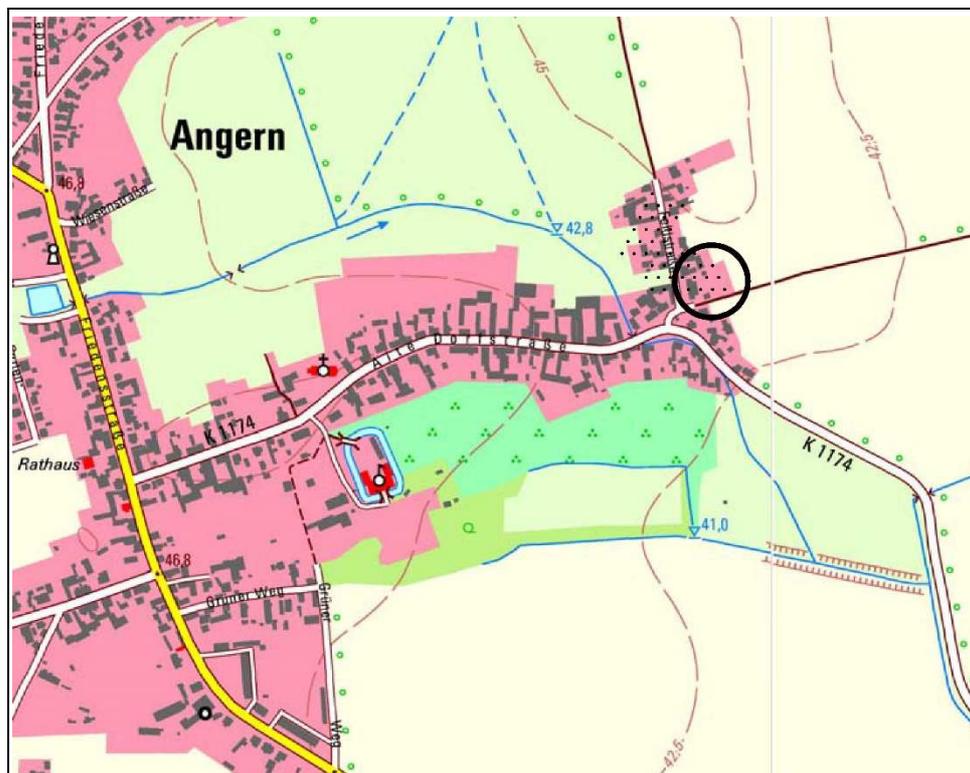


Gemeinde Angern

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Bebauungsplan "Alte Dorfstraße / Feldstraße"
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung – April 2022



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Angern
[TK10 11/2016] © LVermGeoLSA (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 i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
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	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	10
4.5. Private Grünflächen	10
4.6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
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	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alte Dorfstraße / Feldstraße" - 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 historische Dorfkern von Angern erstreckt sich entlang der Alten Dorfstraße mit der Dorfkirche und dem Schloss. Der hier vorhandene höher gelegene Bereich ist nördlich und südlich von Niederungsbereichen mit anmoorigen Böden umgeben. Die Ortsentwicklung von Angern erfolgte daher vor allem im Westen der Ortslage entlang der Friedensstraße. Die Alte Dorfstraße führt als Kreisstraße K 1174 weiter nach Osten und bindet am Sandkrug an die Kreisstraße K 1176 an. Östlich der Einmündung der Feldstraße angrenzend an einen Feldweg befindet sich der ehemalige Friedhof, der seit mehreren Jahrzehnten aufgelassen wurde und nicht mehr benötigt wird. Die im Bestand vorhandenen Gebäude Feldstraße Nr.1a und Nr.1b wurden ebenfalls auf dem ehemaligen Friedhof errichtet. Die zu den Gebäuden zugehörigen Gärten mit Nebenanlagen grenzen östlich an.

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 ehemalige Friedhof. Auf dem Grundstück kann ein Bauplatz für ein Einfamilienhaus entstehen. Eine in Angern zu Miete wohnende Familie beabsichtigt dort die Errichtung eines Einfamilienhauses. Durch die Bereitstellung eines Bauplatzes strebt die Gemeinde an, die Bindung an den Wohnort dauerhaft zu sichern.

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 Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Durch die ehemalige Friedhofsnutzung mit Ummauerung des Grundstücks ist das Plangebiet baulich vorgeprägt.

Die vorgesehene Nutzung umfasst allgemeine Wohngebiete, in denen die ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen werden.

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 "Alte Dorfstraße / Feldstraße" der Gemeinde Angern beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 452 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.

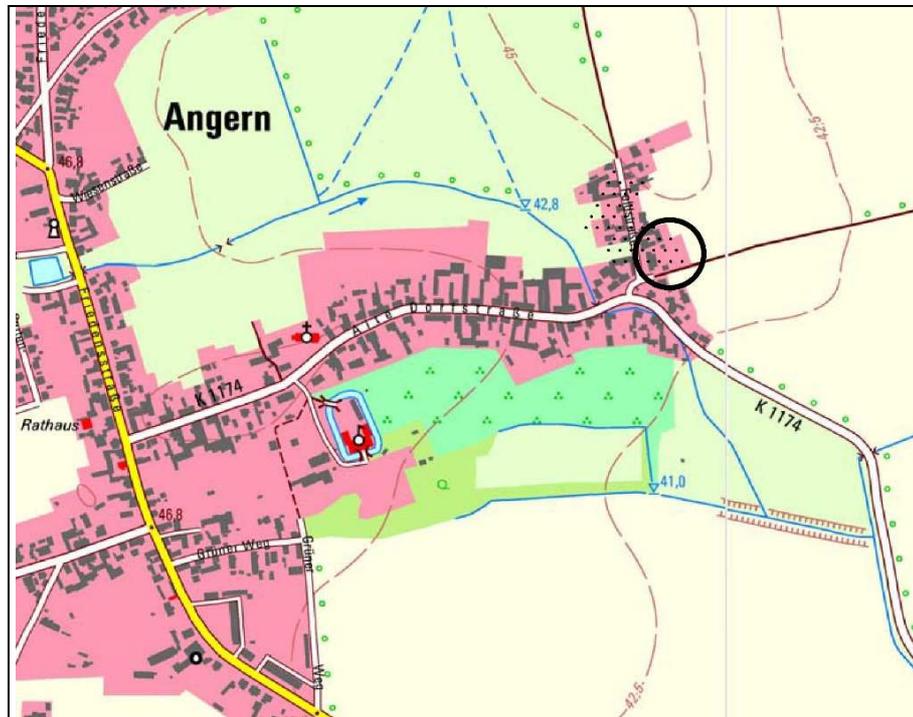
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstücke 457 und Teile des Flurstücks 116 der Flur 14, Gemarkung Angern. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Rechtsverbindliche Bebauungspläne befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes.

An das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden Wohnbebauung an. Von den Nutzungen gehen 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

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide (Gemeinde Angern)



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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Die Abweichung ist kleinflächig. Ob sie im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs.2 BauGB bleibt, bedarf nicht der Entscheidung, da der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden ist. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben.

Das Plangebiet umfasst mit dem ummauerten Friedhof eine Fläche des Siedlungsbereiches. Es ist über den abgehenden Feldweg an das Verkehrsnetz angebunden. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

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 ist das Plangebiet als Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung festgelegt. Das Vorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses widerspricht diesem Vorbehalt nicht. Angern ist im aktuell 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. Das Baugebiet dient der Deckung des Eigenbedarfes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.209 m². Davon werden 1.508 m² als Wohngrundstück festgesetzt. Das Grundstück wurde durch die Gemeinde inzwischen an einen privaten Bauherren veräußert. Das Flurstück 116 befindet sich in gemeindlichem Besitz.

Die Flächen wurden im ausgehenden 19. und 20. Jahrhundert als Friedhof genutzt. Im Osten hat sich ein Gehölzbestand im Rahmen der fortschreitenden Ruderalisierung des Standortes entwickelt, der sich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche befindet.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

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.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

An der Oberfläche sind überwiegend sandige Schichten (Sandtieflerh-Rosterden) vorhanden, die eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Das Grundwasser ist in Tiefen zwischen 3 und 5 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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine über Ausgrabungen im Bereich der Rohstoffpipeline Rostock-Böhlen bekannt gewordene Siedlung der Römischen Kaiserzeit (ca. 100-300 n.Chr.). Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Lesefunden, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Erdingriffen erkannt. Das Landesamt teilt mit, dass die Baumaßnahme voraussichtlich zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales führt. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass aufgrund der Nutzung als Friedhof die Bodenoberschichten erheblich verändert sind. Die Friedhofsnutzung selbst erfolgte im ausgehenden 19. und 20. Jahrhundert, so dass archäologisch relevante Sachverhalte aus der Friedhofsnutzung nicht resultieren.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Börde derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für das Flurstück 457, Flur 14, Gemarkung Angern festgestellt, dass dieses teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Gegen die derzeitige Nutzung werden keine Bedenken erhoben. Sofern Baumaßnahmen bzw. erdeingreifende Maßnahmen vorgesehen sind, ist es zwingend notwendig, dass der Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Bäumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Um auf den Einzelfall abgestimmte Maßnahmen abstimmen zu können, ist hierzu eine Einzelanfrage unter Vorlage vollständiger Antragsunterlagen für dieses Flurstück einzuleiten.

Für das Flurstück 116, Flur 14, Gemarkung Angern wurde kein hinreichender Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. 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.

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 Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um gegebenenfalls auch die Möglichkeit zu eröffnen, am Standort eine Arztpraxis in Teilen des Gebäudes einzurichten. Weiterhin grenzen westlich gemischte Bauflächen an.

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 das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind 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 allgemeinen Wohngebieten 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 Maß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung auf einem großen Grundstück nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt, wie dies für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist. Zusätzlich zulässig ist die gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um 50% für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten.

Die Geschossigkeit wurde auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht in Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe von maximal 5 Meter jedoch nur eine Bebauung mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss ist durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit nicht an die 2/3 Regelung gebunden, sondern kann als Vollgeschoss ausgebaut werden. Die festgesetzte Traufhöhe von 5 Meter soll gewährleisten, dass unterhalb der Traufe nicht zwei Vollgeschosse eingeordnet werden. Dies würde nicht der Prägung der näheren Umgebung entsprechen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse mit dem Doppelten 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 mindestens 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzelhausbebauung 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 den Grünflächen festgesetzt. Zur Erschließungsanlage sind keine Abstände vorgesehen, da hier im Bestand eine Mauer vorhanden ist. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über den Weg auf dem Flurstück 116 erschlossen. Dieser ist als Feldweg wassergebunden befestigt. Soweit ein weiterer Ausbau des Weges durch die Bauherren angestrebt wird, kann dies über einen Erschließungsvertrag zu Lasten der Bauherren erfolgen.

4.4. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Errichtung von einem Einfamilienhaus. 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 vermieden, das dem Gebietscharakter widersprechen würde.

4.5. Private Grünflächen

Im Osten des Flurstücks 457 sind Gehölzbereiche vorhanden, die soweit möglich erhalten werden sollen. Sie wurden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

4.6. 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 die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum des Feldweges abgehend von der Feldstraße bis zum Baugrundstück und nach Erfordernis den Ausbau der Fahrbahn. Diese Maßnahmen werden durch den begünstigten Grundeigentümer durchgeführt.

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. Verkehrerschließung

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

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Feldstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN100 PE-HD. Eine Netzerweiterung ist erforderlich.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Angern wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in der Straße geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die im Plangebiet befindliche Zuwegung weist keinen für die Entsorgungsfahrzeuge geeigneten Wendehammer auf. Das Grundstück wird daher nicht angefahren. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Feldstraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Feldstraße verläuft ein Schmutzwasserkanal DN200 Stz.

Zum Anschluss des Baugrundstückes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist die Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

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

Zur Sicherung der trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Bauherren und dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

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 "Alte Dorfstraße / Feldstraße" 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 festgesetzte Grünfläche zur Erhaltung der Gehölzbereiche und durch die Grundflächenzahl, die unter den Empfehlungen des Gesetzgebers bleibt und einen hohen Anteil von Gartenflächen sichert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit nur gering genutzt. Es grenzt an intensiv genutzte Bereiche an. 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 wird 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.

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. In der Umgebung des Gebietes befinden sich keine wesentlichen Emittenten von Luftverunreinigungen.

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. In der Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Emittenten von denen erhebliche Lärmbeeinträchtigungen auf das Gebiet ausgehen.

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.

Die Interessen der Grundeigentümer im Plangebiet werden gefördert. Die Interessen der angrenzenden Grundeigentümer werden durch den Bebauungsplan berührt. Für die westlich angrenzende Wohnnutzung wird sich das Umfeld verändern. Ein bisheriger Freibereich wird bebaut. Die hiermit verbundenen Lageänderungen überschreiten jedoch nicht den Rahmen, der für Grundeigentümer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbar ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Dorfstraße / Feldstraße" 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 Haus, 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 ein baulich vorgeprägter Bereich für die Entwicklung genutzt wird.

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	3.209 m ²
• allgemeine Wohngebiete	1.508 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	576 m ²
• private Grünflächen	1.125 m ²

Angern, April 2022